

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Resolución de 8 de septiembre de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Jaén, por la que se dispone la publicación de la normativa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 21 de mayo de 2003, por la que se aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Santo Tomé y su normativa urbanística.*

Las Normas Subsidiarias del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Santo Tomé, fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 21 de mayo de 2003. Dichas Normas Subsidiarias fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén, núm. 138, de 18 de junio de 2003, sin incluir la normativa urbanística.

Con fecha 22 de noviembre de 2011 y núm. 5020, ha sido inscrito el citado instrumento urbanístico en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de esta Delegación.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

El artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 abril, que regula las bases de régimen local, normativa vigente a fecha de aprobación del documento, preveía la publicación por los ayuntamientos, del texto de los planes urbanísticos en el boletín oficial correspondiente, no produciendo efectos a terceros hasta dicha publicación.

El Tribunal Supremo unificó su criterio en Sentencia 7 de febrero de 1994 (RJ 1994, 1434) en el sentido de que la exigencia de publicación del texto íntegro, del artículo 70.2 de la LBRL, debía entenderse referida a las Normas Urbanísticas de los Planes, y que es de aplicación no sólo a los Planes cuya aprobación definitiva corresponde a los municipios, sino también a los Planes Urbanísticos aprobados definitivamente por las Comunidades Autónomas, extendiendo el ámbito de aplicación del citado artículo a todo planeamiento municipal, aun cuando sea aprobado por órgano urbanístico local.

La Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo requirió al Ayuntamiento de Santo Tomé para que procediera a la publicación de la normativa urbanística, advirtiéndole de que en caso de no realizarla se llevaría a cabo desde la Delegación Territorial. Transcurridos los tres meses otorgados como plazo en el requerimiento no consta que haya procedido dicha publicación.

Por todo lo expuesto anteriormente, y en aras del principio de seguridad jurídica,

#### R E S U E L V O

Ordenar la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de las normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Santo Tomé, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de 21 de mayo de 2003, en los términos que se contiene en el siguiente anexo.

00177467

## ANEXO 1. NORMATIVA URBANÍSTICA

## ANEXO I

## INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

## TÍTULO I

## DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

## CAPÍTULO 1

## Naturaleza, alcance y vigencia del plan

## I.1.1. Naturaleza, finalidad, ámbito de aplicación. Base legal.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal de Santo Tomé, es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y de acuerdo a la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo.

Será de aplicación en todo el término municipal de Santo Tomé, provincia de Jaén.

Es el resultado de la revisión del planeamiento anterior al cual sustituye plenamente a la entrada en vigor de la actual revisión y tienen como base legal la Ley 1/1.997 de 18 de Junio, por lo que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia del régimen de suelo y ordenación urbana y que se basa en el Real Decreto Ley 1/92 por lo que se aprobaba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana.

También se basa en los aspectos que no contradicen dicha Ley, en lo estipulado en el Real Decreto 304/1.993 de 26 de febrero por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento de Gestión Urbanística, Disciplina, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones.

Es igualmente aplicable con carácter básico, la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Estas Normas participan de la misma naturaleza que los planes urbanísticos en cuanto que se trata de un instrumento capaz de desarrollar la concreción de la ordenación urbanística:

- Se desarrolla dentro de los límites señalados por la Ley para los planes de ordenación, legitimando la formulación del planeamiento de desarrollo de éstos: Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos.

- Califica y clasifica el suelo, pudiendo prever nuevos desarrollos urbanísticos.

- Se tramita y aprueba por el mismo procedimiento que los planes: la Corporación Municipal del Ayuntamiento realiza la Aprobación Inicial y Provisional, quedando la Aprobación Definitiva para la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

## I.1.2. Organos actuantes.

El desarrollo y la ejecución de las Normas Subsidiarias corresponden al Ayuntamiento de Santo Tomé, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de las Administraciones Central y Autonómica corresponderá el desarrollo de las

infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que las Normas persiguen.

#### I.1.3. Vigencia, efectos y revisión.

Las Normas Subsidiarias entrarán en vigor el mismo día de su publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

La entrada en vigor de las Normas Subsidiarias le confiere los siguientes efectos:

1. Publicidad. Lo que implica el derecho de cualquier ciudadano a consultar por sí mismo y a obtener por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier ámbito o punto del territorio que regula.

2. Ejecutoriedad. Lo que supone, por una parte, la facultad para emprender la realización de proyectos y obras que en las Normas estén previstos, la declaración de utilidad pública de los mismos y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones anunciadas por la Ley en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

3. Obligatoriedad. Implica el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás órganos de la Administración Pública como para los particulares.

A los ocho años de vigencia de las Normas Subsidiarias, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior si se produjere las circunstancias siguientes:

- Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis de las Normas Subsidiarias, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación expresados en las memorias.
- Si se producen modificaciones de la legislación del Régimen Urbanístico del Suelo que impongan alteraciones sustanciales en las determinaciones de las Normas.
- Si se han de tramitar modificaciones puntuales de las determinaciones de las Normas Subsidiarias que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio de municipio o las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

#### I.1.4. Modificación.

Se entiende por modificación de las Normas Subsidiarias la alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en ellas que pueda realizarse sin reconsiderar la globalidad, por no afectar a aspectos sustanciales de las características básicas de la ordenación.

Toda modificación se ajustará, a lo previsto en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento.

Toda modificación se producirá con el grado de definición correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias, así como la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de una revisión global.

#### I.1.5. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

1. Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, necesarios para la adquisición de las facultades, serán los siguientes:

a) En el suelo urbano, en actuaciones sistemáticas:

Para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución, el plazo será de 4 años desde la delimitación de la unidad de ejecución, salvo indicación expresa contraria del presente documento.

Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de 4 años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento.

b) En suelo urbano, en actuaciones asistemáticas, el plazo para la conservación de la parcela en solar y para la solicitud de licencia de edificación será de 4 años desde la aprobación del planeamiento más preciso.

c) En suelo apto para urbanizar:

Los planes parciales para el desarrollo de los sectores deberán presentarse dentro de los cuatrienios respectivos.

Para el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, el plazo será de 4 años desde la delimitación de la unidad de ejecución. Si la unidad de ejecución no estuviese delimitada en el planeamiento parcial, el plazo de delimitación será de 4 años desde su aprobación.

Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de 4 años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento.

Los plazos fijados en los apartados precedentes regirán únicamente cuando no se estableciesen otros distintos en los planes de etapas del planeamiento parcial.

2. El plazo para la iniciación de las obras de edificación será de 6 meses, computables desde la fecha de otorgamiento de licencia, y prorrogables por otros 6 meses. Para los plazos de interrupción se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable, y para la finalización de las obras, se estará a lo establecido en el acto de otorgamiento de la licencia.

3. En todo caso, de los plazos indicados se descontará el tiempo para la realización de aquellos actos que dependan de la Administración, siendo siempre posible su prórroga cuando justificadamente se acuerde.

4. El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo determinará la posibilidad de acudir a la expropiación o venta forzosa de los terrenos cuando se deba a causa imputable a sus titulares.

Así mismo, y en caso de incumplimiento de los plazos, se podrá reclasificar el suelo, si así lo considerase oportuno la administración local, perdiéndose de esta forma cualquier derecho al aprovechamiento urbanístico adquirido.

## CAPÍTULO 2

### Contenido e interpretación de las normas

#### 1.2.1. Contenido. Valor relativo de la documentación.

El alcance normativo de las Normas es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, lo integran. En caso de discordia o de imprecisión de contenido de los diversos documentos, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- La memoria justificativa de las presentes normas subsidiarias, recoge las conclusiones del análisis urbanístico del término municipal y expresa y justifica los criterios para la adopción de las determinaciones que establece las normas. Es el instrumento básico para la interpretación global de las normas subsidiarias y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre documentos o entre distintas determinaciones.

Asimismo, a efectos informativos las NN.SS. disponen también de planos de información urbanística.

- Las normas urbanísticas, constituyen los documentos normativos de las NN.SS. con aplicación general a todo el ámbito territorial o específica a cada clase y tipo de suelo en que las NN.SS. divide el término municipal. Prevalecen sobre los restantes documentos de las Normas para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento. Para lo no previsto en ellas se estará lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Andalucía.

• En los planos de ordenación, se expresan gráficamente las determinaciones normativas de las NN.SS.

En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiera una interpretación en sentido contrario.

#### 1.2.2. Interpretación de las NN.SS.

La interpretación de las Normas corresponde al Ayuntamiento de Santo Tomé en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía con arreglo a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

Si la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación de las NN.SS. más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del medio ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

### CAPITULO 3

#### Publicidad del planeamiento

##### 1.3.1. Consulta directa.

Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante de las Normas Subsidiarias y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado, prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentos del planeamiento vigente, en los plazos, y en su caso, con el costo que se establezca al efecto.

A los fines de este artículo, los locales dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de las Normas Subsidiarias y de sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo relaciones detalladas de las unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación, compensación y expropiación aprobados o en trámite.

##### 1.3.2. Consultas técnicas.

Los servicios municipales correspondientes podrán ser consultados previamente a la solicitud de licencias mediante anteproyectos o croquis suficientes, sobre aspectos controvertidos o alternativos de las Ordenanzas reguladoras aplicables. Estas consultas, que podrán realizarse verbalmente, son de efectos meramente orientativos y en ningún caso vinculantes, salvo en aquellos supuestos en que constituyan trámite preceptivo en el procedimiento de obtención de licencias.

Toda persona podrá solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, aprovechamientos y grado de adquisición de facultades urbanísticas aplicables a una finca o unidad de ejecución, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de las Normas Subsidiarias, o bien denominación oficial precisa. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

**TÍTULO II****DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS****CAPÍTULO I****Instrumentos de ordenación****II.1.1. Planes Parciales.**

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

Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo apto para urbanizar delimitados por las Normas Subsidiarias, mediante su ordenación detallada y completa, con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por las NN.SS., de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

Los Planes Parciales habrán de contener las determinaciones que se señalan en el artículo 83 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 y 63 del Reglamento de Planeamiento.

**II.1.2. Planes especiales.**

El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico de las NN.SS. Desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.

Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

- El desarrollo de infraestructuras pertenecientes a los sistemas generales.
- La ordenación de sectores determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a este efecto por las NN.SS.

- La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otros análogos, los siguientes objetivos: la conservación y valoración de bellezas naturales; la protección del paisaje; la protección de las vías de comunicación; la protección y mejora del medio rural o agrícola; la protección de espacios naturales; la protección preventiva para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras urbanas; etc.

- Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 84 y siguientes del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

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

- Los Planes Especiales de iniciativa privada cumplirán, en la medida que sean de aplicación, las determinaciones establecidas por las presentes Normas para los Planes Parciales del mismo tipo de iniciativa.

**II.1.3. Estudios de Detalle.**

Para la debida aplicación de los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

- Establecer alineaciones o rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en el desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
- Reajustar o adaptar las alineaciones o rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas a los Planes.
- Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficies con entidad suficiente a estos efectos, en ningún caso inferiores a una parcela y correspondientes a todo o parte de la unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

La documentación de los Estudios de Detalle será la prevista en es artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

## CAPÍTULO 2

### Instrumentos de gestión

#### II.2.1. Modos de gestión.

La gestión de las determinaciones urbanísticas contenidas en las presentes Normas se podrán realizar:

- a) Mediante la previa delimitación de unidades de ejecución, tanto para el suelo urbano como para el apto para urbanizar, cuyo desarrollo se realizará de acuerdo con las disposiciones reguladoras del sistema de actuación en cada caso elegido.
- b) Mediante actuaciones asistemáticas en suelo urbano de conformidad con lo dispuesto en los arts. 185 a 198 de L.S.
- c) Mediante actuaciones aisladas en suelo urbano para la obtención de terrenos dotacionales por expropiación forzosa, sin perjuicio de la posibilidad de su obtención por transferencia de aprovechamiento antes de la iniciación del procedimiento expropiatorio.
- d) En los ámbitos de planeamiento en ejecución, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones contenidas en los mismos, las cuales son asumidas parcial o totalmente por las Normas.

#### II.2.2. Unidades de ejecución. Delimitación.

Las unidades de urbanísticas de ejecución del planeamiento en suelo urbano se realizarán mediante las unidades de ejecución que se delimiten, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en la totalidad de su superficie conforme a lo que se establezca en la legislación urbanística aplicable.

La delimitación de las unidades de ejecución se podrá contener en los instrumentos de planeamiento correspondientes, según la clase de suelo de que se trate, sujetándose al procedimiento de formulación de los mismos, o bien realizarse con posterioridad, con arreglo al procedimiento regulado entre otros, por los arts. 146.2 de la LS y 38.1 del RGU.

### II.2.3. Sistemas de actuación.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 148 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana: Compensación, cooperación o expropiación.

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala las presentes NN.SS., y cuando éstas no lo indicare lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren. En todo caso las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema que la Administración elija en cada ocasión.

#### a) Sistema de Compensación.

El Sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización, se constituyen en Junta de compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución en que se fije, se regirá por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, su Reglamento de Gestión Urbanística y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas.

En todo caso, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública es de dos meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, en el plazo de ocho meses el Proyecto de compensación deberá ser formulado y presentado con los requisitos reglamentarios, ante el Ayuntamiento para su aprobación.

#### b) Sistema de Cooperación.

En el Sistema de Cooperación, los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados, y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, su Reglamento de Gestión urbanística y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas Urbanísticas.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, bien mediante la ejecución de un proyecto de reparcelación o mediante la aplicación de la reparcelación económica, salvo que sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.

#### c) Sistema de Expropiación.

En el Sistema de Expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de una unidad de ejecución previamente delimitada, y ejecutará en ella las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, su Reglamento de Gestión Urbanística y, por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas.

Se aplicará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad en los siguientes casos:

- Por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación, o en general de los deberes básicos establecidos en esta Ley, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.
- En los supuestos de parcelación ilegal en suelo apto para urbanizar o no urbanizable, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.



Será también aplicable la expropiación en los siguientes supuestos.

- A. Cuando se haya establecido este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.
- B. Para la ejecución en suelo urbano de los sistemas generales, así como de las dotaciones locales no incluidas en unidades de ejecución.
- C. Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.
- D. Para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo y otros patrimonios públicos de suelo.
- E. Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social.
- F. En los demás supuestos legalmente previstos.

La expropiación para los fines previstos en los apartados D) y E), en suelos aptos para urbanizar, solo será posible antes de la aprobación del planeamiento parcial y, en los supuestos de este último apartado, si el destino fuere la construcción de viviendas, requerirá su inclusión en el correspondiente programa de actuación pública.

En el plazo de seis meses desde la expropiación de parcelas por incumplimiento del deber de edificar, la Administración actuante deberá resolver sobre el modo de llevar a cabo de edificación. Esta deberá iniciarse en el plazo de un año desde la fecha de la citada resolución. A tal efecto, se adoptarán preferentemente modalidades de gestión directa o consorciales y, siempre que el planeamiento urbanístico les hubiera atribuido un uso residencial, deberán destinarse los correspondientes terrenos a la construcción de viviendas al amparo de algún régimen de protección pública.

El incumplimiento de los plazos establecidos en el párrafo anterior determinará la sujeción del terreno al régimen de venta forzosa, debiendo incluirse en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, con expresión del Justiprecio expropiatorio abonado.

Los inmuebles incluidos en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, serán adjudicados en virtud de concurso, cuya convocatoria o pliego de condiciones incluirá las siguientes determinaciones:

- Precio del terreno a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real correspondiente a aquel.
- Plazo máximo para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno ya mereciera la calificación de solar.
- Precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

No podrá transcurrir más de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar hasta la convocatoria del concurso para su adjudicación.

El adjudicatario del concurso tendrá la consideración de beneficiario de la expropiación. La diferencia entre la valoración del terreno atribuida al tiempo de su inclusión en el Registro y el precio de adjudicación, corresponderá al Ayuntamiento, que deberá destinarla a inversión en materia de urbanismo y vivienda.

#### II.2.4. Reparcelación.

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por las Normas, en especial, el que corresponda al Ayuntamiento conforme a las propias NN.SS.

Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada a las NN.SS., con adjudicación

de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

Para todo lo referente a procedimiento, tramitación, reglas y efectos de las reparcelaciones se estará a los que disponen los artículos 166 a 170 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, los correspondientes de su Reglamento de Gestión Urbanística y lo que sea de aplicación de las presentes Normas.

Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación de los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Planeamiento de Gestión Urbanística, redactados sus planos a escala mínima de 1:1000 y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en las NN.SS. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

#### II.2.5. Parcelación Urbanística.

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento urbanístico o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística si que previamente haya sido aprobado el planeamiento exigible según la clase de suelo de que se trate.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga.

Los Notarios y Registrador de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de la Sección 4.ª del Capítulo I del Título VII del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Serán indivisibles las parcelas a que se refiere el artículo 258 del Texto Refundido anteriormente citado.

### CAPÍTULO 3

#### Instrumentos de ejecución

##### Sección 1.ª

#### Proyectos de urbanización

##### II.3.1. Objeto y ámbito.

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por las NN.SS.

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

- Excavación y movimiento de tierras.
- Pavimentación de viario.
- Red de riego o hidrantes contra incendios.
- Red de distribución de agua.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

- Red de distribución de energía eléctrica.
- Canalizadores de telecomunicación.
- Jardinería y acondicionamiento de espacios libres.
- Alumbrado público.
- Aparcamientos subterráneos.
- Señalizaciones y marcas.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que puedan afectar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

### II.3.2. Documentación.

Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos.

#### 1. Memoria descriptiva de las características de las obras.

La memoria describirá las soluciones técnicas adoptadas para cada uno de los servicios mínimos exigibles, a sí mismo justificará su adaptación a la normativa legal vigente incluyendo las presentes Normas Subsidiarias. Se incluirá como anexo una expresa referencia a las condiciones en que se ha realizado la información pública, sus resultados y la decisión que como consecuencia haya adoptado la corporación.

#### 2. Planos.

Planos de Información y de situación en relación con el conjunto urbano, debidamente acotados y referenciados a escala mínima de 1/500 en función de las dimensiones del área de urbanización y se incluirá como mínimo:

1. Plano de situación en relación con la ciudad.
  2. Plano parcelario y de delimitación.
  3. Plano del estado actual del área a urbanizar.
  4. Plano de cada uno de los servicios mínimos.
- #### 3. Pliego de condiciones técnicas y de condiciones economico-administrativas de las obras y servicios.
- #### 4. Mediciones.

La redacción del pliego de condiciones economico-administrativo no será necesario cuando las obras se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

### II.3.3. Redacción y tramitación.

En su tramitación se ajustará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Los proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial.

Los Proyectos de Urbanización se redactarán con antelación necesaria para que las obras a que se refieren puedan realizarse de acuerdo con los plazos fijados en el Planeamiento vigente.

Los que sean de iniciativa particular serán aprobados por el Ayuntamiento en el plazo de tres meses, en el caso que proceda si reúne los requisitos.

Una vez aprobados inicialmente, se someterán a información pública durante quince días para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones precedentes, mediante anuncios en el BOJA y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.

A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento los aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes, redactándose un pliego de condiciones económico facultativo en el que se fijarán los plazos y etapas de realización

y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras.

El plazo de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización será de tres meses desde su aprobación inicial, transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución se entenderá otorgada la aprobación definitiva por silencio administrativo, siempre que dentro de este plazo haya concluido el trámite de información pública.

No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo si el Proyecto de Urbanización no contuviere los documentos y determinaciones establecidas por los preceptos que sean directamente aplicables para este tipo de instrumento urbanístico.

Tampoco se aplicaran el silencio administrativo positivo si alguno de los documentos contuviere determinaciones contrarias a la ley o a planes de superior jerarquía.

#### II.3.4. Urbanización y edificación simultánea.

1. La urbanización y edificación simultánea de unidades de ejecución, se regulará por lo establecido en el RGU, así como por lo establecido en el apartado siguiente en cuanto a la relación de obras correspondientes a la urbanización básica.

2. Se cumplirá lo establecido en los arts. 41 y 42 del RGU sobre urbanización y edificación simultánea, no se podrá conceder licencia hasta que, en la unidad de ejecución correspondiente está ejecutada la urbanización básica; alineaciones, rasantes, encintados de Acerados y sub-bases de viales.

#### II.3.5. Condiciones y garantías.

En los Pliegos de condiciones económico-administrativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor, las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

Al iniciarse la ejecución de las obras que constituyen el proyecto o proyectos de urbanización, se pondrá en conocimiento del Ayuntamiento.

Durante el plazo de ejecución, el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, podrá inspeccionar las obras que se están ejecutando, a cuyo objeto deberá prestárseles la asistencia precisa.

Terminadas las obras, se pondrá en conocimiento del Ayuntamiento la ejecución total de las mismas, acompañándose certificación expedida por el técnico competente bajo cuya dirección se hayan ejecutado, de la que resulte que aquellas se ajustan íntegramente al proyecto inicialmente aprobado.

No se entenderán terminadas las obras de ajardinamiento hasta tanto no superen el año de plantación en el lugar definitivo.

Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los proyectos de urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el proyecto, o bien en un nuevo proyecto de mejoras (ejemplo: implantación de especies vegetales). Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico administrativas, de obras o servicios (ejemplo: inexistencia de afecciones al suelo por vertidos).

- Plan de restauración ambiental y paisajístico.

El contenido de los proyectos de urbanización, se incluirá un plan de restauración, ambiental y paisajístico, de la zona que abarque, entre otros, los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstos, tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos de desmontes de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.

- Red de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para tránsito de maquinaria.

c) Se exigirá a los contratistas que el origen de los áridos necesarios para pavimentaciones y firmes, así como los materiales de préstamo para rellenos procedan de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.

d) Antes de la aprobación de los proyectos de urbanización habrá de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

#### II.3.6. Contenido.

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, serán como mínimo las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de telefonía.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.
- Señalización vial.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos, con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

#### II.3.7. Descripciones técnicas.

El desarrollo del proyecto de los servicios mencionados se ajustará a los extremos siguientes.

- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de Aguas Residuales y Pluviales.
- Suministro de Energía Eléctrica.
- Alumbrado Público.
- Red de Telefonía.
- Pavimentación.
- Zonas verdes y Plantaciones.
- Señalización Vial.

#### II.3.8. Instalaciones.

##### 1. Abastecimiento de agua.

En las previsiones de los Proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumandos:

- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitante/día.
- Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros y el consumo máximo para el cálculo de la red, se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,4.

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio.

Deberá acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un Organismo Oficial, en el caso de captación no municipal.

Las tuberías serán para 10 atmósferas de presión, de polietileno, PVC, fundición dúctil o cualquier otro aceptado previamente por el Ayuntamiento y en ningún caso se colocarán a profundidad inferior a lo marcado por normativa. Se instalarán válvulas de seccionamiento, de retención, ventosas, bocas de riego e hidrantes precisos para dar cumplimiento a las Normas vigentes y garantizar el buen funcionamiento de la red.

De acuerdo al artículo 25 del Reglamento de Suministro Domiciliario de Agua de la Junta de Andalucía, se entenderá por urbanizaciones y polígonos (Unidades de Ejecución) aquellos conjuntos de terrenos sobre los que la actuación urbanística exija la creación, modificación o ampliación de la infraestructura viaria y de Servicio entre las distintas parcelas o solares en que se divide el terreno y de estas con la zona edificada del casco urbano.

La concesión de acometida o suministro para la urbanización o para solares o inmuebles ubicados en aquel estará supeditada al cumplimiento previo de las siguientes condiciones:

- Las redes interiores de distribución y demás instalaciones necesarias para el correcto abastecimiento de agua a dichas urbanizaciones, responderán a esquemas aprobados por la Entidad Suministradora y deberá definirse y dimensionarse en proyecto, redactado por Técnico competente, y aprobado por la Entidad Suministradora, con sujeción a los Reglamentos de aplicación y a las Normas Técnicas de la entidad Suministradora, y por cuenta y a cargo del promotor o propietario de la urbanización.

- Las obras de instalaciones definidas en el proyecto aprobado, así como las modificaciones que, con autorización de la entidad Suministradora se introduzcan durante el desarrollo de las mismas, se ejecutarán en su totalidad por cuenta y cargo del promotor o propietario de la urbanización, bajo la dirección técnica competente, y en su caso, por empresa instaladora homologada por la Entidad Suministradora.

La Entidad Suministradora podrá exigir durante el desarrollo de las obras, como en su recepción o puesta en Servicio, cuantas pruebas y ensayos estime convenientes para garantizar la idoneidad de ejecución y el cumplimiento de las especificaciones de calidad de los materiales previstos en proyecto, corriendo los gastos derivados de tales pruebas a cargo del promotor o propietario de la urbanización. En ningún caso estará autorizado el promotor o el ejecutor de la urbanización para realizar las acometidas de abastecimiento en los posibles edificios, solares o parcelas de que se trate, sin la previa autorización de la Entidad Suministradora y con formalización de la correspondiente concesión.

- El enlace o enlaces de las redes interiores con las conducciones exteriores, bajo dominio de la Entidad Suministradora, así como las modificaciones y refuerzos que hubieran de efectuarse en las mismas, como consecuencia de las nuevas demandas impuestas por la urbanización, se fijarán por aquella y quedarán perfectamente delimitados en el proyecto a que se ha hecho referencia anteriormente, y se ejecutarán por cuenta y a cargo del promotor o propietarios de la urbanización.

- Las características de las acometidas, según el artículo 26 del Reglamento de Suministro Domiciliario de Agua de la Junta de Andalucía, tanto en lo que respecta a sus dimensiones, componentes, tipo y calidad de sus materiales, como en su forma de ejecución y punto de conexión, serán determinadas por la Entidad Suministradora, en sus Normas Técnicas del Servicio y de acuerdo con lo establecido en las Normas Básicas

para Instalaciones de Suministro de Agua, en base al uso del inmueble a abastecer, consumos previsibles y condiciones de presión.

A tales efectos, a los locales comerciales y planta de edificación de uso no definido, o sin división constructiva, o estructural expresa, se le designará un consumo de 0.02 l/sg/m<sup>2</sup>. Cuando la demanda real que en su momento se formule sea superior al citado caudal, el peticionario, sin perjuicio de aquellas otras obligaciones que para el mismo derive con motivo de su petición, deberá sufragar, a su cargo, los gastos que se originen con motivo de la modificación de las características de acometida que imponga el antedicho aumento de caudal.

En el supuesto anteriormente citado, a efectos del dimensionamiento de las respectivas baterías de contadores, se entenderá que, como mínimo, cada 40 m<sup>2</sup> existirá un local comercial.

## 2. Evacuación de Aguas Residuales y Pluviales.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En los polígonos donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc. deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Las Aguas Residuales Industriales no podrán ir a la red de saneamiento general para las Aguas Residuales Urbanas del Municipio.

Los proyectos de la red, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: 0.50-3.00 m/s.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en las alineaciones rectas a distancias no superiores a cuarenta metros, que contarán por partes de acero galvanizado u otro material que acepte previamente el Ayuntamiento y tapa circular de fundición dúctil.
- Imbornales sifónicos, con cerco y rejilla de fundición, y acometida directa a pozos de registro con tubería de P.V.C. ó fibrocemento de 4 atmósferas de diámetro mínimo 150 mm. o similar.
- Todas las conducciones serán subterráneas, seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, no permitiéndose los tramos curvos.
- Se admiten juntas de enchufe-campana y la junta tradicional con recubrimiento total de la canalización con hormigón, no admitiéndose las juntas con anillo de ladrillo y hormigón.
- El diámetro mínimo de las conducciones será de 300 mm. y el material será P.V.C. ó fibrocemento de presión de 4 atmósferas, hormigón vibrado, o cualquier otro aprobado por el Ayuntamiento.
- La generatriz superior de la canalización, no se colocará a profundidad inferior a un metro.

## 3. Suministro de Energía Eléctrica.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y sus Instrucciones Complementarias.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dichas instrucciones y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso, los coeficientes de simultaneidad que se disponen en el Reglamento de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

#### 4. Alumbrado público.

Los factores que determinan las características mínimas que debe satisfacer el alumbrado de las vías públicas son fundamentalmente las exigencias visuales del tráfico rodado y peatonal y los motivos estéticos.

El nivel y factor de uniformidad de iluminación, dependiendo del tipo de vía, serían los siguientes, recomendados como factores normales:

TIPO DE VÍA	ILUMINACIÓN MEDIA LUX	FACTOR DE UNIFORMIDAD
Vías principales	15	0.30
Vías residenciales con tráfico rodado	10	0.25
Plazas y paseos	15	0.25

Toda nueva instalación de alumbrado público deberá ser objeto del correspondiente proyecto o estudio luminotécnico, de forma que pueda determinarse la mejor opción en cada caso, teniendo en cuenta las características de las calzadas y el uso de las mismas.

Como norma general se instalarán lámparas de vapor de sodio, alta presión, que tienen un elevado rendimiento luminoso y una larga vida. Se utilizarán reactancias cuyas características sean tales que aseguren el perfecto funcionamiento de la lámpara. Se utilizarán condensadores necesarios para disminuir al máximo el consumo de energía reactiva en las instalaciones.

Los tipos de luminarias instalados y el tipo de instalación (aérea o subterránea) serán en todo momento los fijados por los servicios técnicos municipales.

#### 5. Red de Telefonía.

Su diseño y ejecución se realizará teniendo en cuenta la normativa vigente.

##### II.3.9. Pavimentación.

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto.

Las losetas empleadas en el embaldosado de itinerarios peatonales serán de terrazo, hidráulicos o similares, habrán de tener un espesor mínimo de 3 cm.

Esquema de sección estructural de calzada:

- Pavimento.

Hormigón: Resistencia a compresión  $>200 \text{ Kg/cm}^2$ .

Asfalto: Las condiciones de granulometría de los áridos y las condiciones de adhesividad y características de filler cumplirán las condiciones obligatorias para construcción de carreteras. Las mezclas de áridos en frío, tendrá un equivalente de arena superior a cuarenta ( $>40$ ).

- Base y subbase.

La densidad de la capa de base granular compactada será superior al 100% de la máxima densidad obtenida en el ensayo proctor modificado. Esta condición de densidad se cumplirá también en todas las zonas singulares de la capa compactada (borde pozos, imbornales y elementos singulares de calzada).

##### II.3.10. Zonas Verdes.

El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito con acerados de anchura igual



o superior a dos metros, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas peatonales, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

Se cumplirán los siguientes condicionamientos mínimos:

- Se evitará la dispersión de las zonas ajardinadas, procurando prescindir de las pequeñas tiras y parterres ajardinados, concentrándolas en superficies que puedan ser utilizadas por el público.

- En la elección de las especies vegetales se procurará que sean adecuadas al clima del lugar, preferiblemente aquellas que aparezcan en las series de vegetación potencial de la zona, evitándose las que por su inadecuación al clima, produzcan un sobrecoste en su conservación. Los servicios técnicos del Ayuntamiento dictaminarán en último caso la conveniencia o no de las especies a plantar.

- En el caso de árboles en acerados, la medida mínima del alcorque será de 0.40 x 0.40 m, o de superficie similar si adopta otra forma. El alcorque debe de estar formado por bordes enrasados con el acerado, nunca elevados sobre éste, para facilitar la recogida de aguas pluviales. La distancia de plantación para alineaciones deberá respetar los mínimos siguientes:

Árboles de porte pequeño o columna 4-6 m.

Árboles de porte mediano 6-10 m.

Árboles de porte grande 10-16 m.

#### II.3.11. Control sobre los escombros y residuos sólidos.

Los planes de desarrollo y proyectos de urbanización incluirán en su contenido las medidas necesarias para garantizar el control sobre los escombros y residuos sólidos que se generen durante las fases de construcción, que en todo caso deberán gestionarse en vertedero autorizado al respecto.

Para ello, entre otras medidas, el promotor del plan y/o proyecto, obligatoriamente tendrá que poner a disposición los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar derrames y de forma que faciliten las operaciones de recogida y transporte.

Además, en la evaluación económica de Planes parciales ha de aparecer el gasto estimado correspondiente a la gestión de residuos, gasto que ha de ser vinculante en cuanto a obligaciones de inversión.

En cualquier caso, podría llegarse a un acuerdo entre las partes implicadas y la Corporación Municipal para la correcta gestión de los citados residuos.

No obstante lo anterior, las operaciones de gestión de residuos procedentes de las labores de construcción y vertedero al que se destinen han de contar con todas las autorizaciones administrativas preceptivas que en cada caso correspondan, tal como las previstas en el Decreto 283/95, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y el Decreto 292/95, de 12 de diciembre.

### Sección 2.<sup>a</sup>

#### Proyectos de edificación

Se cumplirá lo especificado en la Ley de Ordenación de la Edificación.

#### II.3.12. Clases de obras de edificación.

Según artículo 2.2 del Capítulo 1 de la Ley de Ordenación de la Edificación:

Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirá, un proyecto según lo establecido en el artículo 4 de la misma Ley:

- a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan carácter de intervención total en edificios catalogados o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

#### II.3.13. Requisitos básico de la edificación. Finalidad del Proyecto.

Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfaga los requisitos básicos siguientes:

- Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

- Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

- Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

- Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

- Seguridad en caso de incendio, de tal forma que, los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

- Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

- Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

- Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

- Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

- Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

El Código Técnico de la Edificación es el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios y de sus instalaciones, de tal forma que permite el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos.

Las normas básicas de la edificación y las demás reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento constituyen, a partir de la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación, la reglamentación técnica hasta que se apruebe el Código Técnico de la Edificación.

El código podrá completarse con las exigencias de otras normativas dictadas por las Administraciones Competentes.

#### II.3.14. Proyecto. Projectista y Director de Obra.

##### Proyecto.

Se entiende por proyecto de edificación, aquel que contiene todas las determinaciones generales y particulares que fijan estas Normas Urbanísticas, y demás disposiciones

sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

El proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en el apartado II.3.12 de estas Normas. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre ellos la necesaria coordinación sin que se produzca una duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por los autores de los distintos trabajos indicados.

#### Proyectista.

Son obligaciones del proyectista estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda, y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. (Artículo 10.2 del Capítulo III de la Ley de Ordenación de la Edificación).

- Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios con el uso principal de la edificación: administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto.

- Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios para los usos de aeronáutico, agropecuario, de la energía, de la hidráulica, minero, de telecomunicaciones, del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo, forestal, industrial, naval, de la ingeniería de saneamiento e higiene, accesorio a las obras de ingeniería y de su explotación la titulación académica y profesión habilitante, con carácter general, será la de ingeniero, ingeniero técnico o arquitecto y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus respectivas especialidades y competencias específicas.

- Para las edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados anteriormente, el proyecto de la edificación lo podrán realizar la titulación académica y profesional habilitante, con carácter de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas.

- Idénticos criterios se seguirán respecto de los proyectos de obras a las que se refiere el apartado b) y c) del artículo II.3.12 de las presentes Normas.

#### Director de obra.

El director de la ejecución de la obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar la calidad de lo ejecutado.

Son obligaciones del director de la ejecución de la obra estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. (Artículo 13 del Capítulo III de la Ley de Ordenación de la Edificación).

#### II.3.15. Obras en los edificios existentes.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas:

- Obras de restauración. Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de

elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

- Obras de conservación o mantenimiento. Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad u ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

- Obras de consolidación o reparación. Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

- Obras de acondicionamiento o rehabilitación. Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, incluso, la redistribución de un espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite la normativa aplicable.

- Obras de reestructuración. Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior.

- Obras exteriores de reforma menor. Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, escaparates, etc.) .

#### II.3.16. Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- Demolición total.
- Demolición parcial.

#### II.3.17. Obras de nueva planta.

Comprende los tipos siguientes:

- Obras de reconstrucción. Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

- Obras de sustitución. Son aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuese objeto de sustitución.

- Obras de nueva ocupación. Son las que dan lugar a una edificación en suelo donde nunca antes hubo otra, o se han perdido los documentos o vestigios de la primitivamente exigente.

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

#### II.3.18. Documentación.

Incluirán los siguientes documentos:

- Proyecto Básico, conteniendo:
  - Memoria descriptiva de las características generales en la obra y justificativas de las soluciones concretas, justificación detallada del cumplimiento de todos los requisitos exigidos por las Normas que le sean aplicables.

- Planos generales a escala y acotados, de plantas, alzados y secciones.
- Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.
- Proyecto de ejecución, conteniendo:
  - Memoria de cimentación, estructura y oficios.
  - Planos de cimentación y estructura; plantas de detalle, esquemas y dimensionamiento de instalaciones.
  - Pliego de condiciones técnicas generales y particulares.
  - Estado de mediciones.
  - Presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra.

### Sección 3.ª

#### Proyectos de actividades e instalaciones

##### II.3.19. Definición y clases.

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

Los proyectos e instalaciones comprenden las siguientes clases:

- Proyectos de instalaciones de actividades. Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden situar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.
- Proyectos de mejora de la instalación. Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

## CAPÍTULO 4

### Intervención municipal en el suelo y la edificación

#### Sección 1.ª

##### Licencias urbanísticas

##### II.4.1. Actividades sujetas a licencia.

De acuerdo con el artículo 242 de la Ley del Suelo, el artículo 1 de Reglamento de Disciplina Urbanística y de conformidad con el procedimiento del artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y la legislación del Régimen Local aplicable, estarán sujetas a previa autorización de licencia municipal todo acto de edificación, al igual que los actos del uso del suelo y el subsuelo, tales como parcelaciones y reparcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación de uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

Cuando los actos de edificación y usos del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público se exigirá también licencias sin perjuicio de las autorizaciones de concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

##### II.4.2. Obligaciones de los solicitantes.

- Las licencias de cualquier tipo, fichas o cédulas urbanísticas, los señalamientos de alineaciones y rasantes, y los informes urbanísticos estarán sujetos al, pago de los derechos y las tasas que fijan las Ordenanzas fiscales municipales.

- Al otorgar licencias el Ayuntamiento no queda implicado en responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras, ni tampoco pueden ser invocadas o aducidas por los particulares para disminuir o excluir las responsabilidades de todo tipo a que en el ejercicio de las actividades correspondientes puedan incurrir.

- Todo titular de licencia de obras será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución puedan ocasionar en las vías públicas o en los servicios municipales. Para responder de esta obligación deberá constituir una garantía, fijada según tasa municipal, para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización.

- La licencia o fotocopia de la licencia deberá conservarse en la obra a disposición de cualquier agente municipal.

- Si durante la ejecución de la obra se cambiase de director facultativo o de empresa constructora encargada de la realización de la obra, el titular de la licencia lo comunicará al Ayuntamiento en el plazo de cinco días.

#### II.4.3. Procedimiento para la obtención de licencia.

- El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

- A la instancia se acompañarán los ejemplares del proyecto, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente requeridos por el Ayuntamiento.

- Las licencias solamente se podrán conceder directamente, esto es, sin otro requisito que la presentación al Ayuntamiento del proyecto correspondiente ajustado a las determinaciones de las presentes NN.SS. La motivación en la denegación de licencias deberá estar fundada en el incumplimiento de las NN.SS., de cualquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto o la solicitud, o de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

- Se pueden condicionar las licencias imponiendo condiciones voluntarias o accesorias o las que surgen de una exigencia del ordenamiento jurídico, que deben cumplirse para que el acto tenga eficacia jurídica. Entre estas últimas se incluyen las resolutorias, constituidas por un evento que origina una situación incompatible, según el ordenamiento jurídico, con el ejercicio del derecho que la licencia permite. Con estas condiciones resolutorias, la Administración se ahorra un posterior procedimiento de revocación. El Reglamento de Corporaciones Locales en su artículo 16, previene que “ las licencias quedarán sin su efecto si se incumplen las condiciones», que se pueden o no imponer.

- Cuando, en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considere concedida la licencia de obras mayores por acto presunto, en virtud del silencio administrativo deberá dirigirse por escrito a la Comisión Provincial de Urbanismo dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriéndole para que en el plazo de un mes resuelva.

- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativos facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, de sus Reglamentos o de las presentes Normas Subsidiarias.

- El Ayuntamiento otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo y contra su resolución no cabrá otro recurso que el jurisdiccional, previo el de reposición.

- Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

- Requerirán una nueva concesión de licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material y que afecten a la configuración exterior o interior de los edificios o a los usos previstos.

- Las licencias de obras podrán concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tales casos su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo que deberá presentarse en el plazo máximo de tres meses transcurrido el cual caducarán a todos los efectos.

#### II.4.4. Licencias de parcelación.

- Las parcelaciones rústicas están sujetas a previa licencia municipal, que se concederá siempre que se acomoden a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en las presentes Normas y demás disposiciones aplicables: >2.500 m<sup>2</sup> riego, >25.000 m<sup>2</sup> seco.

- Las parcelaciones urbanísticas están sujetas a previa licencia municipal que se concederá sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

1. Memoria Justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de las NN.SS. sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que las NN.SS. les asigna y que, en su caso son aptas para la edificación según la ordenanza aplicable.
2. Planos de estado actual, a escala 1/1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originales registrales y representadas en parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
3. Planos de parcelación, a escala 1/1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por las NN.SS.
4. Propuesta de cédula urbanística aplicable a cada parcela.

- La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva del planeamiento al que vayan ligadas.

- Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de subdivisión o agregación de parcelas en suelo urbano o apto para urbanizar que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento. También precisa de licencia municipal individualizada, toda división de fincas que se pretenda realizar en suelo no urbanizable para fines distintos del aprovechamiento rústico.

- La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su suspensión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

#### II.4.5. Licencias de obras de urbanización.

- Las licencias de obras de urbanización se entienden concedidas por los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes y se tramitarán según apartado II.3.3, 4 y 5 de estas normas.

#### II.4.6. Licencias de obras de edificación.

La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple con las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los siguientes requisitos:

- Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
- Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a las unidades de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- Contar las unidades de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización.
- Obtención de la licencia o permiso de actividad que requiera el uso propuesto, así como las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- Liquidación y abono de las tasas municipales por Licencia.
- Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

#### II.4.7. Caducidad y suspensión de licencias de obras.

La licencia caduca dentro de un año a partir de su concesión, a menos que en dicho plazo se haya ejecutado como mínimo obra por importe del 15% del proyecto aprobado. En años sucesivos la licencia se entenderá caducada si se ejecuta anualmente obra en menor porcentaje al indicado.

Se podrá, por razones justificadas solicitar prórroga de licencia de obra.

#### II.4.8. Licencias de ocupación y funcionamiento.

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

Están sujetas a licencia de ocupación:

- La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva planta y reestructuración y la de aquellos locales resultantes de obras que hayan producido cambios en su configuración, en los usos a que se destinan o en la intensidad específica.
- La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

Según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate se requerirán los siguientes requisitos:

- Certificación final de obras.
- Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda.
- Licencia o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.



- Documentación de las compañías suministradoras de agua, electricidad y telefonía, acreditada de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

La puesta en uso de un edificio o instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurren otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las ordenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

## Sección 2.<sup>a</sup>

### Control de la ejecución de las obras

#### II.4.9. Actuaciones previas.

Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento la fecha prevista para el inicio de las obras solicitando la comprobación del replanteo correspondiente.

En toda clase de obras, así como en el uso de maquinaria auxiliar, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas en la legislación vigente.

#### II.4.10. Vallado de obras.

• Las obras de reforma y nueva fábrica que den a la vía pública, se protegerán con vallas o cercas, que no dificulten la circulación, remitiéndose a la línea de fachada al quedar forjada la primera planta, protegiéndose el resto de la obra de forma conveniente para evitar daños en las personas y en los bienes. En todo caso y durante la ejecución de las obras, habrán de cumplirse las medidas de seguridad reglamentariamente establecidas.

• Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda con un operario que advierta del peligro, pudiéndose limitar el trabajo a determinadas horas.

• La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra.

#### II.4.11. Acopio de escombros y materiales.

Los escombros y materiales no podrán apilarse en la vía pública ni apoyarse en las vallas o muros de cierre. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento con el condicionado que estime conveniente y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes.

#### II.4.12. Conclusión de las obras o instalaciones.

A la finalización de las obras el propietario deberá:

- Retirar todos los escombros y materiales sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido desmontadas.
- Construir el piso definitivo de las aceras incluyendo los bordillos de las mismas.
- Reponer o reparar el pavimento, bordillos, acerados, arbolado, conducciones y cuantos elementos urbanísticos hubieren sido afectados por la obra.

El incumplimiento de los plazos de las obras, la no conclusión de las mismas y la no realización de los extremos indicados anteriormente, dará lugar a que la Autoridad Municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños causados, con cargo a las garantías constituidas.

Una vez acabadas las obras de edificación o las instalaciones, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificado final suscrito por el Director y visado por el Colegio profesional correspondiente. Los servicios técnicos del Ayuntamiento, realizarán, en el plazo de quince días a partir de la notificación, la comprobación de si se ajusta al proyecto aprobado, a las condiciones de licencia, a las prescripciones de estas normas y demás disposiciones legales vigentes. Si todo fuera correcto, se expedirá licencia de ocupación, o por el contrario se dará un plazo adecuado para subsanar las deficiencias observadas.

#### II.4.13. Recepción de las obras de urbanización.

- Será requisito previo para la recepción provisional de las obras de urbanización, que se hayan formalizado por los propietarios de la unidad de ejecución a favor del Ayuntamiento gratuitamente y libre de cargas, gravámenes y ocupantes la cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos públicos y el 10%, en su caso, del aprovechamiento medio.
- Se presentará escrito solicitando la recepción, acompañado de certificado final de obra del Director facultativo, planos de liquidación, conformidad de las compañías suministradoras de los distintos servicios y compromisos del promotor en cuanto a cesión de terrenos en el plazo no superior a un mes desde la terminación de las obras.
- Si se apreciase defectos por mala ejecución de la urbanización por parte del Ayuntamiento se dará un plazo de tres meses para corregirlos, advirtiéndose la posibilidad de subsanarlos por el Ayuntamiento si no se cumplieran los plazos a costa del promotor.
- Cuando la urbanización se encuentre en perfectas condiciones de funcionamiento se formulará propuesta de recepción provisional, debiéndose de firmar el acta de recepción provisional en el plazo de treinta días siguientes al de recepción provisional.
- A partir de la firma del acta de recepción provisional, el Ayuntamiento se hará cargo del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, salvo que dicha obligación sea asumida por los propietarios, bien con carácter voluntario u obligatorio por disposición expresa.
- Durante el período de garantía de un año desde la recepción provisional, el promotor será responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos, advirtiéndose la posibilidad de subsanarlos por el Ayuntamiento si no se cumplieran en los plazos fijados y a costa del promotor.
- Transcurrido el periodo de garantía, el Ayuntamiento promoverá de oficio la recepción definitiva.

### Sección 3.<sup>a</sup>

#### Conservación de los bienes inmuebles

#### II.4.14. Conservación de los bienes inmuebles.

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en las condiciones o sujeción a las normas señaladas en el artículo 21.1 de la Ley del Suelo:

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

En coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de la realización.

#### II.4.15. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

##### 1. En construcciones.

a) Condiciones de seguridad. Las edificaciones deberán mantenerse, en sus cerramientos y cubiertas estancas, al paso del agua, contar con la protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberá conservarse, asimismo, los materiales de revestimiento de fachadas, cubiertas y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b) Condiciones de salubridad. Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que están 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 o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas. Conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c) Condiciones de ornato. La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Tanto en fachada principal las secundarias, la trasera y las medianeras de las construcciones, no se podrá dejar sin revestir el ladrillo de los cerramientos, a no ser que éste sea macizo de buen acabado. Los revestimientos a emplear en los diferentes cerramientos vistos serán predominantemente enfoscado y pintado de blanco. No se permitirán acabados en fachadas principales, secundarias o traseras y medianeras vistas, materiales tales como gres, chapas metálicas, de fibrocemento, metacrilato, etc.,.

En la cubierta de los edificios no se permitirán chapas metálicas, de fibrocemento, metacrilato etc.

##### 2. En solares.

- Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinaciones en las presentes normas.

- Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles, así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidentes.

- El solar deberá estar permanentemente limpio. Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea y cultivada. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

- El solar deberá impedir la acumulación de aguas de lluvias que pudiera incidir sobre las construcciones medianeras.

#### II.4.16. Órdenes de ejecución por motivos turísticos o culturales.

Los Ayuntamientos y los organismos competentes, podrán ordenar por motivos de interés turístico o estático, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contienen en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando se rebase el citado límite, para obtener mejoras de interés general.

#### Sección 4.ª

##### Declaración de ruina

###### II.4.17. Concepto y naturaleza jurídica.

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, 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. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 228 de la Ley del Suelo.

Se declarará el estado ruinoso en los siguientes términos:

- Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- Cuando el edificio presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- Cuando se requiriera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

Para la tramitación del expediente de ruina, se estará en lo dispuesto en los artículos 18 al 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### Sección 5.ª

##### Protección de la legalidad urbanística

###### II.4.18. Infracción urbanística.

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneran las prescripciones contenidas en la legislación y en el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas por ellas.

Dedica el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, en el T. VII, Cap.I, Sección 3ª, bajo el epígrafe de Protección de la legalidad urbanística, a los medios que proporciona la Ley para conseguir la aplicación de la legalidad urbanística, en los supuestos de actuaciones efectuadas sin obtener la preceptiva licencia o después de otorgada ésta.

El artículo 248 de la Ley del Suelo, de carácter básico, contempla dos supuestos de infracción de la legalidad urbanística, los actos o usos del suelo que se realicen sin licencia y los que teniéndola otorgada, se realicen sin ajustarse a ella.

Para restablecer el orden jurídico, la Ley establece medios que tienden a la demolición o reconstrucción de lo indebidamente construido o demolido y a la exigencia de multas, distinguiendo entre las obras en curso de ejecución y las obras terminadas.

En ningún caso podrá el Ayuntamiento dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, o reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

En lo que se refiere a la tipificación de las infracciones urbanísticas, prescripción, personas responsables, sanciones, competencia y procedimiento se estará a lo dispuesto

en el Capítulo II del Título VII de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, su Reglamento de Disciplina Urbanística y demás disposiciones estatales, autonómicas o locales de aplicación en cada momento.

#### II.4.19. Inspección urbanística.

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Administración Autonómica o Local, dentro de sus respectivas competencias, y de acuerdo a la legislación vigente.

Por lo que se refiere a la esfera local, el Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

### TÍTULO III

#### REGIMEN URBANÍSTICO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

#### CAPÍTULO 1

##### Determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio

##### III.1.1. Determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.

Las presentes Normas abarcan la totalidad del termino municipal de Santo Tomé, desarrollándose en diversos apartados que determinan las condiciones particulares que, junto con las condiciones generales contempladas en otros artículos, deben cumplir los edificios y las actividades, en función de su ubicación.

El orden de exposición respeta a tres grandes grupos de clasificación del suelo:

- Suelo urbano.
- Suelo apto para urbanizar.
- Suelo no urbanizable.

Dentro de cada una de estos grupos se establece la normativa, en cuanto usos, volumen y estética, que habrá de respetarse en las zonas y tipos de suelo en que se subclasifican.

La premisa fundamental en el territorio será regular las distintas formas de utilización del mismo de modo que se consolide una estructura territorial equilibrada impidiendo la formación de núcleos de población no deseados y potenciando los valores agrícolas, forestales o ganaderos, naturales, paisajísticos, históricos y culturales existentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable en materia de agua, espacios naturales, montes, protección ambiental y patrimonio.

#### CAPÍTULO 2

##### Clasificación del suelo según el régimen jurídico

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamientos y gestión. Según la realidad consolidada, su distinta posición y funcionamiento en la estructura general y orgánica del territorio, y el destino previsto por las NN.SS. para las distintas unidades, se distinguen:

##### III.2.1. Suelo Urbano.

Comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento del municipio a la entrada en vigor de las Normas y aquellas otras que, por la ejecución de las mismas, lleguen a adquirir tal condición en el futuro.

En los planos de Clasificación del Suelo se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que las NN.SS. precisa o prevé un ulterior desarrollo de sus

determinaciones mediante la formulación de los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de las unidades de ejecución.

Por lo tanto el suelo urbano dispone de dos categorías:

1. Suelo urbano directo.
2. Suelo urbano incluido en unidades de ejecución (UE).

Cada UE cuenta con unas fichas individuales que particularizan su régimen normativo concreto. Se establecen las condiciones particulares de ordenación y gestión del ámbito, así como las condiciones numéricas de la actuación y objetivos de desarrollo urbanístico.

Las cifras de superficies tienen un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.

Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, estableciendo en función de las determinaciones comunes de las NN.SS. y de las particularidades que éste asigne a cada zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley del Suelo, su desarrollo reglamentario y, en lo que sea de aplicación, de las presentes Normas Subsidiarias.

Los propietarios del suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento mediante los procedimientos de distribución que la Ley y, en su virtud, las presentes Normas Subsidiarias.

Los propietarios de los terrenos incluidos en suelo urbano estarán obligados, en los términos fijados en las presentes NN.SS., a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Santo Tomé los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en las Unidades de Ejecución en que se encuentren los terrenos y hasta el 10% del aprovechamiento de cada unidad.

Tales propietarios deberán costear la urbanización en los términos señalados en el artículo 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se deriven de la aplicación de estas Normas se efectuará en su caso, en las Unidades de Ejecución que se delimiten, a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la Ley del Suelo y, en lo que resulte de aplicación, por las presentes NN.SS.

Para edificar se deberán cumplir las siguientes condiciones previas:

- Cumplimiento de las limitaciones que impone las NN.SS.
- Previamente a la solicitud de licencia, tener formalizadas a favor del Ayuntamiento la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos libres de cargas, gravámenes y ocupantes, al servicio de las Unidades de Ejecución correspondientes.
- Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad de la parcela la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación y que se hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación correspondiente.

No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté totalmente realizada la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

### III.2.2. Suelo apto para urbanizar (SAUR).

El suelo apto para urbanizar se desarrollará mediante los Planes Parciales (P.P.) correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Ordenación, que igualmente deberán de ser desarrollados en los plazos previstos.

Se establece un aprovechamiento tipo del suelo apto para urbanizar para el primer y segundo cuatrienio de 1 m<sup>2</sup> edificable de vivienda por cada metro cuadrado de suelo.

Cada P.P. cuenta con una ficha, en la que consta su superficie que deberá ser evaluada con mayor precisión en el momento de redactar el Plan Parcial. Con independencia de ello

y una vez precisada ésta, los límites del sector podrán alterarse incorporando superficies que no superen el 10% sobre la superficie resultante del proceso anterior.

Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo apto para urbanizar podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación, con arreglo al contenido normal de la propiedad que le corresponde en función del aprovechamiento medio, todo ello sin perjuicio del efectivo cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidas en Ley del Suelo.

Los propietarios están obligados a ceder:

- La superficie total urbanizada de viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

Las reservas de suelo para dotaciones se fijarán de acuerdo con la legislación aplicable, respetándose en todo caso los mínimos exigidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

- Hasta el 10% del aprovechamiento.
- Costear la urbanización.

Las facultades de edificación contempladas para las unidades de ejecución de suelo urbanizable, no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los planes parciales correspondientes a cada unidad de ejecución, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización y las cesiones obligatorias.

En el suelo apto para urbanizar, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas.

- Que la infraestructura básica de la unidad esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de la realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considera previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trata contará con todos los servicios.

- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la suspensión de licencias concedidas sin derecho a indemnización.

En el anexo 1 a las presentes normas se adjuntan fichas urbanísticas de cada Plan Parcial.

### III.2.3. Suelo no Urbanizable.

Es aquel que las Normas mantiene ajeno a cualquier destino urbano confirmando su valor agropecuario y natural.

Se establecen dos categorías globales en función de su regulación:

Suelo No Urbanizable simple (SNU).

Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNU-EP).

La delimitación general del suelo no urbanizable aparece fijada en los Planos de Clasificación del Suelo.

- Régimen urbanístico.

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones que por estas Normas Urbanísticas se estableciese sobre él no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que dichas limitaciones no afecten al valor inicial que posee el rendimiento rústico propio de su explotación.

Cuando fuera de las zonas arqueológicas definidas, se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaran adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación y, en todo caso, del Ayuntamiento de Santo Tomé.

- Parcelaciones.

En suelo no urbanizable, solo podrán realizarse parcelaciones rústicas.

Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida la parcelación urbanística y cualquier posibilidad de la formación de núcleos de población.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, puede deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación en la zona en que se encuentre.

- Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas.

- Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualquiera de los servicios discurra por espacios comunes.

- Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

- Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.

- Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establece para esta clase de suelo.

- Condiciones de salubridad.

Para que se autoricen actividades en Suelo No Urbanizable que requieran y originen la presencia permanente de personas, se deberá justificar la disponibilidad en la parcela de acceso rodado, suministro de energía eléctrica y agua potable y saneamiento en las condiciones que le fueran de aplicación para garantizar su salubridad.

- Usos permitidos.

Serán usos permitidos, sin perjuicio de las especificaciones y limitaciones establecidas para las distintas categorías del suelo de que se trate: las destinadas a explotaciones agropecuarias, edificaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como los edificios aislados destinados a vivienda familiar, y demás establecidas por el artículo 16 de la Ley del Suelo.



**CAPÍTULO 3****División del suelo en zonas según la calificación urbanística**

• Mediante la calificación, las Normas Subsidiarias determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano.

• Los usos globales son los siguientes:

- Residencial.
- Industrial.
- Dotacional.
- Espacios libres de uso público.
- Comunicaciones.

Los equipamientos y servicios públicos se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada y, al igual que los parques y jardines públicos, de que formen parte de los Sistemas Generales o constituyan dotaciones locales.

**CAPÍTULO 4****Sistemas generales****III.4.1. Definición y delimitación.**

Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinados al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio en toda clase de suelos.

Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público. Estarán afectados al uso o servicio que determine las presentes Normas Subsidiarias y deberán de transmitirse al Ayuntamiento de Santo Tomé, con las salvedades y condiciones que se fijan a continuación:

• Los terrenos de sistemas generales que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban de transmitirse al Ayuntamiento de Santo Tomé.

• Los terrenos afectados por sistemas generales que sean de titularidad privada y su uso no coincida con el propuesto deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Santo Tomé, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulan en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.(Expropiación, compensación etc.).

**III.4.2. Equipamientos y servicios públicos.**

Se conceptúa como uso de equipamiento y servicios públicos aquel de carácter dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios tanto de tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructuras. Pueden ser de carácter público, privado o colectivo.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Administrativo.
- Cultural.
- Deportivo.
- Educativo.
- Religioso.

- Salud.
- Servicios urbanos.
- Servicios infraestructuras.

#### III.4.3. Espacios libres públicos.

Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- Áreas libres. Destinados al ocio socio-cultural.
- Parques Urbanos. Mayores a media hectárea.
- Áreas ajardinadas. Superficies mayores a 1.000 m<sup>2</sup>.
- Áreas de juego y recreo. Superficies mayores a 200 m<sup>2</sup>.

#### III.4.4. Red Viaria.

Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

### CAPÍTULO 5

Normas transitorias sobre vigencia y adecuación del planeamiento anterior en ejecución

Tanto las Normas Subsidiarias como los demás instrumentos de planeamiento vigentes en el momento de entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias quedan derogados.

Serán calificados como fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

- Los que se ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local que las propias Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente.
- Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
- Los que, independientemente de las limitaciones anteriores, no estén conformes con otras condiciones de edificación tales como retranqueos, altura, edificabilidad y ocupaciones asignadas por las Normas, excepto los edificios no acabados con licencia de obra otorgada.

### TÍTULO IV

NORMAS ESPECIFICAS SOBRE EL TRATAMIENTO APLICABLE A LOS DIFERENTES TIPOS DE SUELO

#### CAPÍTULO 1

Suelo urbano

##### IV.1.1. Condiciones generales de la edificación.

Constituyen Suelo Urbano los terrenos, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Santo Tomé han clasificado como tales por estar incluido dentro de su casco urbano y encontrarse en algunos de estos supuestos:

- a) Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios capacidad suficiente para servir a la edificación que sobre ellos se pueden construir.

b) Estar dotados de alguno de los anteriores servicios o estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos tercios de su superficie.

c) Los que en ejecución de planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a los que se refiere el primer párrafo.

Los propietarios de suelo tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que le corresponde según el ámbito de ordenación, zona o unidad de ejecución en que se encuentren situados sus terrenos si bien tal derecho está condicionado, con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento de lo establecido en estas Normas y en su defecto a las obligaciones y cargas fijadas por la Ley del Suelo.

Para que el Suelo Urbano pueda ser edificado es necesario el cumplimiento de los deberes recogidos en el artículo 20 de la Ley del Suelo:

1.º Que la parcela merezca la calificación de solar.

2.º Que se hayan formalizado las cesiones obligatorias.

3.º Que se haya cumplimentado los tramites de gestión correspondiente, en el caso de parcelas incluidas en la unidad de ejecución.

4.º Que se haya obtenido la correspondiente licencia.

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, y por las Normas particulares de cada zona en que se localice.

#### IV.1.2. Definiciones.

- Normas Urbanísticas.

Disposiciones que regulan el régimen jurídico y las facultades de la propiedad del suelo a efectos de su protección, uso, ordenación, urbanización, edificación y destino de las edificaciones y que son de estricto cumplimiento para las actuaciones que exijan autorización, aprobación, legalización, calificación, etc.

- Ordenanzas.

Normativa detallada que regula las condiciones a que debe ajustarse la edificación, o cualquiera otra actividad sometida a licencia.

- Plan Parcial.

Instrumento de ordenación del suelo apto para urbanizar, cuyo contenido fija, la ordenación el sistema de actuación y los plazos para su realización.

- Plan Especial.

Los Planes Especiales son instrumentos de ordenación del suelo que podrán presentar las siguientes finalidades:

a) Desarrollo del sistema de comunicaciones y sus zonas de protección, de los sistemas de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitarios para centros y servicios públicos y sociales a nivel de Normas Subsidiarias.

b) Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.

c) Reforma Interior del Suelo Urbano.

d) Protección de recintos y conjuntos históricos artísticos.

e) Saneamiento de las poblaciones.

f) Mejora de los medio urbanos rural y natural.

g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

- Estudio de Detalle.

Instrumento complementario de la ordenación urbana, que está basada en otra figura superior de planeamiento y que normalmente se refiere a alineaciones y rasantes.

- Unidades de Ejecución.

Es la porción de terreno objeto de ejecución urbanística que por sus características permita el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

- Parcela.

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser: rústica o con destino urbano.

Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias actividades extractivas, o cualquier otro uso admisible en suelo no urbanizable.

Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificables, delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades autónomas de construcción, servir como marco de referencia a los índices y aprovechamiento y asegurar la unidad mínima de construcción.

La parcela resultante del planeamiento no será necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

- Parcela mínima.

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para la zona, por considerar que las unidades que no reúnen condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

- Solar.

Tendrán la consideración de solares, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley del Suelo, las superficies de Suelo Urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1.º Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el planeamiento, y si este no existiere o no las concretare se precisará que además de contar con los servicios señalados en los artículos 10 y 13.2 de la Ley del Suelo, la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

2.º Que tengan señaladas alineaciones y rasantes si existiera dicho planeamiento.

- Cerramiento.

Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

- Fachadas.

Aquellas superficies que junto con las cubiertas, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, y que contienen en su interior todos los elementos constructivos del edificio, a excepción de los vuelos o salientes autorizados.

Exteriores: Cuando son visibles desde las vías o espacios libres en general.

Interiores: Las que delimitan los patios de parcela cerrados.

Medianeras: Aquellas superficies verticales que se sitúan sobre linderos de la parcela que no reúnen la condición de alineación oficial.

- Separación a linderos.

Es la distancia entre capa punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.

- Edificabilidad.

Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que las Normas, o los planes que la desarrollen atribuyen a una parcela o terreno, configurando el valor de su terreno a edificar.

La edificabilidad puede ser limitada:

a) Directamente estableciendo un valor máximo fijo del índice de edificabilidad.

b) Indirectamente a través de las condiciones de la edificación determinadas en las Normas Generales y en las específicas de cada sistema regulador y clase de suelo.

- Aprovechamiento urbanístico.

Consiste en la edificabilidad que se permite en el conjunto de fincas situadas en una zona homogénea de suelo urbano y que viene dado directamente mediante un coeficiente de edificabilidad, o a través de las condiciones de volumen y forma de la edificación.

- Suelo edificable.

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de la edificación que puede realizarse sobre un terreno, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignada a su superficie.

- Coeficiente de ocupación.

Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación, y a la superficie total de la parcela o terreno.

- Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de crecimiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

- Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de las líneas de proyección sobre el terreno del edificio. No podrá ser superior al resultado de aplicar el coeficiente de ocupación sobre la superficie total de la parcela.

- Alineación.

Se entiende por alineación la línea, establecida por las Normas Subsidiarias, Planes Parciales o Especiales o Estudio de Detalle, que separa:

a) Los suelos destinados a viales, de los adscritos a otros usos con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.

b) Los suelos destinados a espacios libres de usos públicos, de las parcelas destinadas a otros usos.

c) Las superficies edificables libres, dentro de una misma parcela, en los sistemas de regulación en que así se establezcan.

- Rasantes.

Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

- Retranqueo.

Es el valor obligado, medido en metros, de la distancia que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial, o a uno cualesquiera de los linderos de la parcela.

- Fondo edificable.

Es la dimensión máxima en metros, ocupada por la edificación, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada, en cada punto de la misma.

- Altura de la línea de la cornisa.

Es la distancia vertical medida para cada sistema de ordenación, desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, a partir de la cual comienza la cubierta. Esta altura se tomará en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si la longitud es inferior a 20m, si es mayor se tomará a 10 m del punto más bajo.

- Planta.

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

1. Planta baja: Aquella cuyos niveles de suelo se encuentran situados a nivel superior de 1.50 cm. respecto de la rasante del acerado.

2. Plantas bajas porticadas. Son aquellas plantas bajas cuya superficie cerrada no supera 1/3 de la superficie ocupada sobre la rasante del edificio. No podrán implicar superación de la altura máxima de coronación.

3. Plantas inferiores a la baja. Son aquellas cuyo nivel de suelo está por debajo del suelo de la planta baja. El número máximo de plantas inferiores a la baja será de 4 con una profundidad máxima de 12 metros, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Podrá superarse este número de plantas y profundidad previo informe favorable de los servicios municipales competentes.

Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante.

No obstante, las plantas inferiores a la baja cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia inferior de 150 cm respecto de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, se considerarán a todos los efectos, planta bajo rasante.

4. Planta enteramente subterránea. Es aquella cuya cara superior del forjado de techo está por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

5. Planta de piso. Planta situada por encima del forjado del techo de la planta baja.

6. Entreplanta. Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del 50% de la superficie útil del local al que está adscrita.

La superficie resultante se podrá incrementar con la superficie que pudiera realizarse sobre el acceso al garaje-aparcamiento del edificio.

Para determinar la superficie útil de entreplanta, únicamente podrá considerarse la superficie útil del local que cuente con altura suficiente.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta, será la correspondiente al uso al que se destine y, en todo caso, igual o superior a 250 cm, pudiendo reducirse a 220 cm, cuando se destine a piezas no habituales.

La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de la planta donde se desarrolla.

7. Atico. Planta que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie edificada está retranqueada y es inferior a la de la misma. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea, que en ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento, o a cubierta, con una inclinación máxima de 30° sexagesimales, medidos desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúa; su altura del piso, salvo las determinaciones de la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, no será superior a 3 m.

Sus fachadas estarán retranqueadas de las fachadas exteriores un mínimo de 3 m.

La superficie construida no será mayor al 75% de la ocupada por la edificación en planta de piso.

8. Buhardilla. Planta situada por encima de la altura permitida, que presenta sus planos a fachada inclinados.

El faldón de la cubierta debe de arrancar a menos de un metro desde el último forjado, su inclinación debe de ser de 30° sexagesimales y la altura de la cumbrera no superará 3.75 m, desde el punto de arranque en fachada.

Solo se permiten huecos en el faldón inclinado de la cubierta.

- Altura en plantas.

Es la altura del edificio, expresada en número de plantas incluida la baja y excluidos los semisótanos que sobresalgan menos de 1,50 m de la rasante oficial de la edificación, así como los áticos o cámaras si existieran.

- Altura de piso y altura libre.

Se entiende por altura de piso, la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

La altura libre de una planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento de la misma, y la cara inferior del forjado de techo de la citada planta, o de falso techo si lo hubiese.

- Construcciones por encima de la altura.

Con independencia de la posibilidad de construir planta ático o bajo cubierta según lo establecido en las ordenanzas particulares de edificación por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

Los faldones de las cubiertas.

Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, cuyos forjados no podrán sobrepasar una altura de 3.50 m sobre la cornisa. La superficie de las mismas no podrá ser superior a 25 m<sup>2</sup> en total y deberán estar retranqueados a fachada 3 m.

Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.

Antepechos, barandillas, remates ornamentales.

- Tipologías edificatorias.

Las normas presentes emplean las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada. La que está aislada en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación en manzana cerrada o entre medianeras. La que tiene líneas de edificación coincidentes con los linderos laterales.

c) Edificación agrupada en hilera o adosada. Es la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.

d) Edificación pareada. Aquella en que las edificaciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero, estando aislada en los restantes.

e) Edificación industrial. Aquella organización urbana que posibilita la implantación de actividades productivas.

- Habitación exterior.

Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplan las siguientes condiciones:

a) Dar sobre una vía pública calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

c) Dar a un patio cerrado o abierto que cumpla la norma correspondiente a patios.

- Patio de luces.

Es el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a obtener iluminación y ventilación.

- Patios mancomunados.

Son patios mancomunados los de luces que, sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes; y cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

- Balcones, miradores, cuerpos volados cerrados.

Son cuerpos de edificación que, como prolongación de los forjados vuelan sobre el plano de fachada de las edificaciones. Se distinguen:

a) Balcones y terrazas. Con cerramientos diáfanos u opacos solo a altura de antepecho.

b) Miradores acristalados. Con cerramiento diáfano en toda su altura.

c) Cuerpos volados cerrados. Con cerramientos opacos en toda su altura, aunque en ellos puedan existir huecos de menor tamaño.

IV.1.3. Condiciones generales higiénicas.

Son las condiciones que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Serán de aplicación a los edificios de nueva planta y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran 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.

Condiciones higiénicas en los locales.

- Pieza habitable.

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

Exceptuando aquellos locales que necesariamente deben carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

- Dar sobre una vía o espacio público.

- Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

- Condiciones de iluminación y ventilación.

Sin perjuicio de las condiciones específicas que se imponen en las normas de cada uso, cualquier local o habitación debe tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen por hora y contar con un nivel de iluminación no inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal teóricamente situado a 75 cm del suelo.

Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros situados en planta baja o sobre rasante.

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Condiciones higiénicas de los edificios.

- Patios de luces.

Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.

Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre a un espacio libre o a una vía. En caso contrario, se denominará patio cerrado.

Se entenderá por patios mancomunados, los que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas normas. Las superficies afectadas se sujetarán a un régimen de mancomunidad mediante la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o una sola de ellas, o por la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o una de ellas, o por la constitución de cualquier género de comunidad de bienes entre las mismas, acreditándose mediante su inscripción previa en el Registro de la Propiedad y como condición de la licencia. Al inscribirse la declaración de obra nueva de la edificación, en todo caso, se consignará el régimen de mancomunidad aplicado para su inscripción en el Registro, no pudiéndose cancelar sino mediante título civil suficiente unido a la resolución administrativa que lo autorice. La subsistencia de alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima impedirá la referida cancelación. Se permite la separación de estos patios mancomunados con rejas de 3 m. de altura máxima a contar desde el suelo del patio más bajo. En caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de 3 m la reja de separación sólo podrá exceder en 2 m desde el suelo del patio más alto.

00177467



Cuando no puedan resolverse razonablemente las condiciones de seguridad por otro sistema, podrán ubicarse las escaleras de emergencia en los patios de parcela existentes, requiriendo informe favorable de los servicios municipales competentes. Asimismo, se podrá ubicar en dichos espacios, ascensores cuando razonablemente no puedan desarrollarse de otra manera.

Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, cabrá el cubrimiento de patios de parcela con claraboyas o lucernarios translúcidos, con las siguientes condiciones:

- La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos de fachada que delimiten el patio.

- Los elementos que integren esta cubierta deberán dejar un espacio en todo o en parte del perímetro del patio desprovisto de cualquier tipo de cierre, con los muros del patio, que permita una superficie mínima de ventilación superior al 25% de la del patio cubierto.

- En este caso la superficie no computará a efectos de edificabilidad.

a) Patios abiertos.

Se considerarán patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma sea  $F > 1.5P$ .

La profundidad no será superior a una vez y media el frente cuando al patio den dormitorios o estancias, ni a dos veces cuando den cocinas aseos o escaleras. Las celosías no se considerarán como elementos de cierre de los patios.

b) Patios cerrados.

La anchura de los patios de luces cerrados, se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a la que sirva. No se tendrá en cuenta la altura de las partes de paramentos más altos de la edificación que individualmente o en su conjunto delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del 25% de su perímetro.

Habitaciones que abren	Aseos/escaleras	Viviendas unifamiliares de una planta
Diámetro del círculo inscrito	>0,15 H >2 m	>2 m
Luces rectas	>2 m	>2m.
Superficie	>H <sup>2</sup> /20, 8 m <sup>2</sup>	>8 m <sup>2</sup>

Habitaciones que abren	Piezas habitables. excepto cocinas	Cocinas
Diámetro del círculo inscrito	>0,3 H >3 m	>2 m
Luces rectas	>2 m	>2m.
Superficie	>H <sup>2</sup> /8, 9 m <sup>2</sup>	>8 m <sup>2</sup>

c) Patinillos de ventilación.

De dimensiones ajustadas a su misión de conducir el aire para ventilar a piezas secundarias o aseos.

Condiciones de dotaciones y servicios en los edificios.

- Dotación de agua.

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso.

No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, acreditándose en este caso la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con las disposiciones vigentes en esta materia.

Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua y la N.T.E. IFA. «Instalaciones de fontanería: Abastecimiento» y además cumplirán las siguientes condiciones:

a) La continuidad del servicio, cuando exista discontinuidad en el abastecimiento, se garantizará por medio de un depósito regulador con capacidad para una dotación de un día.

b) La presión de servicio por medio de un grupo de presión, cuando ésta sea inferior a 10 m.c.d.a. El grupo se instalará en un local con sumidero.

c) La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos llaves de paso.

d) La estanqueidad de la red a una presión doble de la prevista de uso.

e) La posibilidad de la libre dilatación de la canalización, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de personas y a la limpieza doméstica.

- Red de saneamiento.

Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, excepto cuando no exista dicha red. En este caso el vertido de aguas residuales deberá hacerse a fosa séptica prefabricada o a tanques de depuración compactos según la cantidad previsible de afluente.

Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal cumplirán la correspondiente NTE ISA/73 y además las siguientes condiciones:

a) Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.

b) La red horizontal del desagüe se dispondrá con pendiente igual o mayor de 1.5%.

c) Se dispondrá una arqueta sifónica entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

d) Se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general cuando la instalación reciba aguas procedentes del aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.

e) Será posible la dilatación libre de las conducciones, respecto a sí misma y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos.

- Dotación de energía eléctrica.

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.

En el caso de existir centros de transformación en el interior de las parcelas o edificios, éstos no se podrán localizar por debajo del sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

- Evacuación de humos.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, previo informe técnico, se demuestre que causa molestias o perjuicios al vecindario.

Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre Contaminación Atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Cada 100 m<sup>2</sup> de local, se dispondrá conducto vertical de ventilación para humos.

- Evacuación de residuos sólidos.

Se cumplirán las disposiciones vigentes sobre desechos y residuos urbanos.

Cuando las basuras y otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario,

deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

- Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire.

Las instalaciones cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.

La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo en casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor de 2.50 m, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

- Instalación de telecomunicaciones.

Todos los edificios deberán construirse con previsión del cumplimiento de las instalaciones de telecomunicaciones según normativa existente para cada caso: Televisión, teléfono, radio, televisión por cable, etc.

#### IV.1.4. Condiciones de seguridad y accesibilidad en los edificios.

Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeran obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán así mismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los, que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Se cumplirá la legislación supramunicipal en la materia.

- Acceso a las edificaciones.

Deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público.

- Protección contra incendios.

Las condiciones para la prevención y protección contra incendio que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificio existente y que impliquen cambio de uso, son las establecidas en la Norma Básica de la Edificación CPI. 96. Condiciones de protección contra incendios en los Edificios, y cuantas estuvieren vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

- Protección en antepechos y barandillas.

Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 1 m de altura como mínimo. Presentarán resistencia a fuerzas horizontales y verticales de 50 Kg/m. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores a 12 cm, para evitar el paso de niños, ni ranuras a ras de suelo mayores de 5 cm, y, si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado de plástico.

- Puesta a tierra.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

- Escaleras.

Hasta el arranque de escaleras habrá un mínimo de 1.20 m. Las escaleras serán como mínimo de 1.00 m, salvo en viviendas unifamiliares y la altura de la tabica será menor de 18,5 cm y la de la huella mayor de 28 cm.

Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de 60 cm y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

El rellano de las escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido.

La cabezada mínima será de 2.10 m de altura.

No se admitirán escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en planta bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro

medio semejante, y las interiores a locales. En edificios de hasta tres plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos.

- Supresión de barreras arquitectónicas.

Será de aplicación el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, o el que esté en vigencia en cada momento, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

#### IV.1.5. Condiciones generales estéticas.

Son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

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 individualmente, 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 al criterio que, al respecto, mantenga.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación en el patrimonio edificado urbano que resulte lesiva para la imagen y forma de la ciudad, es decir, antiestética. El condicionamiento 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 utilice, 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.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplearse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de los análisis de impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

#### A. Fachadas y medianerías.

Los materiales y su color estarán en todo caso en función de los criterios estéticos predominantes en la zona, por lo que el color de las fachadas será el blanco, ocre o colores de tonalidad clara.

Estarán revestidas mediante enfoscados o aplacados en toda su extensión excepto cuando se utilice el ladrillo visto macizo de buena calidad.

Las medianerías, hastiales y fachadas traseras se tratarán de igual forma que las fachadas.

Se prohibirá el revestimiento de fachadas con materiales impropios de su uso exterior (alicatados, plásticos, chapas, gres o terrazo, etc.) .

Será obligatorio la total terminación de revestimientos y pintado de los elementos antes señalados: fachadas principales y traseras, medianeras y hastiales inmediatamente después de su acabado.

Esta norma será de aplicación retroactiva a todas las edificaciones existentes en el municipio, excepto las que ya tienen sus revestimientos acabados que cumplirán con la normativa expresada ante cualquier reforma.

Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianeras. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estáticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento, aún cuando no esté expresamente previsto en la ordenanza particular de cada zona.

Toda solicitud de licencia de obras de edificación llevará aparejada la aplicación de la fianza en su caso, que garantice el cumplimiento de las condiciones estéticas.

La devolución de la fianza por condiciones estéticas que establezca la nueva Ordenanza Especial de Tramitación de Licencia, en su caso, pasará por la comprobación expresa de los Servicios Técnicos Municipales del cumplimiento del articulado de este capítulo, expidiéndose el correspondiente Certificado.

#### B. Balcones.

Los vuelos cumplirán las siguientes condiciones:

Su punto más bajo debe quedar como mínimo a 3.00 m sobre el nivel de la acera.

Su vuelo podrá ser el 10% del ancho de la calle con un máximo de 1 m.

Distarán más de 0.60 m de las líneas de separación con fincas vecinas.

#### C. Miradores y cuerpos volados cerrados.

Solo se permitirán en calles mayores de 6 m.

Su punto más bajo debe quedar como mínimo a 3.50 m.

Podrán ser del 10% del ancho de calle con un máximo de 0.50 m.

La distancia con las líneas de separación de vecinos será mayor de 1.00 m, distancia que se podrá reducir a 60 cm, cuando se achaflane el saliente a 45°.

La suma de la longitud frontal en planta no excederá del 75% de la longitud de la fachada.

#### D. Retranqueos.

No se permitirán retranqueos de la alineación oficial, salvo los marcados en las ordenanzas particulares de cada zona.

#### E. Cerramientos de solares y terrenos.

Los solares deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de 2 m de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de tres meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligado el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en un plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

#### F. Cerramientos en edificación abierta o aislada.

a) El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

- Con elementos ciegos de 50 cm de altura mínima, completados en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 cm.

- Mediante soluciones diáfanos de 250 cm de altura total.
- Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 m, ni rebasen una altura total de 2 m.

b) Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta 250 cm de altura máxima, con independencia de su longitud.

c) En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc) .

e) Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de 3 m y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada.

- Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a 150 cm. por encima o por debajo de la rasante del terreno.

#### G. Cerramientos provisionales en locales comerciales.

Cuando, terminado un edificio, no vayan a utilizarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de acabado estético similar.

Si pasado un mes desde la concesión de la licencia de habitar no se hubiese efectuado el cerramiento o se hiciese sin el cuidado oportuno, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquel, por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

#### IV.1.6. Condiciones generales de uso.

##### IV.1.6.1. Definición.

Son las que regulan las diferentes utilidades de los terrenos y las edificaciones, según las actividades que en ellos pueda desarrollarse.

##### IV.1.6.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan en este Capítulo son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se derivan de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que les fuera de aplicación.

##### IV.1.6.3. Clases de usos.

A efectos de las Normas Urbanísticas, y de las que en desarrollo de las NN.SS. se incluyan en Planes Parciales, se establecen las siguientes clasificaciones:

- Por la amplitud de su función:
  - Usos globales.
  - Usos pormenorizados.
- Por su régimen de interrelación:

- Usos característicos.
- Usos compatibles.
- Usos prohibidos.
- Por su relación con las Normas:
  - Usos existentes.
  - Usos propuestos.
- Por el tipo de propiedad:
  - Usos de titularidad pública.
  - Usos de titularidad privada.
- Por su duración temporal:
  - Usos estables.
  - Usos temporales.

### A. Usos globales y pormenorizados.

1. Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que las Normas asignan a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y apto para urbanizar. En concreto los usos globales considerados son los siguientes:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Dotacional.
- d) Espacios libres públicos.
- e) Transportes y comunicaciones.

2. Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que las Normas Subsidiarias, en Suelo Urbano, otorga a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos. En concreto se consideran los siguientes usos pormenorizados asociados a cada uso global:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Residencial	CA: Casco Residencial
	Rex: Residencial de Expansión.
	Ra: Residencial aislado.
Industrial	Primario
	Secundario
	Talleres Domésticos
Terciario	Comercio
	Oficinas
	Hostelería
Dotacional	A: Administración
	C: Cultural
	D: Deportivo
	E: Educativo
	R: Religioso
	Sa: Salud
	Su: Servicios urbanos
Si: Servicios de infraestructuras	
Espacios libres públicos	Áreas públicas
	Parques urbanos
	Jardines
	Áreas de juego y recreo
Transportes y comunicaciones	Red viaria
Uso rústico-natural	Agrícola, ganadero, forestal, cinegético

Los usos pormenorizados a que vayan a ser destinadas las instalaciones proyectadas deberán especificarse en todas las solicitudes de licencia de obras de apertura o de funcionamiento.

00177467

**B. Usos característicos, compatibles y prohibidos.**

**Uso característico.** Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

**Uso compatible.** Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que su interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

**Uso prohibido.** Es uso prohibido el que impiden las presentes Normas, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial.

**C. Usos públicos, colectivos y privados.**

**Usos públicos.** Son los usos que, a efectos de estas Normas son realizados por la administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público, o bien sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

**Usos Colectivos.** Son aquellos de propiedad privada pero destinados al uso público o semipúblico y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar.

**Usos privados.** Son aquellos que no estando comprendidos en el apartado de colectivos, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el bien.

**IV.1.6.4. Uso residencial.****Definición y clases.****A. Uso residencial.**

Es el correspondiente al alojamiento de personas y se distinguen de uso privado o público. Dentro del uso residencial privado se distingue el de vivienda unifamiliar independiente y vivienda colectiva o plurifamiliar. Dentro del uso residencial público se distinguen las residencias comunitarias y los alojamientos hoteleros.

Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

**Vivienda.** Es la residencia que se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamiento habitual de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

a) **Vivienda de edificación unifamiliar:** es la que consta de jardín o patio privado, en tipología de edificio aislado o adosado con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o desde un espacio libre exterior.

b) **Vivienda en edificación colectiva:** es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras, formando edificios en los que el acceso se resuelve desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio exterior.

**Residencia comunitaria.** Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares.

**Programa mínimo de vivienda.**

Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: vestíbulo, cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo y un dormitorio doble o dos sencillos. No podrá tener una superficie útil inferior a 40 m<sup>2</sup>.



Se entenderá por apartamento aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de vestíbulo, cuarto de aseo completo y estancia-comedor-cocina que podrá ser también dormitorio. La superficie útil será mayor de 25 m<sup>2</sup>.

Las diferentes piezas que compongan la vivienda o apartamento cumplirán las siguientes condiciones:

a) Estancia. Tendrá una superficie útil no menor de 12 m<sup>2</sup>, uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, 2.70 m y su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de 3 m.

b) Estancia-comedor. Tendrá una superficie útil no menor de 14 m<sup>2</sup>, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.

c) Estancia-comedor-cocina. Tendrá una superficie útil no menor de 20 m<sup>2</sup>, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.

d) Cocina. Tendrá una superficie superior a 7 m<sup>2</sup> de los que 2 m<sup>2</sup> pueden corresponder al lavadero. Uno de sus lados tendrá una longitud mínima de 1.60 m.

e) Cocina-comedor. Tendrá una superficie mínima de 8 m<sup>2</sup>, cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de 2.40 m.

f) Dormitorio doble. Tendrá una superficie, al menos, de 10 m<sup>2</sup>, con uno de sus lados de longitud libre no menor de 2.40 m.

g) Dormitorio sencillo. Tendrá una superficie de 6 m<sup>2</sup> con uno de sus lados de longitud libre no menor de 2 m.

h) Cuarto de aseo. Tendrá una superficie no menor de 3 m<sup>2</sup>. Dispondrá, al menos de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con puerta doble. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

i) Pasillos. Tendrán una anchura mínima de 85 cm. Podrán existir estrangulamientos de hasta 70 cm, siempre que su longitud no supere los 40 cm y en ningún caso enfrentados a una puerta.

j) Tendedero. Salvo si existiese un tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en patio de parcela o en azotea, toda vivienda estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, 2 m<sup>2</sup> de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público, por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

Situación de las viviendas.

No se permiten viviendas situadas en planta sótano.

Todas las viviendas de nueva planta deberán ser exteriores para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios abiertos o a patios. Además, deberá cumplirse que alguna de las piezas den a espacios públicos.

Altura de techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo en viviendas de nueva construcción será de 2.50 m y máxima de 3.00 m, a partir de la planta primera. En planta baja la altura de locales y vivienda será como mínimo de 3.00 m y como máximo de 4.50 m.

Accesibilidad a viviendas.

En edificio de vivienda colectiva el portal, tendrá unas dimensiones mínimas de 2.20 m. Los desniveles se salvará, mediante rampas del 8% o mediante escaleras que tendrán un ancho de al menos 100 cm.

Condiciones de iluminación y ventilación.

Todas las piezas habitables dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a 1/10 de la superficie útil. Esta condición no es aplicable a cuartos de aseo.

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por el usuario.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, 1/20 de la superficie útil de la pieza. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzosa estática.

Las cocinas dispondrán de conductos de eliminación de humos o gases directamente al exterior.

Las chimeneas y cocinas de leña cumplirán lo especificado en las NTE-ISH.

#### IV.1.6.5. Uso industrial.

Es el referido al conjunto de actividades relativas a consecución, distribución y consumo de bienes y servicios.

Se distinguen tres grupos: Primario, Secundario y Talleres Domésticos.

Condiciones técnicas generales para los tres grupos.

- Acceso. Se proyectará de forma independiente a cualquier otro uso y cumplirá con la normativa y reglamentación específica que le sea de aplicación. Las puertas abrirán hacia fuera sin invadir la vía pública.

- Aseos. Dispondrán de aseos y cuartos húmedos que para ello fije la Ordenanza General de Seguridad y Salud en el Trabajo y demás disposiciones vigentes a este respecto.

- Escaleras. Las de circulación general tendrá un ancho mínimo de 1 m.

- Condiciones acústicas. Deberá de cumplirse los reglamentos referentes a la Protección del Medio Ambiente Urbano contra emisión de ruidos.

- Instalación contra incendios. Se cumplirá lo dispuesto en la Norma Básica de la Edificación CPI-96 o la que la sustituya.

Ventilación. Deberán tener ventilación natural o artificial.

- Contaminación ambiental. Todas las actividades que puedan producir humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión, etc., deberán dotarse de los elementos correctores necesarios para garantizar el cumplimiento de los valores máximos de inmisión y emisión contemplados en el Decreto 833/1975 que desarrolla la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y demás legislación ambiental vigente.

Cuando el aire interior no posea una calidad aceptable, según las concentraciones máximas permitidas, se dispondrá de los dispositivos de depuración, lavado y filtrado que sean necesarios. El aire procedente de locales en los que se produzcan olores molestos, se evitará, mediante los dispositivos adecuados. En todo caso se cumplirá la reglamentación sobre calidad del aire que desarrolla la Ley de Protección Ambiental Andaluza.

Todas las instalaciones para combustibles sólidos y líquidos deberán poseer un equipo de depuración de humos, salvo en el caso de que por las características del conjunto combustible-quemador-caldera, se pudiesen garantizar unos índices iguales o más favorables que los exigidos en el Decreto 833/1975.

Las chimeneas y conductos de humos que evacuen los gases de combustión deberán estar contruidos con material resistente y estanco a los humos.

Las actividades que posean elementos productores de humos o vapores grasientos (cocina de bares y restaurantes, churrerías, freidurías, asadores de pollos, etc.) deberán poseer campanas extractoras adecuadas, dotadas de sistema de filtrado de vapores producidos y evacuación de humos de los mismos al exterior verticalmente a la parte superior del edificio.

- Evacuación de aguas residuales.

Deberá cumplirse lo señalado en los Reglamentos de Legislación Ambiental, y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

- **Uso Primario.**

El uso primario es el que tiene por objeto la obtención directa de bienes económicos sin procesos de transformación ulterior.

- Producción Agrícola.
- Producción Ganadera.
- Extracción Canteras.

Al solicitarse la autorización municipal para el establecimiento de esta clase de actividad deberá justificarse documentalmente la aptitud de su ubicación. Será necesario aportar una descripción comprensiva de la explotación y de sus características técnicas a fin de conocer y condicionar los efectos medioambientales.

Las construcciones vinculadas a este uso cumplirán las condiciones establecidas en el régimen del suelo no urbanizable que es el único apto para este uso., salvo que explícitamente se definan otras zonas en otra clase de suelo por las Normas Subsidiarias.

- **Uso Secundario.**

Es el que tiene por objeto la elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes y productos.

**Producción industrial.**

Actividades cuya función principal es la elaboración o transformación de productos por procesos industriales.

Condiciones comunes a industria:

**1. Dimensión y condiciones de los Locales:**

La superficie que ocupa una industria, viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zonas de exposición y venta si éstas tienen accesos independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de 2 m<sup>2</sup> y un volumen de 10 m<sup>3</sup>. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/20 de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionarían correctamente.

**2. Construcción.**

Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, cuyos niveles superen los determinados en normativa vigente.

**3. Energía Eléctrica.**

Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

Los motores y las máquinas así como toda la instalación deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

- Talleres domésticos. Almacenaje y comercio mayorista.

Talleres de reparación, artesanales y artísticos.

Comprende actividades de reparación de objetos domésticos y elaboración de productos por procesos manuales o poco mecanizados.

Se permitirá en planta baja o semisótano de edificios residenciales.

Almacenaje y comercio mayorista.

Actividad cuya función principal es el depósito y distribución de bienes y productos. Así mismo, se consideran funciones secundarias, ligadas a otras actividades, que requieran espacio adecuado separado de su función básica.

Se permite en viviendas en planta baja y sótano.

#### IV.1.6.6. Uso terciario.

El uso económico-terciario es el que tiene por objeto la prestación de servicios, no considerados como dotaciones, a empresas y al público general.

Se distinguen las siguientes clases: Comercio, Oficinas, Hostelería y de Reunión.

- Comercio. Actividad cuya función principal es la de suministrar al público, en régimen minorista, productos o bienes de consumo.

Se permiten en edificios de vivienda y en edificios exclusivo o independiente.

La luz y ventilación de los locales, podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación, deberán tener una superficie total no inferior a 1/20 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, cumpliendo la normativa vigente de aplicación.

- Oficinas. Actividad cuya función principal es la de prestar servicios administrativos, financieros, técnicos, informativos, etc. a las empresas o particulares.

Se permiten en edificios de viviendas y en edificios exclusivos e independientes.

Cumplirán con las disposiciones vigentes, que para estos usos les sean de aplicación.

- Hostelería. Actividad cuya función principal es la de prestar servicio de manutención y alojamiento temporal a las personas.

Son actividades pertenecientes a este grupo los bares, cafeterías, restaurantes y similares.

Se permiten en edificios de viviendas y en edificios exclusivos e independientes.

Cumplirán con las disposiciones vigentes, que para estos usos les sean de aplicación.

#### IV.1.6.7. Uso dotacional.

Es el referido al conjunto de actividades que tienen por objeto satisfacer las demandas básicas personales y sociales propias de la vida urbana, cuya función principal es la formación integral y enriquecimiento cultural de las personas y su asistencia sanitaria, social y religiosa, así como la prestación de los servicios públicos y administrativos característicos de la vida urbana.

Se permite uso dotacional en cualquier sitio, previsto o no por el planeamiento y compatible con cualquier otro uso o en edificio independiente. Cuando esté en edificio que tenga otros usos.

Ninguno de los usos dotacionales existentes en parcelas expresamente calificadas como dotacionales podrá ser sustituido por otro uso dotacional, sin mediar informe técnico municipal en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio y así se acuerde por el Pleno de la Corporación.

00177467

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A: Administrativo:

Comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos de la administración en todos los niveles (municipal, provincial, autonómico y estatal).

C: Cultural.

Comprende la conservación y la transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición), así como las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.) .

D: Deportes.

Comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física o de los deportes.

E: Educativo.

Comprende la formación intelectual de las personas mediante enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, así como las enseñanzas no regladas y la investigación.

R: Religión.

Comprende las actividades de desarrollo de creencias religiosas que puedan ir acompañadas con residencias de miembros de comunidades religiosas (residencias comunitarias).

Sa: Salud.

Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos (Centros de Salud y Hospitales), excluyendo los que prestan los despachos profesionales encuadrados en el uso de oficinas.

Su: Servicios urbanos.

Corresponde a las instalaciones mediante las cuales se proveen de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población (mercado de abastos, mercado de mayoristas), así como las que cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (policía y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos tales como recintos de exposiciones, cementerios, tanatorios y surtidores de combustible para vehículos.

Si: Servicios de Infraestructuras.

El uso dotacional para las infraestructuras es el relativo a los espacios vinculados a los servicios urbanísticos técnicos propios de la vida urbana.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de infraestructuras básicas:

- Abastecimiento de agua. Comprende los elementos de captación, embalse, tratamiento y depósito y las redes de impulsión y distribución de agua.

- Saneamiento. Que comprende las redes colectoras y los elementos de impulsión, emisión, depuración y tratamiento de residuos líquidos.

- Residuos sólidos. Que comprende los centros de tratamiento de basuras y las áreas destinadas o autorizadas para el servicio de tierras y escombros.

- Energía eléctrica. Que comprende los centros de producción y transformación de energía y las líneas de distribución en alta y baja tensión.

- Telecomunicaciones. Que comprende las estaciones emisoras y receptoras de los sistemas de comunicación a distancia y las redes de enlace de los mismos.

Tanto el planeamiento que desarrolle las Normas Urbanísticas como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo, que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá redactarse de conformidad con las disposiciones que le sean de aplicación, las condiciones que le sean aplicables de las presentes Normas y las condiciones específicas que para cada caso y previa consulta establezca el Ayuntamiento.

A los diversos usos pormenorizados en el dotacional para el equipamiento, les será de aplicación la normativa municipal y supramunicipal vigente para cada caso. En su defecto

cumplirán las condiciones que pudieran ser aplicables por similitud con actividades definidas en estas Normas.

Las condiciones que se señalan para el uso dotacional serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representen en la documentación gráfica de las NN.SS.

#### IV.1.6.8. Espacios libres públicos.

El uso dotacional de zonas verdes es el relativo a los espacios naturales, arbolados, ajardinados y pavimentados que tienen por objeto garantizar el descanso y el recreo de las personas, mejorar las condiciones estético-paisajísticas de las áreas urbanas y suburbanas y contribuir a un aumento del nivel de calidad del espacio público.

A efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Áreas libres: Corresponde a los terrenos destinados al ocio cultural o recreativo. Dedicarán al menos el 20% a zona ajardinada. Podrá disponerse edificación en un máximo del 20% de su superficie para usos dotacionales o puntos de venta con una superficie construida inferior a 10 m<sup>2</sup>.

b) Parque urbano: Incluidas dentro del tejido urbano, presentan una singularidad en relación a su carácter o por los equipamientos a nivel ciudad. Dedicarán al menos el 40% a zona ajardinada. Podrá disponerse edificación en un máximo del 5% de su superficie para usos dotacionales o puntos de venta con una superficie construida inferior a 10 m<sup>2</sup>.

c) Áreas ajardinadas: Corresponde a las zonas arboladas o ajardinadas de superficie media o pequeña, destinada a resolver las necesidades básicas de estancia y esparcimiento al aire libre del barrio. Podrá disponerse edificación en un máximo del 5% de su superficie para usos dotacionales o puntos de venta con una superficie construida inferior a 10 m<sup>2</sup>.

d) Áreas de juego y recreo: Corresponde a las áreas de dimensión pequeña o media que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

Los espacios destinados al esparcimiento serán, por lo general, de dominio y uso público. Su conservación, defensa, utilización y aprovechamiento se regirán por lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, en la Ley de Bases de Régimen Local, Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Desde los espacios públicos se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de 2 m que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio.

Las condiciones que se señalan para los Espacios libres públicos serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica de las NN.SS. y a los que el planeamiento destine a tales fines.

#### IV.1.6.9. Comunicaciones.

El uso dotacional para las comunicaciones es el relativo a los espacios sobre los que se desarrolla el desplazamiento de las personas y sus medios de transporte, así como aquellos donde se posibilita la permanencia de los mismos y el transbordo de pasajeros y mercancías.

Tendrán las condiciones de diseño y construcción definidas por el planeamiento y los proyectos de urbanización correspondientes, las contenidas por las disposiciones que les sean de aplicación, las establecidas por las presentes Normas y las específicas que para cada caso indique el Ayuntamiento.

Serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias.

#### IV.1.6.10. Uso Rústico-Natural.

Es el uso natural del suelo, en el que el planeamiento no prevé transformación urbanística alguna y está clasificado como Suelo No Urbanizable, destinado a fines

agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos y en general actividades vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

Serán usos compatibles con éste, los dotacionales públicos y los previstos en el artículo 16 de la Ley del Suelo, salvo en áreas con protección especial, en las que estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza.

IV.1.7. Condiciones particulares de las zonas del suelo urbano.

Dentro del suelo urbano clasificado se distinguen las siguientes zonas:

Casco Residencial.

Residencial de Expansión.

Residencial Aislada.

Industrial.

Unidades de ejecución.

IV.1.7.1. Casco residencial.CA.

a) Ambito y tipología y objetivos de ordenación.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Clasificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Usos pormenorizados.

Responde a la tipología de edificación unifamiliar y plurifamiliar entre medianeras, definiendo frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior.

El objetivo de la presente ordenación es la revitalización y mejora de la calidad ambiental, respetando composición y elementos formales. Asimismo facilitar la rehabilitación de las viviendas y las correctas condiciones estéticas típicas de la arquitectura tradicional.

#### Sección 1.<sup>a</sup>

##### Condiciones de uso

a) Uso característico.

El uso característico es el residencial.

b) Usos compatibles.

b.1) Terciario.

- Comercio hasta planta primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.

- Oficinas en cualquier situación.

- Hostelería.

b.2) Industrial.

- Se permiten talleres domésticos, almacenaje y comercio mayorista hasta planta baja.

b.3) Dotacional.

- Compatible en todas sus clases hasta planta primera ó en edificio exclusivo.

c) Usos prohibidos.

- Industrial primario y secundario.

#### Sección 2.<sup>a</sup>

##### Condiciones de la edificación

a) Condiciones de la parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de la que resulten fincas con dimensiones inferiores a 30 m<sup>2</sup> y fachadas de 5 m.

b) Posición de la edificación.

La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en la documentación gráfica.

No se permiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces o de paso a la parcela colindante.

c) Ocupación de la parcela.

La ocupación de las plantas sobre rasante se establece de la siguiente forma:

En planta baja se puede ocupar la totalidad de la parcela y en el resto un fondo máximo de 20 m.

Cuando la parcela sobre la que se actúe tenga un fondo igual o menor a 23 m, podrá modificarse la disposición de la edificación en la parcela, superando el fondo edificable, pero manteniendo la edificabilidad que resulta de aplicar el fondo edificable máximo de 20 m.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a 1.50 m, hasta la cara superior de forjado, se considerarán plantas sobre rasante.

d) Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación en número de plantas será de tres y una altura total máxima de cornisa de 10.50 m, permitiéndose bajar una planta la altura máxima permitida.

Se permitirán la construcción de buhardillas.

e) Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

Los cuerpos salientes que se permiten en fachada se establecen las condiciones generales de las Normas.

f) Composición de fachadas.

Se tendrá en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo, justificadas a partir de reportaje fotográfico, incluido en el proyecto, de las edificaciones de la manzana conjuntamente con la fachada e interiores del edificio en cuestión, en caso de rehabilitación o sustitución.

Los criterios generales de diseño de fachadas serán de neutralidad y simplicidad, teniendo siembre en cuenta las fachadas del entorno. Se tenderá a la esbeltez de los huecos, predominando el macizo sobre el vano.

Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá estar definido en el correspondiente proyecto de edificación.

Se conservarán los ejes de composición de los huecos superiores verticales respecto a los de la planta baja, incluso en la apertura de locales comerciales.

En el empleo de materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados.

Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianerías descubiertas, caja de escalera y ascensor, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.

g) Materiales y sistemas constructivos.

En apoyo del cumplimiento de los artículos precedentes, se relacionan a continuación los materiales y revestimientos que se prohíben expresamente.

- Fachadas.

En zócalos se admite la sillería en aparejos tradicionales o bien enlosados o aplacados de piedra natural, así como también, los recercados de ladrillo, preferentemente viejo, o piedra en tonos beige o siena. Los paramentos se enfoscarán para pintar o revocarán y revestirán con morteros monocapa, en colores blancos u ocres suaves. Se autoriza la piedra en fachada, salvo que ésta está pulimentada. No se permiten los terrazos ni los mármoles o granitos, en cuanto que presenten brillos. Tampoco son elementos permitidos los azulejos o cerámicas, salvo muy puntuales detalles en frisos o recercados en artesanía tradicional.



Se prohíbe igualmente los elementos plásticos, las chapas metálicas o los fibrocementos.

IV.1.7.2. Residencial de expansión y Agrupación de Santo Tome. REX.

a) Ámbito y tipología y objetivos de ordenación.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Clasificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Usos pormenorizados.

Responde a la tipología de edificación unifamiliar y plurifamiliar entre medianeras, definiendo frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior.

El objetivo de la presente ordenación es prever continuidad de la trama urbana y rematar bordes de casco urbano con soluciones edificatorias de media densidad.

#### Sección 1.<sup>a</sup>

##### Condiciones de uso

a) Uso característico.

El uso característico es el residencial.

b) Usos compatibles.

b.1) Terciario.

- Comercio hasta planta primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.

- Oficinas en cualquier situación.

- Hostelería.

b.2) Industrial.

- Se permiten talleres domésticos, almacenaje y comercio mayorista hasta planta baja.

b.3) Dotacional.

- Compatible en todas sus clases hasta planta primera ó en edificio exclusivo.

c) Usos prohibidos.

- Industrial primario y secundario.

#### Sección 2.<sup>a</sup>

##### Condiciones de la edificación

a) Condiciones de la parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de la que resulten fincas con dimensiones inferiores a 70 m<sup>2</sup> y fachadas de 7 m.

b) Posición de la edificación.

No se permiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces o de paso a la parcela colindante.

c) Ocupación de la parcela.

La ocupación de las plantas sobre rasante se establece de la siguiente forma:

En planta baja se puede ocupar la totalidad de la parcela y en el resto un fondo máximo de 20 m.

Cuando la parcela sobre la que se actúe tenga un fondo igual o menor a 23 m, podrá modificarse la disposición de la edificación en la parcela, superando el fondo edificable, pero manteniendo la edificabilidad que resulta de aplicar el fondo edificable máximo de 20 m.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a 1.50 m, hasta la cara inferior de forjado, se considerarán plantas sobre rasante.

d) Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos plantas, con una altura total de cornisa de 7.50 m, permitiéndose bajar una planta la altura máxima permitida.

Se permiten áticos ó buhardillas.

e) Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

Los cuerpos salientes que se permiten en fachada se establecen las condiciones generales de las Normas.

f) Composición de fachadas.

Se tendrá en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo, justificadas a partir de reportaje fotográfico, incluido en el proyecto, de las edificaciones de la manzana conjuntamente con la fachada e interiores del edificio en cuestión, en caso de rehabilitación o sustitución.

Los criterios generales de diseño de fachadas serán de neutralidad y simplicidad, teniendo siembre en cuenta las fachadas del entorno. Se tenderá a la esbeltez de los huecos, predominando el macizo sobre el vano.

Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá estar definido en el correspondiente proyecto de edificación.

Se conservarán los ejes de composición de los huecos superiores verticales respecto a los de la planta baja, incluso en la apertura de locales comerciales.

En el empleo de materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados.

Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianerías descubiertas, caja de escalera y ascensor, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.

g) Materiales y sistemas constructivos.

En apoyo del cumplimiento de los artículos precedentes, se relacionan a continuación los materiales y revestimientos que se prohíben expresamente.

- Fachadas.

En zócalos se admite la sillería en aparejos tradicionales o bien enlosados o aplacados de piedra natural, así como también, los recercados de ladrillo, preferentemente viejo, o piedra en tonos beige o siena. Los paramentos se enfoscarán para pintar o revocarán y revestirán con morteros monocapa, en colores blancos u ocres suaves. Se autoriza la piedra en fachada, salvo que ésta está pulimentada. No se permiten los terrazos ni los mármoles o granitos, en cuanto que presenten brillos. Tampoco son elementos permitidos los azulejos o cerámicas, salvo muy puntuales detalles en frisos o recercados en artesanía tradicional.

Se prohíbe igualmente los elementos plásticos, las chapas metálicas o los fibrocementos.

#### IV.1.7.3. Edificación unifamiliar aislada. RA.

a) Ámbito y tipología.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Clasificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Usos pormenorizados.

Responde a la tipología de edificación unifamiliar aislada o pareada.

El objetivo de la presente ordenación es crear una zona concreta para tipologías de edificación aislada y espacios libres ajardinados, separándola de esta forma de la tipología de edificación entre medianeras.

**Sección 1.ª****Condiciones de uso**

- a) Uso característico.  
El uso característico es el residencial.
- b) Usos compatibles.
- b.1) Terciario.
- Comercio hasta planta primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.
  - Oficinas en cualquier situación.
  - Hostelería.
- b.2) Industrial.
- Se permiten talleres domésticos, almacenaje y comercio mayorista hasta planta baja.
- b.3) Dotacional.
- Compatible en todas sus clases hasta planta primera ó en edificio exclusivo.
- c) Usos prohibidos.
- Industrial primario y secundario.

**Sección 2.ª****Condiciones de la edificación**

- a) Condiciones de la parcela.  
No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de la que resulten fincas con dimensiones inferiores a 325 m<sup>2</sup> y fachadas de 18 m.
- b) Posición de la edificación.  
Se realizarán retranqueos a fachada principal, linderos laterales y traseros de 3 m como mínimo.  
Se podrá reducir el retranqueo a fachada principal hasta 1.50 m siempre que la fachada trasera se amplíe la distancia de retranqueo hasta alcanzar entre ambos un mínimo de 6 m.
- c) Ocupación de la parcela.  
La ocupación de las plantas sobre rasante se establece de la siguiente forma:  
La ocupación de la planta baja y primera vendrá dada por el cumplimiento de los retranqueos mínimos marcados.  
Solamente se podrá construir entre la edificación principal y las medianeras pérgolas ajardinadas ó tejadas con una superficie máxima de 15 m<sup>2</sup> y una planta de altura máxima.  
Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a 1.50 m, hasta la cara inferior de forjado, se considerarán plantas sobre rasante.
- d) Altura de la edificación.  
La altura máxima de la edificación en numero de plantas será de dos plantas, con una altura total de cornisa de 7.50 m, permitiéndose bajar una planta la altura máxima permitida.  
Se permiten buhardillas y construcciones tipo mirador con una superficie máxima de 30 m<sup>2</sup>.
- e) Composición de fachadas.  
Se tendrá en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo, justificadas a partir de reportaje fotográfico, incluido en el proyecto, de las edificaciones de la manzana conjuntamente con la fachada e interiores del edificio en cuestión, en caso de rehabilitación o sustitución.

Los criterios generales de diseño de fachadas serán de neutralidad y simplicidad, teniendo siembre en cuenta las fachadas del entorno. Se tenderá a la esbeltez de los huecos, predominando el macizo sobre el vano.

Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá estar definido en el correspondiente proyecto de edificación.

Se conservarán los ejes de composición de los huecos superiores verticales respecto a los de la planta baja, incluso en la apertura de locales comerciales.

En el empleo de materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados.

Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianerías descubiertas, caja de escalera y ascensor, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.

f) Materiales y sistemas constructivos.

En apoyo del cumplimiento de los artículos precedentes, se relacionan a continuación los materiales y revestimientos que se prohíben expresamente.

- Fachadas.

En zócalos se admite la sillería en aparejos tradicionales o bien enlosados o aplacados de piedra natural, así como también, los recercados de ladrillo, preferentemente viejo, o piedra en tonos beige o siena. Los paramentos se enfoscarán para pintar o revocarán y revestirán con morteros monocapa, en colores blancos u ocres suaves. Se autoriza la piedra en fachada, salvo que ésta está pulimentada. No se permiten los terrazos ni los mármoles o granitos, en cuanto que presenten brillos. Tampoco son elementos permitidos los azulejos o cerámicas, salvo muy puntuales detalles en frisos o recercados en artesanía tradicional.

Se prohíbe igualmente los elementos plásticos, las chapas metálicas o los fibrocementos.

IV.1.7.4. Dotacional.

a) Ámbito y características.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Clasificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Usos pormenorizados.

Incluye las edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos dotacionales y servicios públicos.

Su tipología responde a la edificación dotacional aislada o adosada. Cuando se adopte la tipología de aislada en un área de edificios entre medianeras, deberán tratarse estas como fachadas.

Condiciones de uso.

a) Uso característico.

El uso característico que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:

- A: Administración.
- C: Cultural.
- D: Deportivo.
- E: Educativo.
- R: Religioso.
- Sa: Salud.
- Su: Servicios urbanos.
- Si: Servicios de infraestructuras.

b) Usos compatibles.

En las parcelas calificadas para uso dotacional y servicios públicos, cualquier uso dotacional, e incluso terciario, en caso justificado.

En todas las parcelas calificadas para uso dotacional y servicios públicos se considera la vivienda de quien guarde la instalación.

#### Sección 2.<sup>a</sup>

##### Condiciones de la edificación

La posición en la parcela es libre siempre que no queden al descubierto medianeras.  
La altura de la edificación en número de plantas será la media de la zona en que se ubique. La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación.

##### IV.1.7.5. Industrial. I.

###### a) Ambito y características.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Clasificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Usos pormenorizados.

Responde a la tipología de edificación entre medianeras o en edificio aislado.

#### Sección 1.<sup>a</sup>

##### Condiciones de uso

###### a) Uso característico.

El uso característico es el industrial.

###### b) Usos compatibles.

1. Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que está adscrita al edificio industrial con un máximo de 1 vivienda por parcela, y con una superficie útil máxima de 140 m<sup>2</sup>.

###### 2. Terciario:

- Comercio del tipo no alimentario.
- Oficinas.

###### 3. Dotacional:

- Deportivo.
- Servicios urbanos.
- Servicios Infraestructurales.

#### Sección 2.<sup>a</sup>

##### Condiciones de la edificación

###### a) Condiciones de las parcelas.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las siguientes condiciones:

- Longitud mínima de lindero frontal: 10 m.
- Superficie mínima de parcela: 300 m<sup>2</sup>.

###### b) Posición de la edificación.

La edificación se retranqueará 5 m. de fachada principal.

###### c) Ocupación de la parcela.

Los coeficientes de ocupación de las plantas sobre y bajo rasante son del 85%.

Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a 1.50 m hasta la cara inferior del forjado computarán como planta sobre rasante.

###### d) Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

e) Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (B+1) .

La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece en 7.50 m.

La altura mínima de piso en cualquier planta sobre rasante será de 3 m.

#### Sección 3.ª

##### Condiciones estéticas

La altura total de la cerca será de 2 m desde la rasante de la acera.

Las cercas medianeras se construirán por la industria que primero se establezca, debiendo abonar el colindante su parte proporcional, con precio actualizado, en el momento de solicitar Licencias de Obras.

#### Sección 4.ª

##### Condiciones relativas a condiciones industriales

a) Cualquier actividad que supere los límites de vertido y saneamiento, establecidas en la ley 29/85, de 2 de agosto, de aguas quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir los límites fijados en la tabla 1 de la citada Ley.

La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

b) Toda la actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas que no puedan ser tratado por la E.D.A.R., ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de la evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de manera que se adapte a las Normativas legales que le sean de aplicación en todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesaria y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

c) El Ayuntamiento promoverá que las actividades que se implanten en el municipio admitan en su caso y en lo posible, medidas tales como:

- Uso de combustible de bajo poder contaminante (gas, gasolinas libres de plomo).
- Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
- Uso de tecnología poco contaminante.
- Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industrial.
- Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vertientes de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y ruidos.

d) Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna actividad industrial en el municipio, debe gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos, de la que destacan las siguientes disposiciones:

- Ley 20/86, de marzo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 833/88, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de ejecución de la Ley 20/86.
- Decreto 283/95, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Orden de 28 de febrero de 1.989, por la que se regula la gestión de aceites usados.
- Ley 4/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

e) En las autorizaciones que correspondan se evitará la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan, por reacción entre ellos, originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales, independientemente de cualquiera que sea el estado natural de los mismos (sólido, líquido o gaseoso).

f) A partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias y el plazo máximo de cuatro años, todas las actividades del municipio afectadas por la Ley 7/94 de Protección Ambiental y su Reglamento de desarrollo deberán adecuarse a las normas de carácter medioambiental que se establezcan en el Planeamiento y la citada Normativa. Su incumplimiento supondrá la automática declaración de fuera de ordenación.

#### IV.1.7.6. Unidades de Ejecución.

##### a) Definición.

Las Unidades de Ejecución en el Suelo Urbano son aquellas zonas para las que las Normas establecen la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación, urbanización y edificación, de ser desarrollada mediante alguno de los instrumentos de planeamiento o ejecución.

##### b) Delimitación.

Para el desarrollo de cualquier unidad de ejecución se aportará planos topográficos, siendo admisible una variación de superficie de la señalada en las normas de un 10 %.

##### c) Desarrollo.

Para hacer efectivo el reparto de cargas, todas ellas se desarrollarán por alguno de los sistemas de actuación desarrollados en el Capítulo II del Título IV de la Ley del Suelo. En consecuencia, para el desarrollo de las unidades de actuación se seguirá, si no existe indicación particular en contra, el siguiente proceso, marcado siempre por el Sistema de Compensación como preferente para el desarrollo de estas Unidades de Ejecución.

1. Constitución de la Junta de Compensación o acuerdo entre los propietarios conforme al artículo 157. De la Ley del Suelo.

2. Redacción del correspondiente proyecto de urbanización y de compensación.

3. Cesión al Ayuntamiento de los terrenos donde deban ir ubicadas las cesiones obligatorias y gratuitas y hasta el 10% del aprovechamiento correspondiente, inscribiendo en el Registro de la Propiedad, los terrenos previstos para la Unidad de Ejecución.

4. Ejecutar las obras de urbanización con cargo a los propietarios adjudicatarios, todo ello conforme a la obtención de facultades definidas en el R.D.L. 1/1992, de 26 de junio.

Todas las cesiones deberán destinarse al fin previsto por las presentes Normas Subsidiarias.

En condiciones genéricas de composición y uso compatibles se estará, en todas las Unidades de Ejecución, a lo especificado para la zonificación realizada en suelo urbano.

##### d) Alcance de las determinaciones particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Ejecución tienen el alcance que a continuación se señala:

- Superficie: la dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo alterarse en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en más o menos, en una cuantía no mayor del 10% de la comprendida en la delimitación para adaptarse a los límites de parcelas catastrales pero sin excluir ninguna de las comprendidas en su ámbito.

- Cesiones mínimas: Las cesiones señaladas como tales en las respectivas fichas, tendrán carácter obligatorio y gratuito.

- Ordenanza de aplicación: La ordenanza que se establece en cada ficha es de aplicación en cuanto a condiciones de uso, edificación y estéticas que se establezcan en la ordenanza correspondiente.

En el anexo 2 se adjuntan fichas urbanísticas de cada unidad de ejecución.

**CAPÍTULO 2****Suelo no urbanizable****Sección 1.ª****Normas generales****IV.2.1. Definición.**

Constituye el Suelo No Urbanizable, aquel del Termino Municipal no incluido en el proceso urbanizador en aras de la conservación de su valor agrícola, ganadero o extractivo, sus valores paisajísticos, históricos o culturales, la defensa de la naturaleza, el equilibrio ecológico o razones semejantes.

Se establecen dos categorías globales en función de su regulación:

- Suelo No Urbanizable sin protección específica. SNU.
- Suelo No Urbanizable de especial protección. SNUEP.

**IV.2.2. Normas de Aplicación General.****a) Régimen Urbanístico.**

Cualquiera que sea su categoría, el SNU, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones que por estas Normas Urbanísticas se estableciesen sobre él no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que dichas limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico propio de su explotación.

Cuando fuera de las zonas arqueológicas definidas, se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaran adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación y, en todo caso, del Ayuntamiento de Santo Tomé.

Si un suceso natural o provocado originase la degradación de los valores de un terreno de cualquiera de las categorías de S.N.U., dichas circunstancias no serán motivo para modificar su cualificación, sino que deberán ponerse en práctica las medidas necesarias para recuperar sus valores originales.

De acuerdo con el art. 16.3. de la Ley del Suelo, por el órgano autonómico competente se podrán autorizar edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social de acuerdo con el procedimiento especificado en el referido artículo.

**b) Parcelaciones.**

En suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y a las restantes disposiciones aplicables.

Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, puede deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

- a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación en la zona en que se encuentre.



b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas.

c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas, de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso, privativo de los usuarios de las parcelas.

e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.

f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para esta categoría de suelo.

g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

c) Condiciones de salubridad.

Para que se autoricen actividades en S.N.U. que requieran y originen la presencia permanente de personas, se deberá justificar la disponibilidad en la parcela de acceso rodado, suministro de energía eléctrica y de agua potable y saneamiento en las condiciones que le fueran de aplicación para garantizar su salubridad.

d) De la licencia urbanística.

La realización de cualquier tipo de edificación, construcción o instalación (sistema general de impulsión y distribución de aguas para riego, construcción de balsas de almacenamiento de agua, instalación de postes y cercados, caños, etc.) en este tipo de suelo requiere de la correspondiente licencia urbanística, independientemente de cualquier otra autorización necesaria.

e) Cercado de predios.

Los cercados de predios rústicos y suelo no urbanizable, se efectuarán con malla metálica o análoga, de carácter transparente, sobre zócalo macizo de 0.80 m de altura máxima, y con una altura total no superior a 3 m, medida desde el suelo.

f) Usos permitidos.

Serán usos permitidos, sin perjuicio de las especificaciones y limitaciones establecidas para las distintas categorías del suelo de que se trate: las destinadas a explotaciones agropecuarias, edificaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, y demás establecidas por el artículo 16 de la Ley del Suelo.

g) Distancia mínima del Suelo Urbano.

La distancia mínima de las edificaciones e instalaciones al límite del S.U. de casco urbano será de 500 m, sin perjuicio de otras limitaciones establecidas por estas Normas.

#### IV.2.3. Núcleo de población.

Se entiende que se puede formar núcleo de población cuando:

1. La superficie delimitada por el cuadrilátero formado uniendo los centros de las plantas de cada una de las cuatro viviendas sea inferior a 4 Ha.

2. La distancia entre los centros de cada dos viviendas constituidas por cada una de las combinaciones de dos en dos del grupo de cuatro viviendas antes citadas, sea menor de 80 m.

3. Que las cuatro viviendas estén afectadas por más de un servicio común.

Criterios para impedir formación de núcleo de población:

1. Se tendrá en cuenta que cada nueva vivienda en relación con cualquier grupo de tres viviendas próximas ya existentes no constituyen núcleo de población, tal como se definió en el artículo anterior.

2. La parcela en cuyo terreno se pretende construir la vivienda habrá de tener una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

3. La distancia entre los centros de gravedad de la vivienda a edificar y cualquier otra vivienda ya existente en sus proximidades deberá ser superior a 80 m.

4. La altura máxima permitida será de 7 m sobre el nivel del terreno en contacto con la edificación, correspondiente a dos plantas.

5. Se justificará la edificabilidad necesaria, debiendo ser el retranqueo a linderos 20 m como mínimo.

6. Se presentará copia de escritura de la parcela registrada junto al proyecto de edificación.

#### IV.2.4. Tipos de edificaciones.

Las edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable se clasifican en 12 tipos, a cada uno de los cuales le son de aplicación, las Normas Generales de Protección definidas en el Título V de las Normas, las Normas Generales para suelo no urbanizable y las determinaciones específicas recogidas en su artículo correspondiente.

A los usos correspondientes les será de aplicación lo dispuesto en la Normativa Urbanística particular:

Estos 12 tipos de obras son:

- Aperos de labranza.
- Edificación agrícola.
- Servicio de carretera.
- Edificación pública.
- Instalación deportiva y recreativa.
- Instalación agropecuaria.
- Industria.
- Instalación extractiva.
- Edificación vinculada a las grandes infraestructuras.
- Vertedero.
- Vivienda.
- Infraestructuras interurbanas.

#### IV.2.5. Condiciones de implantación.

a) Las señaladas en los artículos 15, 16 y 17 de la LS.

b) Cumplimiento de la legislación específica o normativa sectorial aplicable en razón de su uso y actividad.

c) Cumplimiento de la Normativa de protección y en concreto del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén y la del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque de Cazorla, Segura y las Villas.

Además de estas condiciones generales de implantación y dependiendo del tipo en que se encuadre la obra, se cumplirán las condiciones particulares que para cada uno de estos tipos se señalan en su artículo correspondiente.

Dependiendo del tipo de edificación o instalación y de las condiciones de la parcela, podrá eximirse el cumplimiento de las Condiciones Particulares de implantación (distancias mínimas a núcleos urbanos, ejes de carreteras y otras edificaciones) y de edificación (separación a linderos y ocupación), siempre que quede justificado y asegurado, en todo caso, el carácter aislado de la instalación o edificación y que no existe posibilidad de formación de núcleo de población en el lugar.

- Condiciones estéticas y paisajísticas.

- Las edificaciones serán dignas en su construcción y materiales, prohibiéndose aquello que tenga carácter provisional.

- Se plantará árboles, preferentemente de especies autóctonas, que protejan las propiedades colindantes y reserven el carácter agrícola del entorno.

- En caso de que se realicen terraplenes de 1,5 m de altura, éstos se resolverán con taludes que no superen la proporción 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m.

Se garantizará la estabilidad de los citados taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.

En caso de instalaciones de considerable impacto ambiental o visual, éstas deberán rodearse por una masa arbórea tupida con un fondo aproximado de 25 m. Situada en dos lados de la finca, al menos.

- Cerramiento de parcela.

En caso de que la parcela vaya a contar con cerca de cerramiento su parte de fábrica maciza no superará los 80 cm de altura medidos desde el exterior. Por encima de esta altura podrá completarse con «cerramiento transparente» (reja, malla o vegetal, setos, arbolado, etc.) .

Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad.(cárceles, instalaciones militares, etc.) se podrán autorizar cerramientos de altura superior.

- Vertidos.

Se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial y en la normativa de protección en concreto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico (N.8.4. Vertidos, de las Normas Generales de Regulación de Usos y Actividades) o del P.O.R.N. del Parque Natural, en su caso.

Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante. En caso de que la edificación tuviera fosa séptica; se situará a más de 15m de los linderos de la parcela y a más de 150m de cualquier pozo o captación de agua, salvo justificación expresa.

#### IV.2.6. Tramitación.

Además de estas condiciones generales de la edificación, se cumplirán las condiciones particulares que para cada tipo de edificación o instalación figura en su artículo correspondiente.

1. Para la tramitación de las obras en el suelo no urbanizable y de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el Reglamento de Gestión Urbanística, los tipos de edificaciones señalados en su articulado excepto los de infraestructuras interurbanas se pueden clasificar en dos grandes grupos.

a) Aquellos de acuerdo con el artículo 16.3 regla 1.ª del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el Reglamento de Gestión Urbanística sólo necesitan para su implantación la obtención de la preceptiva licencia municipal. Pertenecen a este grupo: Edificación agrícola, servicio de carretera, salvo los supuestos contemplados en el artículo 47 y edificación vinculada a las grandes infraestructuras, artículo 53.

b) Aquellos que de acuerdo con el artículo 16.3 regla segunda del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana seguirán el procedimiento en ellos previsto. Pertenecen a este grupo los demás tipos no comprendidos en el grupo a) que estén fuera del Parque Natural.

Para estos casos deberá presentarse para su autorización por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, en el Ayuntamiento de Santo Tome, la siguiente documentación.

1. Nombre, apellidos o en su caso, denominación social y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicita.

2. Planos de situación y parcela a escala y con amplitud geográfica suficiente para que puedan apreciarse, tanto las condiciones generales de implantación como las condiciones particulares. Preferentemente se utilizará para la elaboración de este plano de situación, la planimetría oficial existente.

3. Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características arquitectónicas, estéticas y paisajísticas fundamentales de la misma, altura, materiales, cubierta, cerramiento, instalaciones y plantaciones.

4. Justificación de los servicios con los que va a estar dotada la edificación y su situación en especial los puntos de vertido de residuos y la solución prevista para su eliminación.

5. Título de propiedad de los terrenos.

6. Memoria justificativa de que se trata de una actividad de utilidad pública o interés social y la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, analizando especialmente las razones excepcionales que impidan su localización en otra clase de suelo y de que no se forma núcleo de población en su caso.

7. Fotografías en color del emplazamiento y su entorno.

Además con carácter general y para todos los tipos se justificará el cumplimiento de:

- Legislación específica o normativa sectorial de aplicación en razón del uso o actividad que se desarrollará en las edificaciones o instalaciones.

- Normativa de protección del P.O.R.N. o del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén, en su caso.

El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, la cual lo someterá a información pública durante 15 días. Transcurrido dicho plazo se adoptará la resolución definitiva por la Comisión Provincial.

Las obras menores y las de reforma que no supongan aumento de la edificabilidad o cambio de uso, sólo necesitarán para su tramitación la obtención de la preceptiva licencia municipal.

#### IV.2.7 Edificaciones fuera de ordenación.

En el ámbito del Plan de Ordenación del Parque de Cazorra, Segura y las Villas, deberá seguirse la tramitación específica, contemplada en el artículo correspondiente.

1. El régimen jurídico de las construcciones, parcelas y usos existentes que resulten disconformes con las determinaciones de las presentes normas, será el siguiente:

- Cuando la disconformidad afecte al uso del suelo o de la edificación, no podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

- Cuando la disconformidad afecte al tamaño de la parcela o a la situación de la edificación en ellas, se admitirán, las obras de reforma y los cambios de uso o reutilizaciones, siempre que se cumplan las determinaciones de las presentes Normas.

2. La preexistencia de las situaciones a que se refiere el apartado primero del presente artículo, se acreditará mediante documento de licencia, registral o mediante cualquier otro medio de prueba reconocido en el ordenamiento jurídico vigente.

#### IV.2.8. Registro de autorizaciones en suelo no urbanizable.

Se exigirá al finalizar las obras y previo a la actualización de uso, o actividad la presentación de fotografía en color conjuntamente con el Certificado Final de Obra, ante el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento deberá llevar un específico Registro de todas las localizaciones rurales emplazadas en su término municipal. Los datos referenciados en el citado Registro, se actualizarán permanentemente, de cara al S.I.G. provincial o municipal.

Sección 2.<sup>a</sup>

## Clases de suelo no urbanizable especial protección

## IV.2.9. Tipos de Suelo No Urbanizable de Especial Protección. SNUEP.

Se distinguen 8 tipos, que referimos a continuación:

## IV.2.9.1. Régimen del Suelo no Urbanizable de Especial Protección SNUEP-1.

El ámbito de este suelo es el correspondiente al Parque Natural de Cazorla, Segura y Las Villas, en los límites existentes en el término municipal de Santo Tome y que se recoge en los planos correspondientes.

El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Rector de Uso y Gestión de Cazorla, Segura y Las Villas, establecerá una serie de objetivos de protección y regulación de actividades y edificaciones permitidas, para contribuir y garantizar la conservación de los hábitats naturales y el desarrollo sostenido.

El régimen de usos y obras autorizables será el recogido en la mencionada legislación y en su correspondiente Plan Rector de Uso y Gestión.

## IV.2.9.2. Régimen del Suelo no Urbanizable de Protección Especial SNUEP-2.

El ámbito de este suelo es el definido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén en torno al denominado Complejo Serrano de Interés General, que se recoge en los planos correspondientes.

Las Normas referidas establecen un régimen jurídico especial para estos espacios cuya finalidad es la protección, conservación y mejora de sus residuos naturales.

## IV.2.9.3. Régimen del Suelo no Urbanizable y Protección Hidrológica SNUEP-3.

1. El ámbito de este suelo es el correspondiente a los cauces y riberas del río Guadalquivir así como sus arroyos en los tramos que discurren por el término municipal y que aparece delimitado en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio.

2. Estos Suelos tienen como uso cualificado el mantenimiento del medio rural.

3. No se permitirá el vertido de aguas residuales en ningún cauce aunque normalmente esté seco ni aún previamente depurada.

4. Quedará prohibido el uso de pozos ciegos en todo el casco urbano.

## IV.2.9.4. Régimen del Suelo no Urbanizable de Protección de Vías Pecuarias SNUEP-4.

El ámbito corresponde a los suelos afectados por las dos vías pecuarias señaladas en el plano de Estructura General y Orgánico del Territorio, cuyo régimen se regula por lo dispuesto en la Ley 3/95 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

Será la Consejería de Medio Ambiente la que tendrá que autorizar cualquier actuación sobre las mismas e identificarlas exactamente.

Dentro de las tierras del Adelantamiento había trece cañadas, y de ellas las relacionadas con Santo Tomé son las siguientes:

- Cañada real. Siguiendo los ejidos de la ciudad de Cazorla, sale de ellos un ramal que se llama Huertas del Río, camino real que conduce a las orillas y llega al Puente de Tramaya, mojón colindante con la villa de la Iruela; sigue hasta la cabeza del mismo continuando por la Vaga del Nubla abajo, hasta llegar a la Cañada de la Cierva, donde principia el término de Santo Tomé, en el cual se atraviesan las tierras del excelentísimo Duque de Montemar, Conde de Altamira, distando del terreno de este señorío de la cabeza del partido dos leguas y media.

- Cañada real. Hay otro camino que sale del Collado del Rey mirando a poniente, término de Santo Tomé, y sigue por entre la Mojonera de esta ciudad y del partido de Villacarrillo a dar con el Tranco del Ciervo y la Cruz de Robledo, al Roble de los Balazos, a la Cueva de los Vilchetes, a la Lancha de Córdoba, dejando la Mojonera cruza el coto

en el término de Santo Tomé, siguiendo a la Pasada de los Caseros, a la Cruz de Lata y entra en la misma posición topográfica.

- Cañada real. Sale de Santo Tomé pasando por el río de Cazorla cuesta arriba (río Cerezuelo), a llegar al sitio de Dos Hermanas, término de Cazorla, de aquí va la Salina, y de ésta a Peal de Becerro, por término de esta misma villa, saliendo de ésta por su Calle mayor y por poniente.

- Cañada real. Sale de Santo Tomé por la orilla del olivar del excelentísimo Sr. Duque de Montemar al llegar al Vado del Guadalquivir, línea divisoria de este partido con el de Villacarrillo, donde se dirige.

- Cañada real. Sale de Santo Tomé loma arriba de la Dehesa y va a parar a la del Algibe, pasando por el cerro del Mojón, y loma arriba de la Cañada de la Cierva, de donde se reparte para Alcozar y la sierra de estos pueblos mancomunados.

- Cordel de Santo Tomé. En este pueblo hay otro camino de ganadería y sale del sitio que llaman Puerto Cabeza, término de dicha villa, mirando a poniente, sigue a Hoyo Redondo y Fuente de los Perales, desde allí, tomando la Noguera Villereba, cruzando la Vega de Nubla, término de esta ciudad con el de la Iruela, donde finaliza.

- Cordel. Sale uno de esta villa de Santo Tomé, pasando por el olivar del excelentísimo Sr. Duque de Montemar al río de Cazorla, siguiendo por la Dehesa de Montiel al vado de la Arijuela, confinando con Ubeda.

- Cordel. Sale de los ejidos de Santo Tomé con dirección al Mojón, por el campo del arroyo de las Uruelas, y por el vado del Guadalquivir llamado de Cabrahigo, término de Villacarrillo, partiendo jurisdicción del mismo.

- Cordel. Sale de Santo Tomé hasta el río Guadalquivir, por la Dehesa de Montiel, por encima de la Higuera, hasta llegar al Molar y buscar el vado de D. José, para pasar al partido de Ubeda.

- Vereda real. Sale de Santo Tomé hasta llegar al sitio llamado Cruz del Santo, término de dicha villa, se divide, desde el camino de la Vega por propiedad de D. José de la Torre, término de la Iruela, atravesando el arroyo de la Parrilla, y el de la Cañada de la Cierva, para llegar a la referida Cruz de Lata y se dirige por el arroyo de las Muelas al vado del Cabrahigo, confinando con el partido de Villacarrillo.

- Vereda real. Desde el vado de Villacarrillo sale el río arriba del Guadalquivir hasta el arroyo de las Muelas, otro desde la junta de ambos ríos tomando para abajo por su margen hasta la Higuera, a donde finaliza el término de Santo Tomé.

- Abrevaderos. Hay en el término de Santo Tomé tres abrevaderos, uno mirando al Norte en el sitio de los Vilchetes, otro mirando al poniente que le llamaban la pasada del Cerezo y otro en la Noguera de la Sierpe.

En 1963 se hizo un proyecto de clasificación de las vías pecuarias del término por el Ministerio de Agricultura y cuyo documento gráfico se facilitara en la documentación gráfica informativa y que queda de la siguiente forma:

- 1. Vereda del Condado de la Sierra.

Anchura: 20,89 m. Dirección general considerada de NO. a SE., de SO. NE. Y como continuación de la que en dicho término se denomina Vereda de Cabrahigo por «La Rambla» pasa al de Santo Tomé, llevando como centro la divisoria de los precitados términos municipales de Villacarrillo y Santo Tomé y así se dirige por el «Cortijo de Quico» o «Francisco el Gañán», «Caños de Oro», «El Pedroso», por donde llega a la «Cañada de Bedmar».

Al llegar a la «Cañada de Bedmar» se interna con toda su anchura en el itinerario de Santo Tomé, forma una curva, modifica su dirección y con la de SO. a NE., por la «Cañada de Bedmar», se dirige a la «Fuente de Roble», no sin antes cruzar el camino de La Parrilla, y partir por su lateral derecha, siguiendo el camino del Majano o de Mogón la vía pecuaria denominada «Vereda de la Pasada del Cerezo».

En Fuente Roble, donde llega, se une con la vía pecuaria que, con la misma denominación de «Vereda del Condado de la Sierra», viene del término municipal de Villacarrillo, continuando ambas en una sola, y llevando como centro de divisoria de términos de Villacarrillo y Santo Tomé, por «Los Frailezuelos» llega al arroyo de La Cierva y del Tesoro, donde se encuentra en el aguadero de Losa Vilchetes, En «Los Vilchetes» haciendo ángulo, modifica su dirección y continúa por «Cruz de Colid», forma curva, y con dirección NO. a SE. por «El Robledo» cruza el arroyo de La Canaleja y camino de los Rollos de Plaza, prosiguiendo después con dirección de O. a E. por «Franco de Acedo» y «Cortijuelo» llegando a «Los Palancares», por donde se interna en el término de Villacarrillo por «Cuatro Villas», montes comunales de Villacarrillo, Iznatoraf, Villanueva del Arzobispo y Sorihuela.

- 2. Vereda de la Iruela Chilluevar.

Anchura: 20,89 m. Dirección general: considerada del SO. a NE., NO. a SE., SO. a NE. y O. a E. Longitud: aproximada, de 3.500 m. Procendente del término municipal de Chilluévar, llega al «Haza del Mono», divisoria de los términos de Santo Tomé y Chilluévar, y con dirección NE., tomando como centro la divisoria de términos precitada, se dirige por «Los Arenales» donde, procediendo del término de Chilluévar por su lateral derecha, se le une y termina la Vereda de las Monjas, hace ángulo, modifica su dirección y, con la de NO. a SE. y, sin abandonar su centro (divisoria de términos), llega al descasadero-abrevadero, denominado de Las Monjas en el arroyo de La Huerta o de La Serrana, lo atraviesa de NO: a SE. y próximo después por el «Collado de Las Monjas», cruza los arroyos de Tesoro y Poyo Gegoria y por el «Coto de San Antón» deja como centro la divisoria de términos y se interna en el de Chilluévar, por el que continúa, por el Arroyo Lancha de La Canaleja.

- 3. Cordel del Camino de Peal de Becerro.

De la Carretera de Cazorla en las afueras del pueblo de Santo Tomé por su parte S., nace esta vía pecuaria, la que con dirección de N. a S., se dirige siguiendo el camino de Peal de Becerro por el «Crucero del Camino de Cazorla», cruza la acequia de riego y río de Cazorla, donde existe el aguadero de ganados de su nombre, continúa después por «Las Huelgas», lugar por donde atraviesa la carretera de Peal de Becerro por los últimos hectómetros del Km. 13 y prosiguiendo por «Chinchilla» llega a la «Loma de Quintanar» donde por su lateral izquierda se une con la vía pecuaria denominada Vereda del Camino de la Fábrica de Almansa a Loma Quintanar y al cruzar el camino de las Albahacas, pasa al término de Cazorla.

Esta vía pecuaria en todo su recorrido lleva como centro el camino de Peal de Becerro, su anchura legal e de 37,61 m, su dirección general considerada de N. a S. Y su longitud aproximada, de unos 2.000 m.

- 4. Cordel de La Pasada de las Bonas.

Anchura legal: 37,31 m. Dirección general considerada de N. a S. y NE. a SO. Longitud aproximada: 5.500 m.

En el aguadero denominado «Juntas de Borosa», juntas de los ríos Guadalquivir y Borosa, divisoria de los términos municipales de Santo Tomé y Santiago de la Espada, da comienzo esta vía pecuaria, la que, tomando dirección S., se dirige llevando como centro el camino de Las Bonas, pro «Coto Moreno», «El Toril», «Las Bonas» y «El Calerón», por donde llega a «Cabeza Rubia», forma curva y se interna en el término de la Iruela, por el que haciendo un corto recorrido toma como centro la divisoria de los términos de Santo Tomé y La Iruela y, con dirección SO., por el Tranco de La Carrasca, se interna nuevamente en el término de La Iruela y por él prosigue su recorrido con la denominación del «Cordel del Campillo».

- 5. Cordel del Arroyo de La Torre del Vinagre.

Anchura legal: 37,6m. Dirección general considerada de NE. a SO. Longitud aproximada: 2.600 m.

Del arroyo de la Torre del Vinagre, divisoria de los términos de Santo Tomé y Santiago de la Espada, parte esta vía pecuaria, tomando como centro el camino de la Fábrica, hoy Carretera del Tranco, y con dirección de NE. a SO., se dirige por «Los Charcos» o «Charcales» y llega u cruza el arroyo del Zarralar, donde existe el aguadero de ganados denominado de Las Nogueras de las Sierpes y prosiguiendo después por «Las Ericas» y, en el «Venta del Ardid» y «El Chamizo», al cruzar el Arroyo del Sauco, divisoria de los términos de Santo Tomé y La Iruela, pasa a este último y por el continúa con la denominación de Cordel de la Rajona.

- 6. Cordel del Camino de Cazorla.

Anchura legal: 37,61 m. Dirección general considerada de N. a S. y NO. a SE. Longitud aproximada, 3.500 m. En las afueras del pueblo de Santo Tomé del «Ejido», parte la que se describe con dirección N. a S., llevando como centro el camino de Cazorla, hoy carretera, y a los pocos metros de recorrido modifica su dirección y con la de NO. a SE., se dirige por «Cañada Honda», «Parada de Vilar», cruza por «Cañada de Aguilar», la vía pecuaria que se denomina «Vereda del Camino de la Fabrica de Almansa a Loma Quintana», y por «Los Rollos» cruza la Cañada o Arroyo de la Cierva, divisoria de los términos de Santo Tomé y Chilluévar, internándose en este último término de Chilluévar y por él continúa por el «Puente de la Riojana» y con la denominación de Cordel de la Cierva.

- 7. Cordel de la Cruz de Lata.

Anchura legal: 37,61 m. Dirección general considerada de N. a S. Longitud aproximada, 3.600 m.

De la Vereda del Condado de la Sierra, divisoria de Santo Tomé y Villacarrillo, paraje conocido por «La Rambla», parte esta vía pecuaria con dirección de N. a S., tomando como centro el Camino de Cruz de Lata cruzando seguidamente el arroyo de La Muelas y proseguir por «El Romio» y «El Aljibe», cruzando en este único lugar la vía pecuaria denominada Vereda del Camino de la Leña, prosiguiendo después por «Las Cañadas», atraviesa el camino de Chilluévar y «San Lorenzo» alcanza la vía pecuaria Vereda del Camino de Almansa a Loma Quintanar y en ella termina en el paraje que se conoce por «Los Barreros».

- 8. Cordel de las Quebradas.

Anchura legal: 37,61 m. Dirección general considerada de, SO. a NE. Longitud aproximada de 3.500 m.

En la parte N., afueras del pueblo de Santo Tome, nace esta vía pecuaria por la carretera de Santo Tomé a Mogón, la que abandona a los pocos metros de su recorrido y toma como centro de Villanueva. Llevando como centro en todo su recorrido el camino de Villanueva con dirección NE., se dirige por «Las Quebradas» y «Retamar», llegando así a «Medinilla», donde nuevamente se une a la precipitada carretera de Santo Tomé a Mogón y, a los 300 m aproximadamente de recorrido, alcanza la vía pecuaria Vereda del Condado de la Sierra y en ella termina.

- 9. Vereda del Camino de la Fábrica de Almansa a Loma de Quintanar.

Anchura legal: 20,89 m. Dirección general considerada, de E. a O. Longitud aproximada: 4.500 m.

En el «Rollo» divisoria de los términos de Santo Tomé y Chilluévar punto donde se une con la vía pecuaria, que discurre por el término de Chilluévar con la denominación de Cordel de Nazarejos por Los Zamoras, parte esta vía pecuaria que se describe, con dirección NO. por la «Cañada de la Perala», divisoria de Santo Tomé y Chilluévar y al llegar



y cruzar el arroyo de la Cañada de la Cierva, forma Angulo y modifica su dirección con la de NE. a SO., pasa de lleno al término de Santo Tomé y por él discurre, por el cortijo de Cruz de Lata, situado al lateral derecha. Modificando su dirección y con la de SE. a NO. prosigue por «Los Becerros», lugar por donde se le une por la derecha la vía pecuaria Cordel del Camino de Cruz de Lata, cruza el camino de La Celadilla, en el paraje de su nombre y con dirección SO., continúa por «Cañada Aguilar», atravesando el Cordel del Camino de Cazorla, llegando así al río Cazorla, donde aparece el aguadero de «Cañada de Aguilar». Después de cruzar el río precitado de Cazorla, por «La Carrasca» y «Loma de Quintar», llega a la carretera de Peal de Becerro, la cruza y pocos metros después, se une con el Cordel del Camino de Peal de Becerro, en el camino de las Albahacas, divisoria de Santo Tomé y Cazorla.

- 10. Vereda del Camino de Las Leñas.

Anchura legal: 20,89 m. Dirección general aproximada: de O. a E. y de SO. a NE. Longitud aproximada : 5.000 m.

De la calle de Carballo Viejo, en el Ejido de los Panteones, tiene su origen esta vía pecuaria, la que tomando como centro el camino de la Leña, por él se dirige con dirección de O. a E. por el Cementerio, depósito de agua y loma arriba «La Dehesa», llega y pasa por «Las Viñas», «El Cerrojo» y «El Aljibe», por donde cruza la vía pecuaria Cordel de Camino de Cruz de Lata, continuando después por «Manjón», hace una curva, modifica su dirección y con la de SO. a NE., prosiguiendo loma arriba de la «Cañada de la Cierva» a «Caños de Oro», donde termina su recorrido al unirse con la vía pecuaria que se denomina Vereda del Condado de la Sierra.

- 11. Vereda de La Pasa del Cerezo.

Anchura legal: 20,89 m. Dirección general considerada NO. a SE., N. a S. O. a E., y de N. a S. Longitud aproximada 2.300 m.

De la vía pecuaria Vereda del Condado de la Sierra, en «Cañada a Bedmar», parte la que se describe con dirección de NO. a SE., llevando como centro el camino del Majano o de Mogón y al llegar al punto donde se aparta por la izquierda el camino del Pernoso, hace curva, modifica su dirección y con al N. a S., se dirige aguas arriba por la Cabaña o Arroyo de la Cierva, lo cruza a los pocos metros de recorrido y por la «Parada del Cerezo», llega a la fuente de su nombre, aguadero de ganados y en el terminal.

- 12. Aguaderos-abrevaderos.

A) De las Monjas: situado en la Vereda de la Iruela a Chilluévar, arroyo de la Huerta y la Serrana.

B) De Nogueras de la Sierpes: Situado en el Cordel de Arroyo de la Torre del Vinagre, Arroyo del Zarzalar, río Guadalquivir.

C) De Junta de Borosa: Situado en el cordel de la «Pasada de las Bonas», junta del río Borosa y Guadalquivir.

D) De Fuente del Cerezo: Situado en la vereda de la Pasada del Cerezo, fuente de su nombre.

E) Del río Cazorla: Situado en el cordel del Camino de Peal de Becerro y río Cazorla.

F) De los Vilchetes: Situado en la vereda del Condado de la Sierra, Arroyo del Tesoro.

G) De Cañada Aguilar: Situado en la vereda de la fabrica de Almansa a Loma del Quintanar.

Todos los aguaderos-abrevaderos, teniendo en cuenta los antecedentes en que se basan, sus centros son los de las corrientes y círculos de los ríos, arroyos o fuentes, donde se encuentran situados y desde estos puntos o centros, 90 varas, equivalentes

a 75,22 m, a sus cuatro puntos cardinales o vientos, calculando su extensión superficial aproximada en unos 11.316 m<sup>2</sup>.

Cuando una vía pecuaria efectúe su recorrido llevando como centro la divisoria de los términos municipales, se entenderá que la mitad de su anchura corresponde a cada uno de los términos por donde discurra.

La propuesta de clasificación que formula el ministerio de agricultura, y cuyos números y denominaciones corresponden a los señalados en la parte descriptiva de este proyecto, es la siguiente:

Nº	DENOMINACIONES	ANCHURAS (m)		
		Legal	Propuesta	Sobrante
NECESARIAS				
1	VEREDA DEL CONDADO DE LA SIERRA	20,89	20,89	
2	VEREDA DE LA RUELA A CHILLUEVAR	20,89	20,89	
EXCESIVAS				
3	CORDEL DEL CAMINO DE PEAL DE BECERRO	37,61	6	31,61
4	CORDEL DE LA PASADA DE LAS BONAS	37,61	6	31,61
5	CORDEL DEL ARROYO DE LA TORRE DEL VINAGRE	37,61	8	29,61
6	CORDEL DEL CAMINO DE CAZORLA	37,61	8	29,61
7	CORDEL DEL CAMINO DE CRUZ DE LATA	37,61	6	31,61
8	CORDEL DE LAS QUEBRADAS	37,61	6	31,61
9	VEREDA DEL CAMINO DE LA FABRICA DE ALMANSA A LOMA DEL QUINTANAR	20,89	6	14,89
10	VEREDA DEL CAMINO DE LA LEÑA	20,89	10	10,89
11	VEREDA DE LA PASADA DEL CEREZO	20,89	6	14,89
AGUADEROS-ABREVADEROS		EXTENSION		
		Has	As	cas
A)	AGUADERO DE LAS MONJAS	1	13	16
B)	AGUADERO DE NOGUERAS DE LAS SIERPES	1	13	16
C)	AGUADERO DE LA JUNTA DE BOROSA	1	13	16
D)	AGUADERO DE LA FUENTE DE CEREZO	1	13	16
E)	AGUADERO DEL RIO CAZORLA	1	13	16
F)	AGUADERO DE LOS VILCHETES	1	13	16
G)	AGUADERO DE CAÑADA AGUILAR	1	13	16
TOTAL		7	91	112

Esta propuesta fue publicada según artículo 14 del Real Reglamento de Vías Pecuarias de 3 de noviembre de 1978.

#### IV.2.9.5. Suelo no Urbanizable de Protección de la red de transporte y comunicaciones SNUEP-5.

1. Se corresponde este suelo a las zonas de afección, dominio y protección de las infraestructuras interurbanas, que se recogen en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio.

2. Entre las infraestructuras distinguiremos las carreteras, la red ferroviaria, las líneas de alta tensión eléctrica, las líneas telefónicas, las redes de agua y saneamiento.

3. El régimen legal de estas zonas queda regulado por la normativa sectorial, entre las que citaremos, la Ley de Carreteras y su Reglamento.

#### IV.2.9.6. Suelo no Urbanizable de Protección de Zonas de Yacimientos Arqueológicos SNUEP-6.

Comprenden estas zonas las superficies en donde se enclavan restos arqueológicos o históricos de edificaciones de interés y las que se descubran durante la vigencia de las Normas Subsidiarias. En ellas se prohíbe cualquier construcción o actuación que no vaya encaminada a la promoción o la puesta en valor de las mismas. No se podrá actuar

sobre ellas sin autorización previa de la Dirección General de Bienes Culturales. Además, los proyectos técnicos de intervención en parcelas, edificios o sitios definidos en estas Normas como yacimientos arqueológicos incluirán un Estudio Histórico-Arqueológico sobre la actuación, identificando y definiendo los elementos de interés o no, y propuestas cautelares a tomar.

Dado que la legislación en vigor obliga a proteger los restos arqueológicos tanto si se conocen como sino, es preciso realizar los estudios necesarios para determinar en su caso, la existencia de vestigios arqueológicos, mediante prospección arqueológica superficial del área afectable.

Toda prospección arqueológica está sujeta al procedimiento de autorización fijado por el Reglamento de actividades Arqueológicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y debe ser realizada por arqueólogos/as debidamente acreditados según ordenamiento legal vigente en materia de protección del patrimonio arqueológico: Ley 16/85 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, Ley 1/91 de Patrimonio Histórico de Andalucía y el Decreto 32/93, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Relación de a Yacimientos arqueológicos:  
Junta de Andalucía-Consejería de Cultura.  
Delegación Provincial de Jaén.  
Departamento de Protección e Instituciones del Patrimonio H.  
Catalogo de Yacimientos Arqueológicos.

SITIO ARQUEOLÓGICO	COORDENADAS UTM	TIPOLOGÍA
ALBAHACA	30SVH901078	POBLADO
NECRÓPOLIS DE LOS ARENALES	30SVH917097	NECRÓPOLIS
PUENTE DEL RÍO CEREZUELO O DE LA VEGA	30SVH892095	POBLADO
LAS GRAVERAS	30SVH902092	VILLA
MEDINILLA	30SVH932103	NO DEFINIDO
IZQUIERDA TOMÉ-CAZORLA	30SVH923067	NO DEFINIDO
PUENTE DE LEBURNE	30SVH926057	NO DEFINIDO

Otros yacimientos:

- Yacimiento Los Trujuelos. Con acceso carretera comarcal 3.141, km 1.  
Facilitado por Informe Delegación Medio Ambiente de 27 de noviembre del 2001.

### Sección 3.<sup>a</sup>

#### Normas particulares de edificaciones

IV. 2.10. Edificación agrícola.

IV.2.10.1. Definición.

Edificio que está vinculado a una explotación agrícola o ganadera y que sirve de asiento a la finca.

IV.2.10.2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares.

La edificación se separará más de 80 metros de cualquier otra edificación.

Parcela mínima. En el suelo no urbanizable común que no sea de específica protección ni por el Plan Especial de Protección del Medio Físico, ni por el Plan de ordenación de los Recursos Naturales de Cazorla, Segura y Las Villas dependiendo del tipo de cultivo se establece a efectos de la posibilidad de edificar una parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

En el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación el Ayuntamiento cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde

relación con la naturaleza y destino de la finca, permitiéndose construcciones de hasta 15 m<sup>2</sup> construidos, para almacenamiento de aperos de labranza en parcelas inferiores a lo señalado.

#### IV.2.10.3. Usos permitidos.

Explotación agrícola ganadera vinculada a la finca sobre la que se asienta, que podrá albergar:

- Vivienda para el personal o propietarios de la explotación.
- Almacén de productos agrícolas y maquinaria, silos y depósitos.
- Lagares, molinos e instalaciones destinadas a la primera transformación de los propios productos de la finca.

#### IV.2.10.4. Condiciones particulares edificación.

- Altura.

Altura: una o dos plantas (7 m). Se autorizará torres o solanas, siempre que no sean habitables y estén en más del 50% de su perímetro.

- Separación a linderos.

Separación mayor de 20 m.

- Ocupación.

La edificación no ocupará más de 5% de la superficie de la finca.

#### IV.2.10.5. Condiciones estéticas y paisajísticas.

- La cubierta será inclinada a dos o cuatro aguas de teja cerámica curva o mixta.

#### IV.2.10.6. Tramitación.

Sólo será necesario la obtención de la correspondiente licencia municipal de obras para la tramitación de las edificaciones agrícolas ante el Ayuntamiento.

Se deberá justificar debidamente el cumplimiento, tanto de las condiciones generales de implantación como de las condiciones particulares que figuran en el presente artículo, mediante el consiguiente proyecto técnico completo redactado por técnico competente.

Se deberá justificar el cumplimiento de la normativa de protección en su caso.

#### IV.2.11. Servicios de carreteras.

##### IV.2.11.1. Definición.

Edificaciones e instalaciones situadas junto a las carreteras destinadas al servicio de los usuarios de las mismas.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares.

##### IV.2.11.2. Implantación.

Distancias mínimas que establezca la legislación específica en materias de carreteras.

##### IV.2.11.3. Usos permitidos.

- Gasolineras con pequeños talleres anexos de reparación de automóviles.
- Bares, restaurantes, hostales y moteles.
- Puestos de socorro, áreas de descanso y básculas públicas.

##### IV.2.11.4. Condiciones particulares de la edificación.

Altura: una o dos plantas (7 m).

Separación a Linderos: La edificación se separará un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

La ocupación de servicios de carreteras podrá albergar una vivienda dentro del propio edificio, siempre que no represente más de un 30% de la superficie total construida.

##### IV.2.11.5. Condiciones estéticas y paisajísticas.

Su composición será libre, pero con elementos que en sus materiales y tratamiento se integren en el entorno.

Deberá contar con una amplia zona de arbolado que permita la reducción del impacto visual de posibles elementos agresivos y/o sirva de estancia o recreo.

Los luminosos, anuncios o muestras deberán incluirse específicamente en el proyecto para su aprobación, no permitiéndose rótulos pintados directamente sobre los paramentos.

#### IV.2.11.6. Infraestructura.

Se requerirá instalaciones de agua, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior, fosa séptica y acceso rodado.

La implantación de los servicios de carretera, salvo los exclusivamente vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas se tramitará de acuerdo con el artículo 16.3 regla 2.ª de la Ley del Suelo y se tendrá en cuenta las limitaciones establecidas en la Ley 25/1.988 de 29 de julio de Carreteras.

#### IV.2.11.7. Tramitación.

- Para su autorización por la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo se deberá presentar en el Ayuntamiento, la documentación que se indica en las normas generales, los siguientes documentos:

- Justificación del cumplimiento de las condiciones de las condiciones particulares de implantación que figuran en la presente ficha. En caso de que se pretendiera constituir en área de servicios, se acompañarán además los siguientes datos.

- Plano de situación a escala y con amplitud geográfica suficiente para que se puedan apreciar las condiciones de implantación para área de servicio que figuran en esta ficha.

- Plano de ordenación de los accesos, aparcamientos y edificaciones que integran el área.

- Previsión de la instalaciones y servicios comunes con los que va a estar dotada.

- Justificación del cumplimiento de la legislación específica sectorial que le sea de aplicación.

- Justificación del cumplimiento de la normativa de protección en su caso.

- Informe favorable del Servicio de Carreteras competente.

#### IV.2.12. Edificios públicos.

##### IV.2.12.1. Definición.

Edificación de titularidad o uso público.

##### IV.2.12.2. Implantación.

- Cumplirán las condiciones generales de implantación.

##### IV.2.12.3. Usos.

- Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.

- Hoteles, paradores, vinculados a parajes de interés paisajístico o cinegético.

- Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.

- Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitaciones de menores, toxicómanos y alcohólicos.

- Centros docentes de formación sindical, profesional, casas de ejercicios, noviciados y seminarios.

- Residencias y albergues juveniles, de tercera edad, etc.

- Centros sanitarios y hospitalarios.

- Cementerios y necrópolis.

- Equipamiento social (siempre que se justifique la necesidad de su implantación).

Podrán autorizarse excepcionalmente edificios o instalaciones públicas que no respeten las condiciones de implantación cuando no suponga incidencia negativa sobre el casco urbano y sea más adecuada su localización más próxima.

##### IV.2.12.4. Condiciones particulares de la edificación.

Altura: La edificación tendrá un máximo de 2 plantas (7m). Excepcionalmente la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y de Urbanismo podrá autorizar 3 plantas en razón de las necesidades específicas, valorando que no produzca impacto negativo.

Separación a linderos: La edificación se separará un mínimo de 20 m de los linderos de la parcela.

**IV.2.12.5. Condiciones estéticas y paisajísticas.**

Las correspondientes a la Edificación al Servicio de las Carreteras y las condiciones comunes de implantación.

**IV.2.12.6. Infraestructura.**

Se requerirá instalación de agua potable, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior, fosa séptica y acceso rodado.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el artículo 16.3 regla 2.ª de la Ley sobre el Régimen del Suelo.

**IV.2.12.7. Tramitación.**

Para su autorización por la Comisión Provincial deberá presentarse en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las normas generales, los documentos siguientes.

Justificación de la necesidad de su implantación en suelo no urbanizable en base a la no existencia de suelo urbano vacante apto para la implantación de la edificación pública, a las características específicas derivadas del uso o actividad que albergará la edificación o a las exigencias de la normativa sectorial aplicable.

Justificación del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación, o de la imposibilidad de satisfacer alguna de ellas.

Justificación del cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación.

Justificación del cumplimiento de la normativa de protección específica en su caso.

**IV.2.13. Instalaciones deportivas y recreativas.****IV.2.13.1. Definición.**

Instalaciones destinadas a actividades relacionadas con el ocio, el esparcimiento y el deporte, que por la gran superficie de espacios libres que requieren hayan de implantarse necesariamente en el medio rural.

**IV.2.13.2. Implantación.**

Cumplirán las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares.

Distancia mínima de las edificaciones de la instalación a otras edificaciones: 80 m.

**IV.2.13.3. Usos.**

- Zonas de acampada.
- Parques recreativos naturales, parques de atracciones.
- Clubes deportivos de golf, hípica, tiro, náutica y otros de necesaria o conveniente implantación en suelo no urbanizable.
- Salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre.

Se excluye el uso residencial. No obstante, la instalación podrá albergar una vivienda, siempre que no se contravenga la legislación específica sectorial y la normativa de protección, en su caso.

**IV.2.13.4. Condiciones particulares de la edificación.**

Altura: La edificación tendrá un máximo de una planta.

Separación a linderos: La edificación principal se separará un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

Ocupación: La edificación ocupará en planta el 10% como máximo de la superficie de la parcela.

**IV.2.13.5. Condiciones estéticas y paisajística.**

Las correspondientes a los Edificios Públicos y las condiciones comunes de implantación.

**IV.2.13.6. Infraestructura.**

Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

Contará asimismo con acceso rodado.

**IV.2.13.7. Tramitación.**

La implantación de estas instalaciones se tramitará de acuerdo con el artículo 16.3 regla 2.ª de la Ley del Suelo, o norma que sustituya.

Para su autorización por la Comisión Provincial deberá presentarse, además de la documentación que se indica en las normas generales, los documentos siguientes:

Justificación de la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable en base a las características de la instalación recreativa o deportiva de que se trate, a la necesidad de gran proporción de espacios libres, o a la falta de suelo urbano vacante apto para la implantación.

Justificación del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación.

Justificación del cumplimiento de la legislación específica sectorial de aplicación, Ley 10/1990 de 15 de octubre de Deportes.

Justificación del cumplimiento de la normativa de protección en su caso.

#### IV.2.14. Instalaciones agropecuarias.

##### IV.2.14.1. Definición.

Edificación destinada al almacenamiento o primera transformación de productos agrícolas, a la estabulación de ganado y aves y piscifactorías.

##### IV.2.14.2. Implantación.

En el suelo no urbanizable común que no sea de específica protección ni por el Plan Especial de Protección del Medio Físico, ni por el Plan de ordenación de los Recursos Naturales de Cazorla, Segura y Las Villas dependiendo del tipo de cultivo se establece a efectos de la posibilidad de edificar una parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

Distancia de la edificación a núcleo urbano: 1.000 m.

Distancia mínima a eje de carreteras: 100 m.

Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

##### IV.2.14.3. Usos.

- Granjas avícolas y cunículas. Instalaciones destinadas a la apicultura.
- Establos de ganado, vaquerías y cebaderos.
- Silos y almacenes de abonos, herbicidas, etc.
- Industrias para la primera transformación de producto agrícolas, tales como lagares, almazaras, bodegas, cacahueteras, etc.
- Aserraderos y explotaciones forestales.

La edificación de la instalación agropecuaria podrá albergar una vivienda para guarda.

##### IV.2.14.4. Condiciones particulares de la edificación.

Altura: La que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7m. de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante la Comisión Provincial.

Separación a lideros: >20 m.

##### IV.2.14.5. Condiciones estéticas y paisajísticas.

Se fomentaría las construcciones tradicionales con fachadas encaladas o con perímetro de piedra o madera y a «4 aguas preferentemente».

Se prohíben las Naves con cubierta que no sea tradicional, de teja o chapa verde, marrón o granate y sin petos verticales en el alero.

Se intercalarán espacios de arbolado que permitan la reducción del impacto visual de aquellos elementos más agresivos de las instalaciones agropecuarias.

Se cuidarán las medianerías y vallados.

##### IV.2.14.6. Tramitación.

La implantación de estas instalaciones agropecuarias se tramitará de acuerdo con el artículo 16.3 regla 2.ª de la Ley del Suelo.

Para su autorización por la Comisión Provincial deberá presentarse, además de la documentación que se indica en las normas generales, los documentos siguientes:

Justificación de la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable.

Justificación del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación, establecidas en la presente ficha.

Justificación del cumplimiento de la legislación específica sectorial de aplicación.

Justificación del cumplimiento de la normativa de protección en su caso.

IV.2.15. Edificaciones industriales.

IV.2.15.1. Definición.

Edificación o instalación destinada a la fabricación, manufacturación o elaboración de productos.

IV.2.15.2. Implantación.

Cumplirán las condiciones generales de implantación.

IV.2.15.3. Usos.

Industrias y almacenes que por su naturaleza no pueden situarse en suelo urbano. Podrán albergar una vivienda para guarda.

IV.2.15.4. Condiciones particulares de la edificación.

Altura: La que necesite la industria. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura, deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante la autoridad competente.

Separación a linderos: La edificación se situará a más de 25 m de los linderos de la parcela.

IV.2.15.5. Condiciones estéticas y paisajísticas.

Se plantará una banda de especies arbóreas al menos en 2 de los lados de la parcela industrial para reducir el impacto sobre las vistas colindantes.

Se rodearán las instalaciones industriales de más de 5.000 m<sup>2</sup> de bosquetes o masas arbóreas con un fondo aproximado de 25 m y en una superficie equivalente al 10% de la superficie construida del uso principal, como mínimo.

IV.2.15.6. Infraestructura y dotaciones.

Se requerirá instalación de agua, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior y acceso rodado.

La implantación de estas industrias en el medio rural se tramitará de acuerdo con artículo 16.3 regla 2.ª la Ley del Suelo.

Con carácter previo a la solicitud de autorización podrá elevarse consulta a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y aportarse la documentación necesaria para evaluar el Impacto Ambiental de la Industria propuesta.

Para su autorización deberá presentarse, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, los documentos siguientes:

- Memoria técnica a nivel de anteproyecto con justificación de la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable en base a la no existencia de suelo urbano vacante apto para la implantación de la industria en el término municipal de que se trate. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación específica sectorial respecto de las demás actividades urbanas, o cuando por el tamaño y características de la instalación industrial no sea aconsejable su implantación en el suelo urbano disponible.

- Se tendrá especialmente en cuenta la ubicación, tamaño y características de la masa arbórea prevista.

- Justificación del cumplimiento de la legislación específica sectorial que le sea de aplicación en razón de la actividad desarrollada por la industria que se pretende implantar.

- Justificación del cumplimiento de la normativa de protección ambiental.



- Una vez autorizado su emplazamiento se contemplará la documentación con el subsiguiente proyecto técnico visado.

#### IV.2.16. Actividades extractivas.

##### IV.2.16.1. Definición.

Instalaciones destinadas a la obtención de materia prima inorgánica del subsuelo o de superficie, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

Actualmente existen en el municipio las siguientes actividades mineras:

- De la Sección C) :

Solicitud de permiso de explotación «Atalaya» núm. 16.093.

- De la Sección A) :

Cantera «Ntra. Señora de los Remedios».

##### IV.2.16.2. Implantación.

Data la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto no se establecen condiciones particulares de implantación.

No obstante, el Ayuntamiento estudiará especial y detalladamente los casos en que este tipo de instalaciones pretendan implantarse en las proximidades de núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc. valorándose los perjuicios que ocasionará en los casos señalados la puesta en servicio de la explotación y el impacto ambiental, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiera a materiales poco valiosos o de extensa localización (gravas, canteras de arcilla, etc.), el Ayuntamiento podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación de las industrias.

Se prohíbe el levantamiento y extracción fuera de los cauces de los ríos de rocas y piedras en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

##### IV.2.16.3. Usos.

- Minas a cielo abierto.

- Minas subterráneas.

- Canteras.

- Gravas.

En las instalaciones de minas y canteras, se podrá construir una vivienda para guarda.

##### IV.2.16.4. Condiciones de la instalación.

Además de cumplir la legislación específica sectorial le sea de aplicación y la normativa de protección, en su caso, los vertederos de estas instalaciones se localizarán en lugares que no afecten al paisaje, ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desprendimiento por laderas de montaña o su acumulación en valles. En todo caso, se harán estudios que demuestren que no alteran las escorrentías naturales de los terrenos, no varían los microclimas y no alteran la geomorfología.

##### IV.2.16.5. Cese de la instalación.

En caso de que la instalación cuente con edificación, deberá cumplir:

Una vez estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y flora, mediante el previo proyecto de restauración.

##### IV.2.16.6. Tramitación.

La implantación de estas instalaciones extractivas se tramitará de acuerdo con el artículo 16.3 regla 2.ª del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Para su autorización por el Ayuntamiento deberá presentar además la siguiente documentación.

- Plano de situación a escala y con amplitud geográfica suficiente para que el Ayuntamiento pueda estudiar y valorar las posibles repercusiones de la implantación,

figurando en el mismo núcleos de población próximos, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, carreteras, montes protegidos y cuanta información gráfica se pueda aportar para establecer la idoneidad de emplazamiento, así como un reportaje fotográfico.

- Estudio previo de Evaluación del Impacto Ambiental y no afección a restos arqueológicos cuando sea previsible su aparición.

- Justificación de los servicios de los que va a estar dotada la instalación y situación de los vertidos, debiéndose acompañar un estudio sobre los vertederos de estas instalaciones en el que se demuestre no alteran las escorrentias naturales de los terrenos, ni varían los microclimas, ni la geomorfología de la zona.

- Plan de restauración informado favorablemente por la Consejería de Medio Ambiente.

#### IV.2.17. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

##### IV.2.17.1. Definición.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

##### IV.2.17.2. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no establecen condiciones particulares de implantación. Solamente se cumplirán las condiciones generales y en especial la normativa de protección específica en su caso.

No obstante, el Ayuntamiento estudiará especial y detalladamente los caso en que se pretenda implantar este tipo de edificaciones en las proximidades de núcleos de población, zonas de interés paisajística, cauces fluviales, yacimientos arqueológicos, grandes masas forestales o edificaciones habitadas.

Cuando la edificación pueda situarse indistintamente en diversos puntos a lo largo de la infraestructura es decir, admita una localización extensa y no esté necesariamente vinculada a un emplazamiento prefijado se le aplicará las condiciones particulares de implantación industrias.

La realización de obras cuyo fin sea la construcción de balsas para almacenamiento de aguas destinadas a riego agrícola deberán estar vinculada a la mejora del sistema de riego y ahorro de agua en la explotación, así como adecuarse a la Ley 7/1.994 de 18 de Mayo de Protección Ambiental y obtención de la preceptiva licencia urbanística (art. 16 de la Ley del Suelo) .

##### IV.2.17.3. Usos.

- Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.

- Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.

- Estaciones y subestaciones de red de energía eléctrica.

- Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de prensas, grandes conducciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.

- Edificaciones vinculadas a oleoductos, gaseoductos, depósitos de combustibles y refinerías de petróleos.

- Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.

- Estaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y T.V.

- Todas estas edificaciones podrán albergar viviendas para el personal que necesariamente deba residir junto a la instalación para su mantenimiento.

##### IV.2.17.4. Condiciones particulares de la edificación.

Altura: la que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7m. de altura, deberá justificarse detalladamente en la solución de licencia tal necesidad.

Separación a linderos: la edificación principal se situará a más de 25m. de los linderos de los terrenos afectados a la instalación, en caso de que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determinara.

Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial significación paisajística o muy visible como cumbres de montañas, entorno próximo a embalses, riberas de ríos, etc. se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio.

#### IV.2.17.5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará directamente mediante solicitud de licencia de obras en el Ayuntamiento correspondiente, de acuerdo con el artículo 16.3 regla 1ª de la Ley del Suelo. A dicha solicitud deberá acompañar:

- Autorización administrativa pertinente en aplicación de la legislación sectorial que le sea propia.

Justificación del cumplimiento de la normativa de protección y en concreto de P.E.P.M.F. o del Parque, en su caso.

En el caso de que se dieran las circunstancias recogidas en el último párrafo del apartado de implantación de la presente ficha, es decir que la edificación admitiera una localización extensa a lo largo de la infraestructura, se justificará el cumplimiento de las condiciones particulares de implantación allí señaladas.

- Estudio de integración paisajística de la edificación en el caso señalado en las condiciones estéticas y paisajísticas de esta ficha.

#### IV.2.18. Vertederos.

##### IV.2.18.1. Definición.

Instalaciones destinadas al vertido de residuos y depósitos de escombros, basura y material de desecho, pudiendo incluir su tratamiento y transformación posterior.

##### IV.2.18.2. Implantación.

Cumplirán las condiciones generales de implantación.

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por el Ayuntamiento un estudio detallado de este aspecto, así como las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa de protección y del P.E.P.M.F. se asegurará la ausencia de impacto ambiental y en especial se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos.

##### IV.2.18.3. Usos.

- Vertederos controlados de basura.
- Vertederos de escombros.
- Estercoleros, basureros y vertederos de chatarras.
- Cementerios de coches.
- Balsas de alpechín.

##### IV.2.18.4. Condiciones de la instalación.

En caso de que la instalación cuente con una edificación para caseta control, pequeña oficinas, etc. cumplirá las siguientes condiciones.

Altura: Una planta.

Separación a los linderos: 25m.

Cerramiento de parcela: la parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación.

##### IV.2.18.5. Condiciones estéticas y paisajísticas.

Junto a la valla y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrá pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne.

**IV.2.18.6. Infraestructuras y dotaciones.**

Se requerirá instalaciones de agua, energía eléctrica y acceso rodado en caso de que pretenda implantar un vertedero controlado de basuras.

En caso de generar vertidos, éstos serán objetos de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas.

**IV.2.18.7. Tramitación.**

La implantación de estos vertederos se tramitará de acuerdo con el artículo 16. Regla 2ª de la Ley del Suelo.

Deberá presentarse al Ayuntamiento además de la documentación que se indica en las normas generales, los siguientes documentos:

Estudio previo de Evaluación de Impacto Ambiental y de no afección a restos arqueológicos, cuando sea previsible su aparición.

Justificación mediante los estudios oportunos de la no afección de los recursos hidrológicos.

Justificación de que los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados, vías de circulación próximas o edificaciones en el medio rural del entorno.

Justificación del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación.

El Ayuntamiento podrá limitar en el tiempo la autorización de la implantación de estas instalaciones, exigiendo el compromiso por parte del solicitante de levantar las instalaciones en un plazo prefijado, restituyendo, a su conclusión, a las condiciones primitivas en que se encontraban los terrenos.

**IV.2.18.8. Gestión de residuos inertes.**

Durante el primer año, el Ayuntamiento redactará un plan especial para la eliminación de los vertederos incontrolados de escombros y desechos.

De acuerdo con dicha propuesta el Ayuntamiento establecerá un vertedero controlado para residuos inertes, el cual deberá someterse al procedimiento ambiental, realizándose un estudio de impacto conforme a la Ley 7/94 y su Reglamento.

**IV.2.19. Viviendas.****IV.2.19.1. Definición.**

Edificación aislada para vivienda unifamiliar.

**IV.2.19.2. Implantación.**

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares.

Distancia mínima de la edificación a núcleo urbano: 1.000 m.

Parcela mínima: 5.000 metros cuadrados en SNU.

**IV.2.19.3. Usos.**

Vivienda unifamiliar.

**IV.2.19.4. Tramitación.**

La implantación de estas viviendas se tramitará de acuerdo con el artículo 16.3 Regla 2.ª de la Ley del Suelo.

Para su autorización por el Ayuntamiento deberá presentar además de la documentación que se indica en las normas generales, los siguientes documentos:

Justificación del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación.

Justificación del cumplimiento de la normativa de protección específica en su caso.

**IV.2.19.5. Condiciones particulares de la edificación.**

Superficie construida: 200 m<sup>2</sup> de vivienda y 100 m<sup>2</sup> de anexos.

Altura: una o dos plantas (6,50 m).

Separación a linderos: La edificación estará situada a una distancia mínima de 20 m de los linderos de la parcela.

Composición: La composición del edificio deberá adecuarse lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, evitándose por tanto esquemas compositivos tipo chalet propios de zonas urbanas.

**Materiales:** Se emplearán adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y pintarán en blanco, como color principal.

No se autorizarán elementos prefabricados (como fibrocemento, balaustradas, chapa de acero), altisonantes inacabados, ni paramentos revestidos de materiales pulimentados o cerámicos (mármol, plaqueta, granito, etc.).

Tampoco se permitirán carpinterías de chapa plegada.

Si se permitirán materiales como: acero inoxidable, vidrio, cobre o ladrillo visto empleados singularmente en la composición junto de los nobles tradicionales.

**Cubierta:** La cubierta será generalmente inclinada a 2 o 4 aguas y de teja cerámica con alero con vuelo de 40 cm como mínimo.

**Cerramiento de parcela:** Con objeto de una mayor integración de la edificación en el entorno, evitar el cerramiento de parcela. En caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las normas generales de este título.

#### IV.2.20. Infraestructuras.

##### IV.2.21.1. Definición.

Instalaciones aéreas, subterráneas o de superficie que constituyen las redes de comunicaciones y servicios básicos a nivel urbano e interurbano.

##### IV.2.20.2. Implantación.

- De superficie: carreteras, vías férreas, canales.

- Aéreas: líneas de alta tensión.

- Subterráneas: redes de agua, líneas telefónicas, emisarios y otras condiciones.

De superficie: Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra, lo que comporta grave alteración del medio, utilizando en su lugar otros recursos técnicos como túneles o viaductos. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

Durante la ejecución de las obras se evitará la destrucción de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, préstamos, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

En aquellos tramos de carretera que confluyan en núcleos urbanos deberán plantarse hileras de arbolado en ambas márgenes hasta una distancia de 500 m medidos desde el final de la población.

**Subterráneas:** todas las infraestructuras subterráneas harán reposición del terreno vegetal en las zonas afectadas y contarán con la debida señalización.

**Estudio previo de impacto ambiental:** Cualquier proyecto de infraestructura que pretenda atravesar suelos incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del P.E.P.M.F., u otros parajes de singular valor paisajístico, deberán acompañarse de un Estudio previo de Evaluación de Impacto Ambiental en el que se analice el impacto final de la infraestructura, el de las obras necesarias para su realización y los estudios realizados sobre las zonas consideradas como alternativas del itinerario o trazado, la evaluación de las mismas y la justificación de la alternativa escogida.

Igualmente se acompañará estudio de no afección de restos arqueológicos, cuando sea previsible su aparición.

**Tramitación:** La tramitación de cualquier proyecto de infraestructura se ajustará en cada caso a la legislación vigente específica, y en el supuesto de que resulte preceptiva la licencia urbanística, deberá contar con la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, según el artículo 16.3 regla 2.ª del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

**TÍTULO V****NORMAS GENERALES DE PROTECCION****CAPÍTULO 1****Vinculación con otras legislaciones****V.1.1. Objetivos generales.**

Se tratará de establecer una serie de criterios que se instrumentarán y concretizarán en la normativa particular de cada categoría de suelo, con objeto de preservar del proceso de desarrollo urbano o de conservar determinados valores agrícolas, forestales, paisajísticos o culturales que concurren en el territorio.

Cualquier figura de planeamiento de desarrollo del Plan, que afecte total o parcialmente a zona de dominio público o su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma.

**V.1.2. Protección del Territorio.**

Será determinante el desarrollo racional y potenciación de los recursos naturales, así como la conservación del medio ambiente en las intervenciones que se produzcan dentro del territorio de Santo Tomé.

Se consideran actuaciones protegidas todas las que, sin estar contempladas por el presente planeamiento, modifiquen o alteren las condiciones naturales del territorio, su destino y naturaleza, salvo que con la solicitud de licencia se acompañe un estudio del impacto ambiental que justifique la actuación y la total reversibilidad de sus efectos. Todo ello se tramitará por el procedimiento establecido en la Ley del Suelo y Ley 7/94 de Protección Ambiental, así como todas las intervenciones que puedan perturbar el entorno paisajístico.

**V.1.3. Protección de los Núcleos Urbanos.**

Serán especialmente protegidos los núcleos urbanos existentes, prohibiéndose cualquier intervención que implique una transformación profunda en su estructura o lesione valores específicos de su trama y morfología urbana.

Se tendrá en cuenta en los Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos que se tramiten, justificando razonadamente las soluciones adoptadas.

**V.1.4. Protección de la edificación.**

Se protegerá la edificación como elemento que conforma la imagen urbana, prohibiéndose cualquier intervención que resultase disonante en relación con la edificación y su entorno.

Los propietarios de estas edificaciones deberán mantenerlas en unas condiciones dignas de seguridad, salubridad y ornato.

**CAPÍTULO 2****Carreteras y caminos****V.2.1. Base legal.**

Todas las edificaciones o instalaciones que se pretendan efectuar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes, se cumplirá lo dispuesto en la vigente Ley de Carreteras del 25/1998, de 29 de julio, BOE 30.7.88 y su Reglamento.

Para las vías pecuarias, será de aplicación la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

**V.2.2. Dominio Público.**

Las zonas de dominio público, servidumbre y afección respecto a las carreteras convencionales existentes en este término municipal, serán respetadas como prescribe la Ley.

Los terrenos ocupados por las carreteras, sus elementos funcionales y una franja de terrenos de 3 m. a cada lado de la vía, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, siendo ésta la intersección del talud de desmonte, del terraplén, o en su caso de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno, siendo en todo caso de dominio público del terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Las vías pecuarias serán de dominio público quedando prohibida la interrupción y la ocupación definitiva de las mismas, estando así mismo las ocupaciones temporales sujetas a licencia urbanística.

#### V.2.3. Elementos funcionales.

Son elementos funcionales de una carretera: toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso. Estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, paisaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.

Se podrán realizar obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del organismo administrativo del que dependa, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

#### V.2.4. Zona de servidumbre.

Las zonas de servidumbre de las carreteras consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas delimitadas por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8 m. en carreteras convencionales, medidos desde las citadas aristas.

En las zonas de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán otros usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del organismo administrativo del que dependa la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

#### V.2.5. Zona de afección.

Consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 m. Medidas desde las citadas aristas en carreteras convencionales.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obra e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del organismo administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. Se podrá realizar obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente una vez constatados su finalidad y contenido en las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección, siempre que no suponga un aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En las instalaciones ya existentes en la zona de afección podrá realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que son suponga aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

#### V.2.6. Línea límite de edificación.

Es la línea desde la cual hasta la carretera queda prohibida cualquier tipo de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y reconstrucción existentes se sitúa en 25 m de

la arista exterior de la calzada más próxima para la carretera convencional, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

#### V.2.7. Tramos urbanos y travesía.

Los tramos de estas carreteras convencionales que discurran por suelo clasificado de urbano en la presente Revisión de las Normas Subsidiarias se considerarán tramos urbanos considerándose travesía la parte del tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y entramado de calles al menos de uno de sus márgenes.

#### V.2.8. Autorizaciones.

El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades, en las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos y travesías corresponde a los Ayuntamientos, salvo cuando no estuviese aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que tendrán que recabar informe previo al organismo administrativo del que dependa la carretera. .

#### V.2.9. Usos permitidos.

Condiciones particulares de implantación. Distancia mínima a ejes de carreteras.

Servicio de Carretera	25 metros
Explotación agrícola	50 metros
Edificación pública	50 metros
Instalación deportiva y recreativa	50 metros
Instalación agropecuaria	100 metros
Vivienda	100 metros
Industrias	200 metros
Vertederos	500 metros

### CAPÍTULO 3

#### Redes de energía eléctrica

##### V.3.1. Base Legal.

Deberá cumplirse lo siguiente:

- Ley de 18 de marzo de 1.996 y Decreto de 20 de octubre de 1.996 sobre Expropiación Forzosa y Servidumbres de Líneas Eléctricas.
- Reglamento de 28 de noviembre de 1.968 de Alta Tensión.
- Reglamento de Baja Tensión de 20 de septiembre de 1.973.

##### V.3.2. Prohibiciones.

Estará totalmente prohibido la imposición de servidumbres de líneas de alta tensión sobre edificios y patios, centros escolares, campos deportivos, jardines, huertos, anejos a viviendas, etc.. al tiempo de decretarse la servidumbre siempre que la extensión de los huertos o jardines sea superior a una hectárea.

##### V.3.3. Distancias.

Estará prohibido la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Alta Tensión:

En el caso de líneas de alta con una tensión superior a 20Kv, se preverá la posibilidad de registrar la totalidad de la línea, disponiendo espacios libres bajo estas o servidumbre de inspección de la misma en los terrenos afectados por su proyección vertical.

Las líneas eléctricas proyectadas se realizarán preferentemente en canalizaciones subterráneas frente a los tendidos aéreos apoyados en postes, castilletes de fachada, y si no es posible se realizará de la manera más adecuada a la estética del entorno.

00177467



#### V.3.4. Edificios y elementos de interés.

Aquellas edificaciones declarados o incoados Bien de Interés Cultural así como en los edificios y elementos de interés quedan expresamente prohibidas las fijaciones o grapados de conductores de las líneas eléctricas por sus fachadas.

En todas las edificaciones de obra nueva o reformada de la fachada, será obligatorio que queden embutidas tales canalizaciones de infraestructura bien bajo la calzada o empotradas en las fachadas, debiendo obligarse a los particulares y a las empresas suministradoras a la sustitución de los cableados aéreos y a una adecuada previsión futura.

### CAPÍTULO 4

#### Aguas y sus cauces

##### V.4.1. Base Legal.

La conservación de los usos de las aguas se sujetará a lo establecido en la Ley 29/1.985, de 2 de agosto, y regulación complementaria.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto 849/1.986, de 11 de abril, en el cual se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, además del Real Decreto 927/1.988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y del Planificación Hidrológica. Las obras, construcciones y actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cual sea el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos quedarán prohibidas.

Las obras, construcciones y actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cual sea el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos quedarán prohibidas.

Partiendo de la definición de cauce natural de una corriente continua o discontinua, como el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, y de márgenes como los terrenos que linda con los cauces, se define una zona de servidumbre de 5 metros de anchura desde los márgenes, para uso público y que se replanteará reglamentariamente, y una zona de protección y seguridad de 100 metros de anchura desde los márgenes en los que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollan, teniendo en cuenta que esta distancia puede ser modificada por la modificada por la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas.

Toda actuación dentro de esa zona de policía deberá contar con informe favorable de dicha Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir como señala el artículo 9.3 del Reglamento y con las excepciones contempladas en el artículo 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

##### V.4.2. Zona de Servidumbre.

Se establece una franja de 5 metros de anchura medida horizontalmente para cada margen desde la línea de máxima avenida.

La zona de servidumbre para uso público tendrá los fines de paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, paso para actividades de pesca fluvial, paso para el salvamento de personas o bienes, varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional, pudiendo los propietarios de ellas sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado, pero no podrán edificar sobre ellos sin obtener la autorización pertinente, que sólo se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del organismo del que dependa la cuenca, en esta caso la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

#### V.4.3. Zona de protección y seguridad.

Las zonas de policía quedarán sometidas a autorización de la Confederación Hidrográfica las alteraciones sustanciales de relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, las construcciones de todo tipo (tengan carácter provisional o definitivo) y cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Esta zona de protección y seguridad de los cursos de agua queda delimitada por una línea de 100m a ambos lados del albeo del cauce, teniendo en cuenta que esta distancia puede ser modificada por la Confederación Hidrográfica en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas.

En aquellas zonas que sean definidas previamente por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en función del correspondiente estudio Hidrológico y Hidráulico para las avenidas de período de recurrencia de 500 años, no se podrá autorizar usos que suponga la construcción de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal y todo ello previa solicitud de autorización de ocupación al organismo correspondiente.

#### V.4.4. Prohibiciones.

Está totalmente prohibido acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan un peligro de contaminación o degradación del medio público. Efectuar vertidos de residuos industriales, tanto sólidos, como líquidos y gaseosos que bien de forma directa o indirecta contaminen las aguas, sus cauces o los acuíferos.

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

Sólo podrán ser autorizadas la construcción de fosas sépticas para saneamiento de edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable, cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico, que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

Cualquier uso que se proyecte en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico debe ser objeto de la correspondiente concesión administrativa por parte de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Para 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 Evaluación de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones.

## CAPÍTULO 5

### Flora y fauna

#### V.5.1. Base Legal.

Será de aplicación:

- Ley de Pesca Fluvial de 20 de febrero de 1942.
- Decreto 13-5-1953 sobre cauces protegidos o por su interés piscícola.
- Decreto 15-1-1954 en desarrollo del artículo 13 de la Ley de Pesca.
- Ley de Montes de 8 de junio de 1957 y Reglamento de 22 de febrero de 1962.

- Decretos de 19 de agosto de 1967 de 19 de octubre de 1967 y de 15 de junio de 1.972 sobre cultivos agrícolas de montes.
- Ley de caza de 4 de abril de 1970.
- Ley de incendios Forestales de 5 de diciembre de 1972.
- Ley de Fomento de la Producción Forestal de 4 de enero de 1977.
- Reglamento de la Ley de producción Forestal; Decreto 1279/1978, de 2 de mayo.
- Real Decreto 3181/1980, de 30 de diciembre, sobre determinadas especies de fauna silvestre.
- Ley de 7 de octubre de 1983 sobre hierbas, pastos y rastrojeros.
- Ley 4/89, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Real Decreto 1095/89, de 8 de septiembre, por el que se declaran las especies de caza y pesca y se establecen normas para su protección.
- Real Decreto 1118/89, de 15 de septiembre, por el que se determinan las especies objeto de caza y pesca comercializables y se dictan normas para su respecto.
- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Decreto 194/1990, de 19 de junio, por el que se establecen normas de protección de Avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados.
- Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

En los espacios sometidos a Protección Espacial, será de aplicación el Decreto 194/90 por el que se establecen normas de protección de Avifauna y para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados, para cualquier proyecto de línea eléctrica que discurra por dichas zonas de suelo no urbanizable de espacial protección.

La tala de arboles estará sujeta al requisito de obtención de Licencia Urbanística, quedando prohibido todas aquellas prácticas que lleven aparejadas la degradación de riberas y cauces. Así mismo, se regulará según lo dispuesto en la Ley 2/92, Forestal de Andalucía y en su Reglamento de ejecución, regido por el Decreto 208/97, de 9 de septiembre.

Todo el suelo no urbanizable de carácter forestal estará sometido a la Ley 2/92, Forestal de Andalucía y a su Reglamento de desarrollo, aprobado por el Decreto 208/97, de septiembre. El cumplimiento de sus disposiciones será independiente del carácter de propiedad ya sea ésta pública o privada.

Se considerarán especialmente protegidas las masas forestales en las que la densidad del arbolado supere el 40% de la superficie, quedando prohibida en ellas la ocupación por la edificación.

Las instalaciones de cercados permanentes en fincas agrícolas, ganaderas, forestales o de otro tipo estarán sujetas a la concesión de licencia urbanística. Esta no podrá ser concedida cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- Que la apertura de las mallas inferiores impidan el paso libre de animales como el conejo o la liebre haciendo salvedad en aquellos casos en que se pretenda proteger huertas y regadíos.
- Que disponga instalaciones para su electrificación.

Para la instalación de tendidos eléctricos será requisito imprescindible la previsión de dispositivos en torres o torretas cuyo objeto sea el de impedir la eventual electrocución de aves.

Para todo tipo de instalación se requerirá la presentación de la documentación mínima que se especifica en las presentes Normas.

**CAPÍTULO 6****Medio ambiente**

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo y de las especificaciones señaladas para cada categoría de suelo en todo el territorio municipal, será de aplicación la siguiente legislación:

- Ley 38/72 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1972.
- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, en desarrollo de la Ley de Protección del Medio Ambiente atmosférico.
- Decreto 2204/1975 sobre características, calidades y condiciones de empleo de carburantes y combustibles.
- Ley 42/75 de recogida y tratamiento de los desechos de residuos sólidos urbanos, de 19 de noviembre de 1975.
- Orden de 18 de octubre de 1976 del Ministerio de Industria, sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera.
- Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos.
- Urbanos de la provincia de Jaén.
- Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad, artículos 42.3 a,b,c.
- R.D. 1163/1986 de 13 de junio por el que se modifica la Ley 42/1975 sobre desechos y residuos sólidos urbanos (BOE número 149, de 23 de junio) .
- Ley 20/1986 de 14 de mayo, Básica de residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la anterior Ley.
- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Ley 7/94 de Protección Ambiental.
- Decreto 292/95, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 153/96, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 297/95, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 74/96, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire de la Comunidad Autónoma Andaluza y Orden de 23 de febrero de 1996 que lo desarrolla.
- Decreto 283/95, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza.

El encargado de velar por los recursos naturales con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente será el Ayuntamiento.

Se adoptarán las medidas pertinentes a fin de impedir o minimizar las posibles alteraciones con el fin de mantener el equilibrio y encontrar la necesaria compatibilidad entre el desarrollo económico y la protección del medio ambiente.

Toda aquella actividad que pueda generar un posible impacto ambiental tales como canteras, vertederos, etc.. estará prohibida en suelo urbano y en las zonas de Protección en suelo no urbanizable.

Todas aquellas actividades estarán calificadas dentro del anexo Primero, Segundo y Tercero de la Ley de Protección Ambiental, no podrán ubicarse en los espacios que perjudiquen a los vecinos y zonas incompatibles con dichas actividades.

Aquellas industrias que son consideradas peligrosas o insalubres se emplazarán a una distancia mínima del casco urbano de 1.500 metros.

Se tendrá en cuenta para la concesión de licencias las chimeneas, vehículos y demás actividades que pueden producir gases, humos, polvo o ruido deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

Todos aquellos comercios que su objetivo sea almacenar o expender mercancías de fácil descomposición estarán dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas de forma que no se produzca malos olores.

Estará prohibido la instalación de motores fijos cualquiera que sea su potencia sin la autorización pertinente y las medidas correctoras necesarias en los comercios, pequeños talleres artesanales y locales públicos.

Las construcciones deben de adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

- Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de carácter artístico-histórico, arqueológico, típico o tradicional habrá de amortizarse con el mismo o cuando sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

- 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, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

- No se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas pudieran producir reflejo de sol, tenga brillo metafórico o cuyo color o textura suponga una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones.

- Todas las edificaciones industriales en cualquier tipo de suelo no urbanizable se rodearán necesariamente de hileras de árboles de modo que su forma o aspecto exterior no sea distorsionante con el paisaje típico y rural de municipio.

Estarán prohibidos la colocación de anuncios pintados directamente sobre las rocas, taludes, faldas de montaña y en general los carteles que atente contra la naturaleza y el paisaje.

Se permitirá la colocación de anuncios en las travesías siempre que dichos anuncios solo puedan ser leídos por los peatones.

En la colocación de imágenes y símbolos en la cumbre de las montañas se cuidará además del valor artístico intrínseco, la composición paisajística, no autorizándose la colocación de aquellos cuyas dimensiones y forma no guarden proporción con los pedestales naturales que los sustentan y siempre que no rompa el entorno.

Estará prohibido la colocación de carteles sobre cerros, peñones o zonas de especial valor paisajístico y que constituyen lugares característicos, típicos y tradicionales del municipio.

## CAPÍTULO 7

### PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO

#### V.7.1. Base Legal.

Será de aplicación el Decreto 571/1963, de 13 de marzo, que encomienda a los Ayuntamientos la vigilancia, conservación de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares cuya antigüedad sea superior a 100 años existentes en su demarcación. La Ley 16/1985, de 25 de junio, el Patrimonio Histórico-Artístico y la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

El Ayuntamiento será el encargado de garantizar el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de cada municipio y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su totalidad. A tal efecto, el Ayuntamiento coopera con los organismos competentes en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico-Artístico comprendido en el término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción.

Aquellas personas que posean escudos, emblemas, piedras heráldicas y demás piezas y monumentos de análoga índole de una antigüedad de más de 100 años no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras y reparaciones sin la previa autorización del organismo competente. En las obras que se autoricen se emplearán necesariamente materiales y técnicas tradicionales.

Los bienes inmuebles declarados o incoados bien de interés Cultural o inscritos de forma específica o genérica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenecientes sin autorización expresa del organismo cultural competente. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

La incoación de expediente de declaración de Interés Cultural respecto de un bien inmueble determinará la suspensión de las correspondientes licencias municipales de parcelación, edificación o demolición de las zonas afectadas. Así como los efectos de las ya otorgadas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse con carácter inaplazable en tales zonas precisarán en todo caso, autorización del organismo cultural competente.

El Ayuntamiento podrá ordenar por motivo de interés turístico o estético la ejecución de las obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

Si llega a incoarse expediente de ruina de algún inmueble afectado por expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, la administración cultural competente estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente debiéndose ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

No se podrá proceder a la demolición de un inmueble de interés sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la administración cultural competente. Si existiera urgencia y peligro inminente, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a las personas o cosas.

Aquellas obras que por fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estructuralmente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán en todo caso la autorización de la administración cultural competente debiéndose proceder en su caso a la reposición de los elementos retirados.

#### V.7.2. Vinculaciones con otras legislaciones.

Las actuaciones que se realicen como desarrollo de las presentes Normas, estarán supeditadas al cumplimiento de cuantas Normas y legislaciones sectoriales específicas fuesen de aplicación en relación con la protección del medio ambiente, los recursos naturales o la edificación existente, como son:

- Ley de Aguas.
- Ley de Carreteras.
- Ley de Defensa Nacional.
- Ley de Espacios Naturales.
- Ley Forestal de Andalucía.
- Ley de Minas.
- Ley de Montes.
- Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Ley de Patrimonio Histórico Español.
- Ley de Protección Ambiental.
- Ley de Protección de Ambiente Atmosférico.
- Ley de Vías Pecuarias.

Jaén, 8 de septiembre de 2020.- El Delegado, Jesús Manuel Estrella Martínez.

00177467