

### 3. Otras disposiciones

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

*Resolución de 17 de noviembre 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 diciembre de 2000, por la que se aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Carboneros y su normativa urbanística.*

Las Normas Subsidiarias del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Carboneros fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 21 de diciembre de 2000. Dichas Normas Subsidiarias fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén núm. 90, de 20 de abril de 2001, sin incluir la normativa urbanística.

Con fecha 5 de noviembre de 2007 y núm. 2429 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 Carboneros 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 Carboneros, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de 21 de diciembre de 2000, en los términos que se contiene en el siguiente anexo.

ANEXO 1: NORMATIVA URBANÍSTICA.

## ANEXO I

## INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

## TÍTULO I

## DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

## CAPÍTULO 1

## Definición y alcance de las Normas Subsidiarias

## Sección 1. Objeto, naturaleza y características

## Art. 1.1. Objeto y fundamento.

El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal es la Ordenación Urbanística del término de Carboneros (Jaén).

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Carboneros, que se redactan con el fin de renovar el planeamiento vigente en el municipio, Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y Ordenanzas (A.D. febrero 1984).

El nuevo documento constituye el instrumento de ordenación integral del municipio que clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. A través de sí mismas o de los instrumentos que las desarrollen determinan las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

## Art. 1.2. Formulación.

Las Normas Subsidiarias operan una nueva ordenación urbanística del territorio municipal acorde con la problemática del desarrollo urbanístico reciente de Carboneros y con las expectativas derivadas de la posición del municipio respecto de la Autovía de Andalucía.

## Art. 1.3. Características.

Las Normas Subsidiarias de las cuales estas Normas Urbanísticas son parte, tienen las siguientes características:

- a) Son una ordenación integral del territorio en el ámbito municipal.
- b) Son originales, no derivadas o dependientes. Solo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que las afecten o modifiquen, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.
- c) Son inmediatamente ejecutivas.
- d) Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal tal como se señala en la memoria.

## Sección 2. Ámbito de aplicación y vigencia

## Art. 1.4. Ámbito.

Las presentes Normas Subsidiarias son de aplicación en la totalidad del término municipal de Carboneros.

00181519

**Art. 1.5. Vigencia.**

Las presentes Normas Subsidiarias entraran en vigor a partir del día siguiente a la fecha de publicación, en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén, del acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

**Sección 3. Efectos****Art. 1.6. Efectos.**

Estas Normas Subsidiarias, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

**Art. 1.7. Publicidad.**

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Subsidiarias y de los Planes y Proyectos que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o Sector.

Dicha información deberá facilitarse en el plazo de un mes y expresara en su caso el Aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el contenido urbanístico del derecho de propiedad (derechos y deberes), al tiempo de facilitarse la información.

**Art. 1.8. Obligatoriedad.**

Las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Dicho cumplimiento será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

**Art. 1.9. Ejecutividad y Declaración de Utilidad Pública.**

La ejecutividad del planeamiento implica que, con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva quedan declarados de utilidad pública las obras previstas, que se incluyan en Planos de ordenación o Unidades de Ejecución, a desarrollar por el sistema de expropiación, así como la necesidad de ocupación de los terrenos y/o edificaciones correspondientes a los fines de la expropiación o imposición de servidumbres.

**Sección 4. Afecciones, normativa complementaria****Art. 1.10. Afecciones.**

En todo lo regulado por estas Normas Urbanísticas, se aplicara la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial (Ley de Carreteras, Ley de Aguas, etc.).

En especial se han incorporado también las prescripciones específicas derivadas del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén y del Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos que lo complementa (A.D. julio 1986).

**Art. 1.11. Normativa básica.**

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley del Suelo, Ley 6/1998, de 13 de abril, así como los artículos vigentes del T.R.-L.S. 1/92, de 26 de junio; y sus Reglamentos y demás normas que las desarrollen.

Tiene el mismo carácter la normativa específica de la Comunidad Autónoma de Andalucía constituida fundamentalmente por:

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Suelo y Ordenación Urbana.
- Decreto 77/1994, de 5 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen.
- Y demás disposiciones, normas e instrumentos que las desarrollen.

#### Sección 5. Contenido documental

Art. 1.12. Contenido documental.

Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

1. Información Urbanística: Constituida por Memoria Informativa y Planos de Información.
2. Memoria Justificativa.
3. Normas Urbanísticas: que incorpora Anexos Normativos y Catálogo de Bienes Protegidos.
4. Planos de Ordenación.

#### Sección 6. Normas de interpretación

Art. 1.13. Generalidades.

La interpretación de las determinaciones contenidas en estas Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Carboneros, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros organismos.

Una correcta interpretación deberá partir del sentido literal de las palabras y definiciones, en relación con el contexto en que se recojan; pero también se tomarán en consideración los antecedentes y la realidad social del momento en que se hayan de aplicar; por último deberá atenderse a los criterios y objetivos, específicos y genéricos, con que se redacta el documento.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferentes escalas, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si existieran contradicciones entre mediciones sobre plano y en la realidad, prevalecerán estas últimas, y si se dieran entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y/o porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre estas; y preferentemente las determinaciones escritas sobre las gráficas. En todo caso se procurará actuar por unidades catastrales completas, salvo indicación expresa.

Art. 1.14. En Unidades de Ejecución y Sectores del SAU.

Se entenderá que el dimensionamiento mínimo de los espacios de cesión (zonas verdes deportivas y equipamientos), será el consignado numéricamente (1) en las fichas (Anexos Normativos). En cuanto a su localización y relación con el viario estructurante será vinculante la que figura en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias, sin perjuicio de su dimensionamiento más preciso, de acuerdo con los parámetros consignados en los Anexos Normativos.

El viario grafiado tendrá carácter vinculante (en cuanto a su traza, no a sus dimensiones que podrán ser superiores a las señaladas) cuando tenga la condición de estructurante. Tendrá carácter de recomendación cuando se grafie con trazo discontinuo. En los casos de Unidades de Ejecución bastara un simple Estudio de Detalle para reajustar las alineaciones y rasantes del viario no estructurante interior de la Unidad (siempre que no se modifique el aprovechamiento); en cualquier caso deberá garantizarse la continuidad del viario de unos polígonos y sus contiguos.

En el desarrollo de Unidades de Ejecución y Sectores se entenderá que variaciones de hasta + - 5% en la superficie de las mismas no son alteración de sus previsiones, siempre que ello este motivado par ajustes de la delimitación prevista en las Normas a la configuración real catastral existente. En este caso se entenderá que aprovechamientos y cesiones deberán ajustarse matemáticamente en el mismo porcentaje.

En cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulten mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de esta a los intereses públicos.

(1) Para determinar dicho dimensionamiento mínimo se adoptará el valor numérico consignado en la ficha, garantizando siempre la dotación mínima establecida en la legislación vigente.

## CAPÍTULO 2

### Supuestos de revisión o modificación

#### Sección 1. Revisión, modificación y suspensión

##### Art. 1.15. Periodicidad de la revisión o modificación puntual.

Procederá la revisión de las Normas Subsidiarias cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos y determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión de las Normas Subsidiarias a la modificación puntual de las mismas.

##### Art. 1.16. Revisión a causa del planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en la Ley 1/94, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que afecte total o parcialmente al termino se procederá a la modificación de las determinaciones de las Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación.

De acuerdo con las previsiones de dicha ley esa adaptación será automática o bien se tramitara en los plazos fijados por el procedimiento previsto en dicha ley.

##### Art. 1.17. Supuestos Generales de Revisión.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en los artículos precedentes procederá la revisión de las presentes Normas Subsidiarias siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, teniendo siempre en cuenta lo establecido en el párrafo 2.º del artículo 1.19.

Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

a) Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.

b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.

c) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas Normas.

d) Variaciones en la clasificación del suelo que no responden al interés general municipal o supramunicipal.

e) Variaciones que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o la disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general o supramunicipal.

f) Cambios sustanciales en las ordenanzas de edificación que alteren la imagen y silueta de Carboneros, en especial en los núcleos fundacionales.

g) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

h) Cuando así lo acuerde el Pleno Municipal.

#### Art. 1.18. Iniciación de la revisión.

Para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias atendiendo a cualquiera de los supuestos anteriores, serie imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 126.6 de la Ley 1/97 y demás disposiciones autonómicas concordantes (D. 77/1994).

#### Art. 1.19. Modificaciones puntuales.

Se consideraran modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en el artículo 1.17 procederá la revisión anticipada.

Tendrá carácter de Modificación Puntual la clasificación de nuevos suelos para la creación de un polígono industrial y/o terciario y enclaves de usos turístico-recreativos, cuando tal clasificación venga amparada por un Convenio Urbanístico que garantice y programe la ejecución inmediata de su desarrollo y urbanización; siempre y cuando no se vean implicados directa o indirectamente enclaves, espacios o elementos protegidos.

#### Art. 1.20. Suspensión del Planeamiento.

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, previos los trámites oportunos, podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión, de acuerdo con lo señalado en el art. 130 de la Ley 1/97 y demás disposiciones autonómicas concordantes (D. 77/1994).

## TÍTULO II

### DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

#### CAPÍTULO 1

##### Generalidades

#### Art. 2.1. Órgano actuante.

El desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Carboneros, sin perjuicio de la participación de los particulares que podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del

00181519

contenido de las Normas Subsidiarias así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala en las presentes Normas y de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente.

#### Art. 2.2. Aplicación.

La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo (Títulos VII, VIII y IX), cuya delimitación se define en los Planos de Ordenación.

#### Art. 2.3. Gestión.

En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los objetivos marcados el Ayuntamiento, o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas.

El Ayuntamiento en caso de incumplimiento de plazos por la iniciativa privada o pública, no municipal, podrá modificar, previa declaración formal de incumplimiento, el sistema de actuación, la delimitación de polígonos o los plazos de su desarrollo y programación.

#### Art. 2.4. Clases de instrumentos de actuación.

El desarrollo de las actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo, o de las actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes (siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento de las Normas Subsidiarias), así como la representación formal de los derechos de los particulares se llevara a cabo a través de los siguientes tipos de instrumentos:

- Instrumentos de desarrollo de la ordenación.
- Instrumentos de gestión.
- Instrumentos de ejecución.

## CAPÍTULO 2

### Instrumentos de desarrollo de la ordenación

#### Art. 2.5. Clases.

En función de su capacidad para calificar el suelo o simplemente detallar y precisar las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de las figuras que las desarrollan, los instrumentos de ordenación pueden agruparse como sigue:

1. Figuras de Planeamiento:
  - Planes Parciales.
  - Planes Especiales.
2. Figuras Complementarias:
  - Estudios de Detalle.
  - Catálogos y Normas de Protección.

### Sección 1. Figuras de Planeamiento

#### Epígrafe 1. Planes Parciales

#### Art. 2.6. Contenido.

Los Planes Parciales cualquiera que sea el objetivo de su formulación contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 83 de la Ley 1/97, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y 43 a 64 de Reglamento de Planeamiento, además de:

- Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que los polígonos son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas del Plan, hacer posible una distribución equitativa de beneficios y cargas y tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

- Definición de los ámbitos en que pare su desarrollo sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.

- Análisis del impacto, en el que se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo, tanto edificado como sin edificar,

- Estructura catastral del sector y afecciones existentes (áreas de servidumbre y protección de colectores generales, líneas de alta tensión, vías pecuarias, etc.).

- Cuanta documentación adicional fuese precisa según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro de las Normas Subsidiarias y cumplimiento de las determinaciones contenidas en las mismas.

- Definición precisa del Plan de Etapas en el que, además de las determinaciones señaladas en el art. 54.1 del Reglamento de Planeamiento, habrá de incluir los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en la Unidades de Ejecución que comprende el Sector, y de edificar en los plazos establecidos.

- Justificación expresa, en su caso, de las razones y justificaciones que hacen aconsejable desestimar o modificar la propuesta de trazado contenida en las Normas Subsidiarias (elementos y determinaciones no vinculantes).

- Cuadro resumen de comparación de aprovechamientos y cesiones del Plan Parcial respecto de las previsiones de las Normas Subsidiarias en el ámbito de actuación (en caso de modificación).

#### Art. 2.7. Tramitación.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en el art. 116 de la Ley 1/97, arts. 138, 139 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

De acuerdo con lo establecido en el art. citado anteriormente (Ley 1/97, en los planes de iniciativa privada el Ayuntamiento deberá aprobar o denegar la aprobación inicial en el plazo de tres meses desde la presentación de la documentación completa al Ayuntamiento.

El plazo para la aprobación provisional, una vez realizada la información pública, será como máximo de un año desde la aprobación inicial.

#### Art. 2.8. Formulación.

Las competencias para la formulación de los Planes Parciales es la establecida en los arts. 116, 121 y 122 de la Ley 1/97, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en los artículos concordantes del Decreto 77/94.

#### Epígrafe 2. Planes Especiales.

##### Art. 2.9. Clases.

Los Planes Especiales que se redacten de acuerdo con las previsiones de las Normas Subsidiarias, u otros documentos de rango superior, responderán a las clases y finalidades señaladas en el art. 84 y ss. de la Ley 1/97.

##### Art. 2.10. Contenido.

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de



Normas. El contenido mínimo será el establecido en el art. 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

**Art. 2.11. Tramitación.**

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los arts. 115, 116 y concordantes de la Ley 1/97, y los artículos relacionados del Decreto 77/94 de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

De acuerdo con lo establecido en el art. 116 citado, en los planes de iniciativa privada el Ayuntamiento deberá aprobar o denegar la aprobación inicial en el plazo de tres meses desde la presentación de la documentación completa al Ayuntamiento.

El plazo para la aprobación provisional, una vez realizada la información pública, será como máxima de un año desde la aprobación inicial.

**Art. 2.12. Formulación.**

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será la regulada en los artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento y en los artículos relacionados del Decreto 77/94 de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

## Sección 2. Figuras complementarias

### Epígrafe 1. Estudios de Detalle.

**Art. 2.13. Contenido.**

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objetivo de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 91 de la Ley 1/97 y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento

**Art. 2.14. Tramitación.**

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los artículos 117 de la Ley 1/97, 140 del Reglamento de Planeamiento y concordantes del Decreto 77/94.

El acuerdo de aprobación inicial deberá resolverse en el plazo de tres meses desde la tramitación de la documentación completa ante el Ayuntamiento; el periodo mínimo de exposición pública será de quince días.

Del acuerdo de aprobación definitiva se dará traslado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el plazo de diez días a fin de complementar el trámite previsto en el art. 140.5 del Reglamento de Planeamiento

**Art. 2.15. Formulación.**

La competencia para su formulación está regulada en el art. 140.1 del Reglamento de Planeamiento, sin perjuicio de lo señalado en el art. 121 de la Ley 1/97 y los concordantes del Decreto 77/94.

### Epígrafe 2. Catálogos y Normas Especiales de Protección.

**Art. 2.16. Objeto.**

En desarrollo de las Normas Subsidiarias o de los posibles Planes Especiales que las desarrollen, podrán dictarse normas especiales para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios, conjuntos urbanos o espacios naturales, con expresión de limitaciones de usos, instalaciones incompatibles, etc.

En cualquier caso los Bienes de Interés Cultural que se puedan declarar, se regularán por su legislación específica (Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, Ley 1/91, del Patrimonio Histórico de Andalucía).

**Art. 2.17. Contenido.**

El contenido de tales normas tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines debiendo contener al menos:

- Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad de su redacción.
- Estudios complementarios.
- Ordenanzas cuando se trate de ordenación de recintos y conjuntos o normas de protección cuando se trate de espacios naturales.
- Planos de elementos, parcelas, yacimientos arqueológicos y zonas urbanas con ordenanza específica o afectada por visualizaciones a proteger, sobre base cartográfica preferentemente catastral en los suelos urbanos y su entono.
- Listado de catálogo ordenado por tipos de protección donde se indique número de identificación del elemento, denominación, localización (postal, con núm de parcela catastral o con toponimia o coordenadas UTM) y tipo y grado de protección.
- Ficha individualizada de cada elemento.

**Art. 2.18. Tramitación.**

La tramitación de los Catálogos y Normas Especiales de Protección, así como la modificación (ampliación, descatalogación de elementos y revisión del grado de protección), será semejante a la de los Planes Especiales.

**Art. 2.19. Formulación.**

Su formulación corresponde al Ayuntamiento, independientemente de las competencias que al respecto detentan otros organismos de la Administración autónoma.

### CAPÍTULO 3

#### Instrumentos de Gestión

#### Sección 1. Generalidades

**Art. 2.20. Tipos de ámbitos.**

La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes que las desarrollan en Suelo Urbana y en Suelo Urbanizable se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de Sistemas Generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas y directas en Suelo Urbana

En la delimitación de las Unidades de Gestión contenidas en las Normas Subsidiarias primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha del correspondiente Polígono o Unidad de Ejecución; en caso de contradicción o indeterminación de la documentación gráfica se procurará la afección de unidades catastrales completas y se estará a lo establecido en las Normas de Interpretación (art. 1.13 y 1.14) de las presentes Normas.

**Art. 2.21. Requisitos para la delimitación.**

La delimitación de nuevos Polígonos en los Sectores de Suelo Urbanizable o en el Suelo Urbano se realizará con los requisitos del artículo 146.2 de la Ley 1/97 y concordantes del Reglamento de Gestión.

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano atenderá las determinaciones de los artículos 146.1 de la citada Ley y concordantes.

**Art. 2.22. Formulación.**

La determinación y delimitación de Polígonos y Unidades de Ejecución no contenidos en la Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el art. 38 del Reglamento de Gestión.

**Art. 2.23. Tramitación.**

En la tramitación de los proyectos de delimitación de Unidades de Ejecución se observan las reglas sobre plazos, subrogación y aprobación por silencio previstas en los arts. 116 a 118 y 121 de la Ley 1/97.

La delimitación o modificación de los polígonos definidos será aprobada por el Ayuntamiento previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante 5 días.

**Sección 2. Sistemas de Actuación****Epígrafe 1. Generalidades.****Art. 2.24. Determinación del Sistema de Actuación.**

La ejecución de las Unidades de Gestión se realizará mediante cualquiera de los siguientes Sistemas de Actuación.

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

El Sistema de Actuación de cada Unidad de Gestión delimitada será el señalado en las fichas correspondientes de los anexos de estas Normas Subsidiarias, de acuerdo con la clase de suelo que corresponda.

Las Unidades de Gestión no definidas en estas Normas se desarrollarán por el Sistema de Actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el Sistema de Compensación, salvo que la Administración mediante resolución motivada fije otro sistema.

La determinación del Sistema de Actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el art. 146.2 y 149 de la Ley 1/97.

Los Sistemas de Actuación podrán ser modificados, de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los Sistemas de Compensación y Cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, y en la Ley 1/97 podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el art. 149 y siguientes de la citada ley.

**Epígrafe 2. Sistema de Compensación.****Art. 2.25. Definición.**

El Sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

**Art. 2.26. Compensación en Polígonos o Unidades de Ejecución de propietario**

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a un único propietario o a una comunidad en proindiviso en que no existe oposición fehaciente de ninguno de sus condueños podrá aplicarse el procedimiento abreviado previsto en el artículo 161 de la Ley 1/97.

El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, podrán formular conjuntamente los Proyectos de Estatutos y Bases y de Compensación que exprese la localización de los terrenos afectos a dotaciones públicas conforme a lo establecido por las Normas Subsidiarias o los Planes que las desarrollen, así como la localización de las parcelas edificables.

En el Proyecto se señalarán también las parcelas en que se sitúe el 10% del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante salvo que se sustituya dicha cesión gratuita y obligatoria por una indemnización económica.

El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

Una vez aprobados definitivamente los mencionados proyectos por el Ayuntamiento en el plazo de un mes desde la notificación de dicho acuerdo deberá procederse a la constitución de la Junta.

**Art. 2.27. Compensación en Polígonos o Unidades de Ejecución de varios propietarios.**

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberá constituirse la Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos, el 60% de la superficie total del Polígono o Unidad de Ejecución.

La constitución de la Junta de Compensación se realizara mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, de acuerdo al procedimiento establecido en los artículos 161 a 165 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos un 60% de la superficie del Polígono o Unidad de Ejecución. Disponen para su presentación del periodo marcado como programación en la ficha correspondiente (Anexo Normativo) o de tres meses a contar desde la aprobación definitiva de los Planes que las desarrollen o de la delimitación del Polígono o Unidad de Ejecución según que el Sistema de Compensación se haya establecido por uno u otro procedimiento.

Para todos los polígonos de ejecución previstos definidos en anexo normativo (Unidades de ejecución y sectores) los plazos anteriores se sujetarán a la programación prevista debiéndose presentar la documentación para su tramitación únicamente dentro del periodo marcado en cada ficha. Rebasados dichos plazos se entenderán incumplidos los plazos para el desarrollo del planeamiento y en consecuencia podrán aplicarse las previsiones de incumplimientos previstas en la Ley 1/97.

Transcurrido ese plazo sin llevarse a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación en otro plazo de tres meses. Agotado el nuevo plazo, podrá proceder a sustituir el Sistema de Compensación por otro, siguiendo los trámites del art. 155 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Compensación se someterá a la aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente los dos tercios de las cuotas de participación; el proyecto así tramitado se elevara a la aprobación definitiva del Ayuntamiento.

**Art. 2.28. Ejecución de las obras de urbanización.**

El coste de los Proyectos de Urbanización o de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en el Polígono o Unidad de Ejecución, correrá por cuenta del propietario único o de la Junta de Compensación en su caso.

**Art. 2.29. Cesión de terrenos y obras de urbanización.**

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollen. No obstante se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación (o por la Junta de Compensación) en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por el Ayuntamiento.

**Art. 2.30. Incumplimiento y responsabilidades.**

El Ayuntamiento podía expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta.

El propietario Único de un Polígono o Unidad de Ejecución, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución y de las demás obligaciones resultantes.

En el supuesto de expropiación anterior el valor correspondiente a los terrenos será el establecido para cada caso en el Título III de la Ley del Suelo 6/98

**Epígrafe 3. Sistema de Cooperación.****Art. 2.31. Definición.**

El Sistema de Cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante, en tanto que los propietarios del Polígono o Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el Polígono o Unidad de Ejecución, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el art. 73 del Reglamento de Gestión.

**Art. 2.32. Cooperación en Polígonos o Unidades de Ejecución de innecesaria reparcelación.**

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

1. Cuando en suelo urbano, la totalidad de los terrenos del Polígono a Unidad de Ejecución pertenezcan a un solo propietario.

2. Cuando se trate de la ejecución de las Normas Subsidiarias o de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.

3. Cuando en suelo urbano o urbanizable el propietario Único o, en su caso, todos los propietarios renuncien expresamente a ella, siempre que el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.

4. Cuando no concurren ninguna de las causas que se enumeran en el art. 72 del Reglamento de Gestión.

En todos los casos el Ayuntamiento acordará la innecesariedad de la reparcelación previa declaración de los propietarios y de acuerdo con ellos cuando así lo requiera.

Dicho acuerdo producirá la afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al Sistema de Cooperación además de las cesiones de derecho correspondiente.

Art. 2.33. Cooperación en Polígonos o Unidades de Ejecución de obligatoria reparcelación.

La reparcelación será necesaria cuando no se dé ninguno de los supuestos del art. 73 del Reglamento de Gestión, y se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

1. La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbana.
2. La regularización de las fincas para adaptar su configuración a la exigencias del planeamiento.
3. La localización sobre parcelas determinadas y zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante, cuando se trate de Suelo Urbano o Urbanizable.

El expediente de reparcelación se iniciará por ministerio de la ley, con la aprobación definitiva de la delimitación del Polígono o Unidad de Ejecución.

Cuando el expediente de reparcelación se tramite conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la delimitación del Polígono o Unidad de Ejecución, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

La iniciación del Expediente de Reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del Polígono o Unidad de Ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas, o que puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80% de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado aunque no esté completo, de acuerdo con el art. 106 del Reglamento de Gestión. Antes de su aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen. El Ayuntamiento aprobará inicialmente el proyecto, si procede, en un plazo no superior a tres meses.

Con anterioridad a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento se someterá el expediente a información pública durante un mes, con citación expresa a los afectados. El proyecto se entenderá aprobado si transcurren tres meses desde la finalización de la información pública sin que se hubiera comunicado resolución expresa sobre tal aprobación.

Art. 2.34. Reparcelación voluntaria.

Se aplicará cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva, tal como determine el art. 115 del Reglamento de Gestión.

Art. 2.35. Reparcelación simplemente económica.

Cuando más del 60% de la superficie edificable de un Polígono o Unidad de Ejecución este ya edificada conforme a las Normas Subsidiarias o a un Plan que las desarrolle, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados, y a la redistribución material de los terrenos restantes, aplicándose lo establecido en el art. 116 del Reglamento de Gestión.

**Art. 2.36. Normalización de fincas.**

Se aplicará cuando no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento. Podrá acordarse de oficio o a instancia de parte.

El procedimiento y las determinaciones del proyecto serán los regulados en los artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión.

**Art. 2.37. Efectos de la reparcelación.**

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda –Proyecto de Reparcelación, Escritura de Reparcelación voluntaria, Proyecto de Reparcelación Económica o Proyecto de Normalización de fincas– producirá los siguientes efectos:

- a) Cesión de derecho al municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo o su afectación conforme a los usos previstos.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al Sistema de Cooperación.

**Art. 2.38. Ejecución de las obras de urbanización.**

El coste de los Proyectos de Urbanización, de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirá entre los propietarios de la siguiente forma:

1. Si la reparcelación fue innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.
2. Si la parcelación fue necesaria, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas.

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debiendo efectuarse el pago en el plazo de un mes desde el requerimiento.

Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a exigir las cuotas por vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco días. El beneficiario deberá prestar la garantía suficiente en cualquiera de las formas admitidas en derecho y cuyo valor deberá ser equivalente a la cuota aplazada.

Los propietarios que soliciten licencias para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización, no podrán obtener fraccionamiento o aplazamiento de las cuotas.

**Art. 2.39. Cesión de terrenos y obras de urbanización.**

La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la reparcelación, o cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

**Epígrafe 4. Sistema de Expropiación.****Art. 2.40. Objeto y procedimiento.**

La expropiación forzosa, por razones urbanísticas, se adoptara para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

1. Para la ejecución de los Sistemas Generales, de alguno de sus elementos, o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano; en este caso se regirá por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido en los propietarios que resulten especialmente beneficiados, mediante la imposición de contribuciones especiales.

2. Para la urbanización de Polígonos o Unidades de Ejecución completos, por este sistema, con el fin de ejecutar las Normas Subsidiarias o de los Planes que las desarrollen; en este caso se seguirá el Procedimiento del Sistema de Expropiación, determinado en los arts. 199 a 212 del Reglamento de Gestión.

3. Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los Sistemas de Compensación y Cooperación. El procedimiento será el previsto en la Ley 1/97.

**Art. 2.41. Valoraciones.**

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la Ley del Suelo Ley 6/98.

**Sección 3. Clases de Proyectos****Epígrafe 1. Proyecto de Reparcelación.****Art. 2.42. Contenido.**

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los arts. 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se graficarán a escala 1:500 si la superficie de las parcelas resultantes privadas es inferior a 5.000 m<sup>2</sup> y a escala 1:1000 en caso contrario, debiéndose además reflejar la localización de la actuación sobre cartografía oficial de las presentes Normas Subsidiarias. Deberán incorporar las Cédulas Urbanísticas de las parcelas resultantes (superficie, uso, aprovechamiento).

**Art. 2.43. Tramitación y formulación.**

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo con el procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión. El contenido de la tramitación para los procedimientos abreviados se ajustara a lo previsto en el Capítulo V del mismo Título.

**Epígrafe 2. Proyecto de Compensación.****Art. 2.44. Contenido.**

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, estas últimas a escala 1:500, si la superficie de las parcelas resultantes privadas es inferior a 5.000 m<sup>2</sup> y a escala 1:1000 en caso contrario. Del mismo modo deberán incorporar las Cédulas Urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

Complementariamente a lo anterior deberá reflejarse la localización de la actuación sobre cartografía de las presentes Normas Subsidiarias.



**Art. 2.45. Tramitación y formulación.**

Serán formulados por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y serán tramitados conforme a lo dispuesto en el artículo 157.2 de la Ley 1/97 y art. 174 del Reglamento de Gestión.

Los estatutos y Bases serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la presentación de los mismos por los propietarios de más del 60% de la superficie de la unidad o sector. Previa a la aprobación definitiva se dará audiencia a todos los propietarios por plaza de 15 días ; estos se entenderán aprobados si transcurrieran 3 meses, desde su aprobación inicial, sin que se hubiera comunicado resolución expresa.

**Epígrafe 3. Proyectos de Expropiación.****Art. 2.46. Contenido, Tramitación y Formulación.**

Los Proyectos de Expropiación forzosa para la ejecución de los Sistemas Generales y para las actuaciones aisladas en Suelo Urbano se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de un Polígono a Unidad de Ejecución por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el art. 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será el regulado en el art. 199 y siguientes de dicho Reglamento, teniendo en cuenta lo establecido en los arts. 171 y siguientes de la Ley 1/97.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano o Urbanizable, se aportarán planos a escala 1:1000 (o 1:2000) de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2000 o en su caso la escala 1:5000 sobre cartografía oficial de la Junta de Andalucía.

**Epígrafe 4. Proyecto de Parcelación.****Art. 2.47. Contenido.**

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un Proyecto de Reparcelación de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de Información justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano, sobre cartografía oficial de la Junta de Andalucía, de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5000 o más detallada, y la finca a parcelas segregadas a escala 1:2000. En Suelo Urbano o Urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500 si la superficie de las parcelas resultantes privadas es inferior a 5000 m<sup>2</sup>; y a escala 1:1000 en caso contrario. En ambos casos con curvas de nivel de metro en metro.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las Cédulas Urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

Art. 2.48. Tramitación y formulación.

Los Proyectos de Parcelación, Rústica o Urbanística podrán ser formulados por el Ayuntamiento o los propietarios del suelo. Se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia, tal y como se establece en la norma 2.63.

## CAPÍTULO 4

### Instrumentos de Ejecución

Epígrafe 9. Proyecto de Urbanización.

Art. 2.49. Contenido.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 92 de la Ley 1/97 y los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias o del Plan Parcial correspondientes para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas de las obras teniendo en cuenta lo señalado en las Normas Generales de Urbanización (Título correspondiente de las presentes Normas Subsidiarias).
- Afecciones a elementos naturales, sobre los que se producen intervenciones dirigidas a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios, señalización viaria horizontal y vertical (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción provisional de las obras contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Art. 2.50. Garantías.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar se constituirá por este una garantía mínima del 6% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la Unidad de Ejecución o Polígono.

Art. 2.51. Tramitación y formulación.

La competencia para la formulación y tramitación queda regulada en los arts. 117 y 118 de la Ley 1/97.

El acuerdo de aprobación inicial, si el documento fuese conforme al planeamiento que desarrolla y estuviera completo, deberá llevarse a cabo por el Ayuntamiento en el plazo máximo de tres meses. Tras una información pública de 15 días el Ayuntamiento lo aprobará definitivamente, si procede (con las modificaciones necesarias).

Epígrafe 2. Proyectos de Obras Ordinarias.

Art. 2.52. Contenido.

Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones y definición requeridas para una correcta ejecución (art. 67.5 del Reglamento de Planeamiento) desarrollando las Normas Generales de Urbanización (Título correspondiente de estas Normas Urbanísticas), además de las siguientes:

00181519

- Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce la intervención, dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

**Art. 2.53. Tramitación.**

Se tramitarán ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

**Art. 2.54. Formulación.**

Será la establecida para los Proyectos de Urbanización.

**Epígrafe 3. Proyectos de Edificación.****Art. 2.55. Clasificación y Definición de las Obras.**

A los efectos de la definición de proyectos de edificación y de la aplicación de las condiciones de aprovechamiento y régimen de tolerancias en las presentes Normas, las obras se clasifican en:

- Obras de Demolición.
- Rehabilitación y Reforma.
- Ampliación.
- Nueva Planta.

1. Son Obras de Demolición tanto las obras que conllevan la total demolición del edificio o su total vaciado interior, como aquellas que suponen la desaparición de una parte de la edificación o construcción.

2. Son Obras de Rehabilitación y Reforma aquellas que están encaminadas a garantizar tanto la seguridad estructural y constructiva del edificio, como las destinadas a racionalizar la distribución de los espacios habitables del mismo.

Asimismo dentro de este tipo de obras se considerarán incluidas aquellas destinadas a adecuar las instalaciones de agua, saneamiento, electricidad, etc., a las normas y estándares actuales, así como las destinadas a mejorar y renovar total o parcialmente los acabados.

Del mismo modo se incluyen en este tipo de obras los acondicionamientos menores que se limitan a la instalación o sustitución de los pavimentos, los alicatados, el saneamiento, acometidas o las instalaciones eléctricas sencillas, la carpintería exterior o interior, la pintura, etc.

Dentro de este grupo de obras se incluyen la totalidad de las obras permitidas en el Catálogo de Bienes Protegidos tal como quedan definidas en dicho documento que añade matizaciones a las obras de Rehabilitación y Reforma al subdividir estas labores, en las edificaciones catalogadas en:

- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Recuperación.
- Acondicionamiento.
- Reestructuración.

3. Son Obras de Ampliación aquellas destinadas a aumentar o modificar la forma y superficie total construida.

4. Son obras de Nueva Planta aquellas que se ejecutan ex-novo sobre un solar anteriormente no edificado, sobre un área de parcela libre que no tenga agotada la edificabilidad establecida en las Normas o como sustitución de una edificación existente sobre la que previamente se ha realizado una Obra de Demolición.

**Art. 2.56. Contenido de los Proyectos de Edificación.**

1. De modo general los proyectos técnicos de obras de edificación deberán contener Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto desagregado por partidas, todo ello con el diferente grado de detalle que requiera la importancia, el volumen y la incidencia de la obra sobre el espacio urbano.

2. En cualquier caso los proyectos deberán contener un plano de localización de la edificación proyectada sobre cartografía catastral del municipio o sobre plano, a escala no inferior de 1:5.000 si es Suelo No Urbanizable, y 1:2.000 si es Suelo Urbano o Urbanizable, de las Normas Subsidiarias.

3. Los proyectos de edificación incorporaran el plazo previsto para la ejecución de la obra.

Incorporará también cuadro resumen comparado entre los parámetros de la ordenanza de aplicación y las características volumétricas, de uso y emplazamiento del inmueble proyectado sobre la parcela.

4. De modo particular, en el caso de Obra de Demolición correspondiente a la categoría de Obra Mayor, el Proyecto de Obras de Demolición detallará gráficamente en planos a escala adecuada (mínimo E 1:100) la totalidad de la obra a realizar.

5. En las Obras de Ampliación correspondientes a la categoría de Obra Mayor se realizará el levantamiento gráfico a escala adecuada (mínimo E 1:100) de la edificación en su estado original así como documentación y estudio de la incidencia de la ampliación sobre edificio original.

6. En los casos de Obra Menor, tal como queda definida, en el art. 2.74 de las presentes Normas Urbanísticas, la solicitud de tales obras, que no necesitarán de presentación de proyecto técnico, deberán acompañarse de:

a) Plano de situación de la obra.

b) Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas para lo proyectado.

c) Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

d) Presupuesto real de la obra.

e) Firma del contratista o propietario que vaya a realizar la obra.

7. Para las obras en edificaciones incluidas en el Catálogo de Bienes Protegidos, se tendrá en cuenta lo establecido en el contenido mínimo de los proyectos de dichas obras (documentación complementaria).

**Art. 2.57. Formulación.**

Los proyectos de edificación podrán ser formulados tanto por la iniciativa privada como por la Administración. Deberán estar redactados por Técnico competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente, cuando sea exigible por la legislación vigente.

**Epígrafe 4. Proyectos de Instalación o Actividad.****Art. 2.58. Definición.**

Se entiende por Proyecto de Actividades y/o Instalaciones aquellos documentos técnicos que vienen a definir total o parcialmente la organización de las instalaciones y los elementos mecánicos que deben existir en un local para posibilitar el uso y desarrollo de una actividad.

**Art. 2.59. Contenido.**

Estarán compuestos como mínimo por Memoria Justificativa y Descriptiva, Planos y Presupuesto. Deberán incluir plano de situación de la actividad sobre cartografía catastral del municipio o sobre plano, a escala no inferior a 1:5.000 si es en Suelo No Urbanizable y 1:2.000 si es en Suelo Urbano o Urbanizable, de las Normas Subsidiarias.

En la memoria se justificará el cumplimiento de la normativa medio ambiental de Andalucía (Ley 7/94 y Reglamentos), del Reglamento de Espectáculos públicos o de la normativa vigente en cada momento que le sea de aplicación.

Dentro de la normativa a contemplar deberá tenerse en cuenta aquella correspondiente a estudios y calificación del posible impacto ambiental (Ley 7/94 de Protección Ambiental y Decreto 292/95).

**Art. 2.60. Formulación.**

Los proyectos de instalación podrán ser formulados tanto por la iniciativa privada como por la Administración. Deberán estar redactados por Técnico competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente, cuando sea exigible por la legislación vigente.

**CAPÍTULO 5****Licencias, Autorizaciones y Órdenes de Ejecución****Sección 1. Generalidades****Art. 2.61. Actos sujetos a licencia.**

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el art. 242 de la Ley 1/97 (de la C.A. de Andalucía) y art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 2187/1978, de 23 de junio), y en las presentes Normas Subsidiarias.

Los actos a que se refiere el párrafo anterior, promovidos dentro del término municipal por Órganos del Estado a entidades de derecho estarán igualmente sometidos a licencia.

**Art. 2.62. Régimen General.**

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los artículos 33.2, 34, 35.1, 36.2, 38.2 y 3, 39 (inciso), 40.3 y 4, y 242 de la Ley 1/97 citada y artículos 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades a facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en las presentes Normas Subsidiarias.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas Subsidiarias, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto a la solicitud.

**Art. 2.63. Procedimiento.**

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañándose del Proyecto Técnico, que contendrá la documentación establecida en las presentes Normas Urbanísticas.

**Sección 2. Clases de licencias****Art. 2.64. Licencias de Parcelación y Reparcelación.**

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación o Reparcelación, con las determinaciones establecidas en la Sección 3 del Capítulo 3 del presente Título, con la inclusión de las Cédulas Urbanísticas correspondientes a cada parcela.

**Art. 2.65. Licencias de Urbanización.**

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras, visado y suscrito por técnico competente realizado de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Art.70.

**Art. 2.66. Licencias de edificación (Obra Mayor).**

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

**Art. 2.67. Licencias de edificación (Obra Menor).**

Se entenderá por obra menor a los efectos de estas Normas las que se describen en los arts. 2.74 y 2.75

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en estas Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico excepto para la instalación de andamios, sin embargo la instancia deberá acompañarse de la documentación establecida en el art. 2.56 apartado 6, de las presentes Normas Urbanísticas.

**Art. 2.68. Licencias de Apertura.**

Sera de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las disposiciones correspondientes de la normativa medio ambiental de Andalucía (Ley 7/94 y Reglamentos), en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias vigentes.

Dentro de la normativa a contemplar, deberá tenerse en cuenta aquella correspondiente a estudios y calificación de posible impacto ambiental (Ley 7/94 de Protección Ambiental y D. 292/95).

**Art. 2.69. Licencia de Primera Ocupación y Cambio de Uso.**

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia a sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de fin de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a las condicionantes impuestas en la licencia de construcción, otorgará la primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, las del Plan Parcial o Especial en que se base.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el Título II, Capítulo Primero del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria, etc., que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se analice la incidencia del uso pretendido

en el ordenamiento urbanístico y los impactos que se puedan generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico, en el que se justifique que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Todo cambio de uso deberá ajustarse a:

1. Lo establecido para los inmuebles de un determinado nivel de protección, si el edificio estuviese protegido.
2. Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
3. Lo establecido en la normativa medio ambiental de Andalucía (Ley 7/94 y Reglamentos), para el uso concreto que se pretenda implantar.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable y en su caso a los estudios de impacto ambiental regulados por la Ley 7/94 de Protección Ambiental y D. 292/95, de la C.A. de Andalucía.

### Sección 3. Autorizaciones

#### Art. 2.70. Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener licencia no exime de la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Junta de Andalucía.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del art. 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho Artículo. La falta de autorización o concesión a su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al Órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se consideren obra menor en esta Normativa, está sujeta al régimen de autorización previa de los órganos competentes de la Junta de Andalucía y en concreto de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con lo señalado en el art. 12 del D. 77/94, de 5 de abril.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Informe Ambiental.

Para la evaluación del impacto ambiental se estará a lo regulado por la Ley 7/94, de Protección Ambiental y el D. 292/95 que la desarrolla.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencia de construcción; ambas son independientes y su función diferente.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

#### Art. 2.71. Caducidad y Prórroga.

Las licencias caducarán a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpa por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, este podrá prorrogar dichos plazos por una sola vez y por igual periodo de tiempo.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

#### Art. 2.72. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

De acuerdo con lo establecido en el art. 44 de la Ley 1/97, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o sector ; dicha información expresa el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas en el momento de emitirse la cédula. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de dos meses a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir en la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido establecido en el art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar, a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar, a escala mínima de 1:500 si la parcela tiene una superficie inferior a 5.000 m<sup>2</sup> y a escala 1:1000 en caso contrario ; en ambos casos expresará todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada en la solicitud conforme a la realidad, la alineación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de discrepancia entre la información aportada y la realidad, se notificará al solicitante para que modifique la solicitud, ajustándola a la realidad fáctica y jurídica.

### Sección 4. Ordenes de Ejecución

#### Art. 2.73. Órdenes de Ejecución.

De acuerdo con el art. 19 de la Ley del Suelo 6/98 y art. 245 de la Ley 1/97 (C.A. Andalucía), los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con 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.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido mediante órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto (arts. 245.2 y 246 de la Ley 1/97; art. 12 ID. 77/94).

Su regulación viene establecida también en los artículos citados y en los Art.10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.



**Sección 5. Tipos de Obras****Art. 2.74. Obra Menor.**

A los efectos previstos en las Normas Subsidiarias tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

- Que la obra, ya sea de Demolición, Rehabilitación, Reforma, Ampliación u Obra Nueva, no afecte o comprometa a elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos a características interiores o secundarios de la misma.

- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

- La instalación y/u obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la documentación que debe acompañar la solicitud de licencia, de acuerdo con el art. 2.56 de las presentes Normas.

- El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

**Tipos de Obra Menor.**

Tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal, las siguientes:

1. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:

- Construcción, reparación o supresión de vados en las aceras.  
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, amparada en licencia, de obras mayores.

- Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.

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

- Colocación de postes de todo tipo.

- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

- Instalación de cabinas telefónicas, transformadores, buzones de correos, etc., en la vía pública.

2. Obras auxiliares de la construcción:

- Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.

- Construcción de andamios y similares.

- Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.

- Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o transcendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra siempre que no superen los 12 m<sup>2</sup> de superficie, exista solicitud simultánea de licencia de obra mayor para el total de las obras en la parcela y se fije en la misma la duración total de las obras y el uso final de la barraca provisional o su demolición.

3. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios:

- Ejecución de pequeñas obra interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

- Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
  - Reparación de cubiertas y azoteas.
  - Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos (Nivel de Protección Integral o Estructural).
  - Colocación de puertas y persianas en aberturas.
  - Colocación de rejas.
  - Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
  - Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
  - Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
  - Formación de aseos, en locales comerciales y almacenes.
  - Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la dimensión de los huecos.
  - Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obra mayor.
  - Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de esta.
4. Obras en las parcelas y en la vía pública:
- Establecimiento de vallas a cercas definitivas.
  - Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de superficie total.
  - Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.
  - Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.
  - Amueblamiento de jardines privados con obras de fábrica.

#### Art. 2.75. Obra Mayor.

El concepto de Obra Mayor incluye: todas las obras de edificación de nueva planta; las de ampliación, rehabilitación y reforma: las de demolición que supongan modificación de estructura, fachada a cubierta de un inmueble. Quedan excluidas las recogidas en la relación del artículo precedente (art. 2.74)

Tendrán también la consideración de obra mayor las correspondientes a la ejecución de piscinas, garajes y naves.

### TÍTULO III

#### RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

#### CAPÍTULO 1

#### División del Suelo

#### Art. 3.1. Clasificación del Suelo.

En virtud de la legislación vigente (art. 2 de la Ley del Suelo 6/98) las presentes Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

**Art. 3.2. División del suelo.**

Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en Urbano y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento, a escalas 1:20000 y 1:2000.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda (Títulos VII, VIII y IX).

**Art. 3.3. Clases de suelo.**

Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas Subsidiarias se delimitan las siguientes clases de suelo:

1. Suelo No Urbanizable (SNU): es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agrícola, forestal, ganadero o natural.

Sobre una zona, que carece de valor medio ambiental se delimita Reserva de terreno, destinada a su posible incorporación a Patrimonio Municipal de Suelo. La delimitación de esta clase de suelo queda fijada en el plano de ordenación núm. 1: Estructura Gral. Territorio-Clasificación del Suelo (E:1/20.000) y su régimen particular se recoge en el Título IX de estas Normas.

2. Suelo Apto para Urbanizar (SAU): El documento no clasifica suelo de esta clase, pero podrá comprender los terrenos que por desarrollo de las Normas Subsidiarias pueden ser ocupados para la expansión de Carboneros, de acuerdo con lo establecido en el art. 279 de la Ley 1/97 (incorporación de terrenos reservados). El régimen particular de esta clase de suelo se recoge en el Título VIII.

3. Suelo Urbano (SU): comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución de las Normas Subsidiarias, lleguen a adquirir tal consideración.

Su delimitación queda fijada en los planes de ordenación y su régimen particular se recoge en el Título VII de estas Normas.

**Art. 3.4. Estructura.**

Se define la «Estructura General y Orgánica del Territorio» a través de:

1. Los Sistemas Generales y Locales de comunicaciones, viario estructurante, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.

2. Las distintas Calificaciones de suelo que subdividen las clases de suelo en Zonas de ordenanza, a las que se les asignan usos globales, pormenorizados y la intensidad de los mismos.

**Art. 3.5. Definición de Sistemas.**

Constituyen Sistemas los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Subsidiarias.

**Art. 3.6. Sistemas Generales.**

Son aquellos Sistemas al servicio de todo el municipio, o de ámbito supramunicipal, y que no son asignables a ningún ámbito particular sino a todo el conjunto.

**Art. 3.7. Sistemas Locales.**

Son aquellos Sistemas al servicio de ámbitos más reducidos, bien Unidades de Ejecución (a las que se vinculan), bien Sectores a desarrollar a través de Planes Parciales.

**Art. 3.8. Delimitación.**

Los Sistemas General y Locales definidos por las Normas Subsidiarias se delimitan en los Planos de Ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de este y de su regulación por normativas específicas.

**Art. 3.9. Derechos y Cargas de la Propiedad del Suelo.**

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran, respecto a cada una de las clases de suelo y a la calificación que resulta de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias.

Los derechos y deberes básicos de los propietarios de suelo (derecho a urbanizar, a hacer uso del aprovechamiento urbanístico, a edificar y a hacer uso de la edificación) se sujetarán a lo establecido en los arts. correspondientes del Capítulo 2 del Título 11 de la Ley del Suelo 6/98 y en los arts. 19 a 41 de la Ley 1/97, de la C.A. de Andalucía (arts. y apartados no derogados por Ley 6/98).

**CAPÍTULO 2****Régimen de la Edificación****Epígrafe 1. Conservación de la edificación.****Art. 3.10. Conservación.**

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier edificación o instalación erigida, a lo largo de todo el período de vida de estas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato público.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón de interés turístico o estético, podrá ser exigida a través de las ordenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos competentes al efecto (Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, art. 12 D. 77/94).

Su regulación viene establecida en el art. 19 de la Ley del Suelo 6/98, en los arts. 245 y 246 de la Ley 1/97 (C.A. de Andalucía) y en los arts. 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

**Art. 3.11. Declaración de Ruina.**

El art. 247 de la Ley 1/97 establece cuando puede declararse el estado ruinoso de una edificación y el alcance administrativo de tal declaración.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

En la valoración del coste de reparación de la edificación a incluir en el expediente de declaración de ruina no podrán incluirse los costes relativos a la reposición de elementos de ornato y decoración, ni a los costes de reposición de las instalaciones de la edificación (electricidad, agua, etc.) o del terreno.

No obstante lo previsto en el art. 247 de la Ley 1/97 y sus concordantes, la actuación de Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

**Epígrafe 2. Incidencia de las Normas sobre las edificaciones existentes.****Art. 3.12. Régimen.**

Todas las construcciones e instalaciones, independientemente de la clase de suelo en que se localicen o que hayan sido (o no) declaradas de interés social o utilidad pública,

quedaran afectadas a distintos tipos de actuaciones posibles, según la situación en que se encuentre de entre las que se exponen a continuación.

Art. 3.13. Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

Son aquellas que se ajustan en cuanto a usos y características de la edificación a las determinaciones establecidas para cada zona de ordenanza en el Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, y a las señaladas en las Normas para las situadas en el Suelo No Urbanizable.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, y rehabilitación, para lo cual deberá solicitarse licencia de obras, según se detalla para cada clase de suelo (en especial para el Suelo No Urbanizable, por el procedimiento descrito en el Título IX). En la tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estas Normas.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto no se hayan adoptado, previa o simultáneamente, las medidas exigibles para garantizar

- La seguridad de las personas y bienes.
- La corrección del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

- Y en el Suelo No Urbanizable las condiciones que el Ayuntamiento y los Órganos Urbanísticos competentes de la Junta de Andalucía (Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo) puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

Art. 3.14. Edificaciones e instalaciones incluidos en el Catálogo de Bienes a Proteger.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del correspondiente Catálogo de Bienes Protegidos, con la tramitación que le corresponda según la clase de suelo en que se sitúen.

En el Suelo No Urbanizable, el trámite para la autorización urbanística será el que con carácter general se detalla en el art. 9.6 del Capítulo 1 del Título IX de las presentes Normas.

Art. 3.15. Edificaciones o instalaciones que quedan fuera de ordenación.

Se exceptúan las industrias, que se rigen por lo establecido en el art. 3.16 de las presentes Normas.

En estos supuestos solo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio

Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones del art. 137.3 de la Ley 1/97 siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior. En aquellas situadas en Suelo No Urbanizable, deberán adoptarse las medidas que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Junta de Andalucía (Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo) puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviese previsto por la Administración su demolición, adquisición o expropiación en el plazo de quince años.

Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas, con vistas a la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

Art. 3.16. Edificaciones o instalaciones industriales existentes que queden fuera de ordenación.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas en el artículo anterior para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente:

En aplicación del art. 137.2 de la Ley 1/97, en todas las industrias existentes, salvo aquellas cuya actividad sea incompatible con la zona o medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter excepcional obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa.

En todo caso no se autorizaran obras de reforma o ampliación de estas instalaciones, en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente (garantizadas en este caso mediante aval), las medidas necesarias para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el art. 3.13.

Epígrafe 3. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

Art. 3.17. Obras de Carácter Provisional.

Con independencia de la clasificación de suelo, podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras justificadas, de carácter provisional, a que se refiere el art. 136 de la Ley 1/97, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

## TÍTULO IV

### CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LOS USOS

#### Sección 1. Generalidades

Art. 4.1. Regulación de usos.

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a las distintas clases de suelo previstas, tal regulación se establece:

- En el Suelo Urbana a través de las condiciones establecidas para cada Clave de Ordenanza en el Título X de las presentes Normas Urbanísticas.
- En el Suelo Apto para Urbanizar a través de la obligatoriedad de utilizar en las ordenanzas de los Planes Parciales las Claves de Aprovechamiento definidas en el Título X de las presentes Normas Urbanísticas, salvo que se justifique en la memoria del P.P. la conveniencia de lo contrario.
- En el Suelo No Urbanizable a través de la definición de los usos admisibles para cada una de las categorías previstas.

Art. 4.2. Aplicación.

Las condiciones generales de los usos serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uso se establece.

Cuando sobre una misma parcela o edificación se dan diferentes usos, cada uno cumplirá las especificaciones particulares establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para ellos. La definición de las condiciones de la edificación y/o instalación que los albergue, se regirá por las del uso que tuviera mayor superficie

En todos los casos, deberá satisfacer la normativa de rango supramunicipal que le fuera de aplicación.

### Art. 4.3. Tipos de usos.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado: uso principal o característico; uso compatible; y uso prohibido.

1. Uso principal o 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 entono considerado (>51% de la edificabilidad total). Podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción o porcentaje del principal.

2. Uso compatible: Es aquel que puede coexistir con el uso principal, sin perder ninguno su carácter y los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso, no implica la libre implantación del mismo en el ámbito considerado, sino simplemente su aceptación simultánea, respecto del característico, sin perjuicio de que se puedan establecer restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del principal.

3. Uso prohibido: Es aquel que por su incompatibilidad, por sí mismo o en su relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito considerado. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios dentro de cada Clave de Ordenanza y Aprovechamiento.

En todo caso tienen la consideración de usos prohibidos los así conceptuados en las disposiciones vigentes en materia de seguridad y salubridad, o de protección medioambiental.

### Art. 4.4. Clases de usos.

A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas, los usos se clasifican en las siguientes clases:

- Residencial.
- Dotacional.
- Terciario: Comercial, Oficinas, Hostelero, Recreativo y de Ocio.
- Industrial.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Comunicaciones: Red viaria y Aparcamiento.

### Art. 4.5. Coeficientes de ponderación.

A efectos de ponderación de los distintos usos característicos previstos en las presentes Normas, que son de aplicación sobre los distintos polígonos de ejecución delimitados (Unidades de Ejecución y Sectores), se establecen los siguientes coeficientes:

|                     |                |      |
|---------------------|----------------|------|
| - Uso residencial:  | Viv. Libre     | 1,25 |
|                     | Viv. protegida | 1    |
| - Uso Terciario:    |                | 1,30 |
| - Uso dotacional:   |                | 0,80 |
| - Uso industrial:   |                | 0,90 |
| - Uso aparcamiento: |                | 1    |

## Sección 2. Uso Residencial

### Epígrafe 1. Definición y categorías.

#### Art. 4.6. Definición.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano de forma permanente, come residencia familiar o residencial comunal.

**Art. 4.7. Categorías.**

Atendiendo a la relación con la parcela sobre la que se asientan, se establecen dos categorías:

- Categoría 1.<sup>a</sup>: Edificación Unifamiliar, es la situada en una Única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada.

Dentro de la presente categoría se consideraran como tales los conjuntos de viviendas unifamiliares, de una o más plantas, con acceso independiente desde la vía pública, que se asienten sobre una parcela comunal, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tienen un régimen de propiedad semejante al establecido por la Ley de División Horizontal; y sin que puede segregarse tal superficie comunal, proindivisa de las viviendas agrupadas que la posibilitan.

- Categoría 2.<sup>a</sup>: Edificación Multifamiliar o colectiva cuando sobre una única parcela se localizan viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde espacio público, en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

**Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene.****Art. 4.8. Condiciones mínimas.**

Cualquier obra de Rehabilitación, Reforma, Ampliación o Nueva Planta de construcciones residenciales deberá garantizar para todas las viviendas unas condiciones mínimas:

1. Superficie útil igual o superior al programa mínimo de vivienda social, debiendo cumplir las determinaciones contenidas en el presente Epígrafe.

2. Disponer una estancia de más de catorce (14) m<sup>2</sup> de superficie con hueco a la calle, plaza, o espacios públicos libres o abiertos entre bloques; se podrán considerar exteriores las viviendas que tengan huecos a patios privados de manzana o parcela en los que pueda inscribirse un círculo de diez (10) metros de diámetro.

**Art. 4.9. Condiciones de iluminación natural.**

Toda pieza habitable de vivienda deberá disponer de un hueco acristalado y practicable, en contacto con el espacio exterior, cuya superficie no sea menor de 1/10 parte de la superficie en planta de la estancia en la que se encuentren. En las estancias vivideras que aprovechen el volumen bajo cubierta, se admitirá como dimensión mínima del hueco 1/12 de la superficie útil de la estancia.

**Art. 4.10. Condiciones de ventilación.**

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Las piezas no habitables, podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.

En ambos casos, la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m<sup>2</sup>.

Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble dimensión de la contemplada en el artículo anterior.

**Art. 4.11. Condiciones de servicios e instalaciones.**

1. De agua. Toda vivienda deberá contar con instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0,15 y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.



2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para disponer de energía eléctrica (alumbrado y fuerza). La instalación cumplirá la reglamentación vigente en esa materia, garantizando un mínimo de:

| POTENCIA ELÉCTRICA  |               |
|---------------------|---------------|
| Superficie Vivienda | Potencia en W |
| 80 m <sup>2</sup>   | 3.000 W       |
| 120 m <sup>2</sup>  | 5.000 W       |
| 150 m <sup>2</sup>  | 8.000 W       |

3. De red saneamiento. Las aguas pluviales y fecales serán recogidas y eliminadas conforme señala el Reglamento de Instalaciones Sanitarias vigente, a través de su conexión con la red municipal existente tanto en el Suelo Urbano como en el Apto para Urbanizar y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable, cuando se permita específicamente.

4. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

5. De servicios. Los edificios multifamiliares y los conjuntos de vivienda unifamiliar con zonas comunales proindivisas privadas, destinadas a aparcamiento, jardines, pistas deportivas, etc, deberán contar con un local (en planta baja) destinado a basuras. Este espacio deberá estar adecuadamente ventilado y contar con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

Art. 4.12. Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas, excepto los correspondientes a calentadores individuales de gases licuados. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados, convenientemente aislados, hasta cubierta. En todos los casos se garantizará que la salida de humos se produce en una cota superior en 0,80 m al punto más elevado de la cubierta.

Los conductos de ventilación y chimeneas de garajes, cuartos de calderas e instalaciones deberán ser totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

Art. 4.13. Condiciones de superficie y dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda es el formado por: comedor-cocina, un dormitorio doble y aseo (inodoro + lavabo + ducha), estableciéndose las siguientes dimensiones mínimas de superficie útil por piezas:

- Cocina: 5 m<sup>2</sup> cuando se disponga en estancia exclusiva y de 3,75 m<sup>2</sup> cuando se una especialmente el salón-comedor.
- Salón-comedor: 14 m<sup>2</sup> en viviendas de tres o menos dormitorios y 20 m<sup>2</sup> en viviendas de más de tres dormitorios.
- Dormitorio: 6 m<sup>2</sup> el individual y 10 m<sup>2</sup>. Los dobles.
- Baño: (inodoro, lavabo, bidet y ducha): 3 m<sup>2</sup>.
- Aseo: (inodoro, lavabo): 1,10 m<sup>2</sup>.
- Si la cocina y el cuarto de estar constituyen una sola estancia, esta tendrá una dimensión mínima de 14 m<sup>2</sup>.

El ancho mínimo de los pasillos será de 0,90 m.

Será obligatoria la existencia al menos de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios.

La altura de todas las estancias vivideras, medida de suelo a techo, no será inferior a 2,40 m en el medio urbano; pudiendo descender a 2,20 m en la planta alta de las viviendas tradicionales rehabilitadas o en las edificaciones aisladas del medio rural.

**Sección 3. Uso Terciario: Comercial, Oficinas, Hotelero y Turístico-Recreativos****Epígrafe 1. Definición y categorías.****Art. 4.14. Definición.**

Comprende los espacios y locales destinados a: actividades terciarias de carácter privado; despachos profesionales; los abiertos al público destinados a compraventa de mercancías, al por menor (comercio minorista en general); o a proporcionar servicios privados a la población, (peluquerías, bares, oficinas, etc.), con pequeñas áreas destinadas a transformación de productos para la actividad.

**Art. 4.15. Categorías.**

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1.<sup>a</sup> Despachos profesionales, oficinas, establecimientos hosteleros y comercios localizados en cualquier planta de la edificación principal, sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50% de la superficie total edificable si no se localiza en planta baja.
- Categoría 2.<sup>a</sup> Despachos profesionales, oficinas y comercios localizados en edificio exclusivo.
- Categoría 3.<sup>a</sup> Establecimientos de restauración y hostelería en edificio exclusivo.
- Categoría 4.<sup>a</sup> Discotecas y bares de verano.
- Categoría 5.<sup>a</sup> Instalaciones Hoteleras a Albergues, en enclaves alejados de los núcleos y parcela grande.
- Categoría 6.<sup>a</sup> Campamentos de Turismo.

**Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene.****Art. 4.16. Condiciones mínimas.**

Cualquier obra de Rehabilitación y Reforma, Ampliación o Nueva Planta de instalaciones correspondientes a la presente Sección deberá garantizar unas condiciones de:

1. Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de noventa (90) cm, debiéndose salvar los desniveles con rampas o escaleras de anchura acorde con lo establecido en el art. 5.65.
2. En usos comerciales de venta al público la zona destinada a este no podrá ser inferior a cinco (5,00) m<sup>2</sup>.
3. Excepto en el caso de despachos profesionales el acceso desde la vía pública tendrá una anchura no menor de ciento veinte (120) cm y los huecos de paso interiores para el público serán al menos de ochenta y dos (82) cm, debiéndose abatir en todos los casos hacia el exterior; los distribuidores tendrán un ancho de ciento veinte (120) cm.

**Art. 4.17. Sótanos.**

Los sótanos de las obras de nueva planta que se destinen a usos públicos necesariamente deberán estar ligados a la actividad de la planta superior y no podrán representar más del 50% de la superficie total de la actividad, cuando se destinen a uso con acceso del público general.

**Art. 4.18. Condiciones Generales.**

Se consideran condiciones generales las señaladas en los artículos 4.9 a 4.13 del uso residencial, teniendo en cuenta que la fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicadas a la actividad comercial y la rama de Hostelería (con especial atención a la Normativa de Protección contra Incendios).

**Sección 4. Uso Dotacional****Epígrafe 1. Definición y categorías.****Art. 4.19. Definición.**

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso tanto público como privado, tales como: escuelas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc.

**Art. 4.20. Categorías.**

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1.<sup>a</sup> Centros de enseñanza, así como centros de prestación de asistencia médica/veterinaria (sin hospitalización) y centros de asistencia social (sin residencia colectiva aneja); siempre que la superficie dedicada a este uso no supere en ningún caso el 50% de la superficie edificada y teniendo siempre acceso desde la planta baja.

- Categoría 2.<sup>a</sup> Centros de prestación de asistencia médica/veterinaria y quirúrgica (con o sin hospitalización); centros de prestación de servicios de asistencia social (con o sin residencia aneja); conjuntos destinados al culto (con o sin residencia aneja); en edificios exclusivos o con una superficie superior al 50% de la potencialmente edificable en la parcela o solar.

- Categoría 3.<sup>a</sup> Centros de enseñanza en todos sus grados en edificio exclusivo.

- Categoría 4.<sup>a</sup> Centros de reunión y espectáculos (relación, actividades culturales y de recreo), en edificio exclusivo.

- Categoría 5.<sup>a</sup> Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo no incluidos en el Uso Terciario.

- Categoría 6.<sup>a</sup> Centros y clubes deportivos, de reunión, actividades culturales o relacionadas con la naturaleza, o espectáculos; en edificación exclusiva, sobre parcelas de gran tamaño y localizadas en enclaves singulares, alejados de los núcleos.

**Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene.****Art. 4.21. Centros de reunión y espectáculos.**

Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos, cumplirán las condiciones que determine el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

**Art. 4.22. Centros de enseñanza**

Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y las establecidas por la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía.

**Art. 4.23. Centros sanitarios.**

Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias establecidas por el Ministerio de Sanidad y los órganos competentes de la Junta de Andalucía (Consejería de Sanidad, SAS, etc.).

**Art. 4.24. Centros deportivos.**

Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación. (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos), incluidas las dimanadas de los organismos competentes de la Junta de Andalucía.

## Art. 4.25. Centros de servicios.

Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularan por la normativa de ámbito estatal o regional que les afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y por la reglamentación de las Compañías que las tutelan.

## Sección 5. Uso Industrial

## Epígrafe 1. Definición y categorías.

## Art. 4.26. Definición.

Comprende los espacios y establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como al almacenamiento de las mismas, a la investigación y desarrollo y a la tecnología aplicada.

## Art. 4.27. Categorías.

Se consideran las siguientes categorías:

- Categoría 1.<sup>a</sup> Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial, y compatibles totalmente con él, que no desprendan gases, polvo ni olores ni originen ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

- Categoría 2.<sup>a</sup> Pequeñas industrias, almacenes o talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia mediante la adopción de medidas correctoras, en edificios exclusivos. Que generan un nivel de tránsito asumible por la red viaria del entorno, y no sean industrias insalubres, nocivas o peligrosas.

- Categoría 3.<sup>a</sup> Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales, bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación, que obligan a su ubicación dentro de áreas exclusivas para actividades económicas.

- Categoría 4.<sup>a</sup> Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía así como actividades clasificadas como peligrosas que no pueden implantarse en el medio urbano.

## Epígrafe 2. Condiciones Particulares.

## Art. 4.28. Régimen General.

Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes específicas en relación con la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

## Art. 4.29. Normativa Supramunicipal.

Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la normativa media ambiental de Andalucía (Ley 7/94 y Reglamentos). Cumplirá además lo establecido por la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, Ley 31/95, por el R.D. 1627/1997, y en general toda la normativa relativa a Seguridad.

## Art. 4.30. Tolerancias.

Los límites máximos admisibles para cada una de las categorías industriales definidas en el art. 4.27 serán:

| CATEGORÍA INDUSTRIAL | FUERA POLÍGONO INDUSTRIAL |                    | EN POLÍGONO INDUSTRIAL | EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN |   |
|----------------------|---------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------------|---|
|                      | Edificio o Exclusivo      | Edificio Exclusivo |                        |                               |   |
| 1. <sup>a</sup>      | 200<br>10<br>15           | 200<br>10<br>15    | -<br>-<br>-            | -<br>-<br>-                   | m <sup>2</sup> construidos<br>Potenc. máquina máx.<br>Potenc. mecán. máx. |

00181519

| CATEGORÍA INDUSTRIAL | FUERA POLÍGONO INDUSTRIAL |                    | EN POLÍGONO INDUSTRIAL          | EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN   |  |
|----------------------|---------------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|
|                      | Edificio o Exclusivo      | Edificio Exclusivo |                                 |                                 |  |
| 2. <sup>a</sup>      | 250<br>0,085<br>10        | 500<br>0,125<br>90 | libre (*)<br>0,125<br>libre     | -<br>-<br>-                     | m <sup>2</sup> construidos<br>kw/m <sup>2</sup> densidad pot.<br>Potenc. mecán. máx. |
| 3. <sup>a</sup>      | -                         | -                  | libre<br>ilimitada<br>ilimitada | -                               | m <sup>2</sup> construidos<br>kw/m <sup>2</sup> densidad pot.<br>Potenc. mecán. máx. |
| 4. <sup>a</sup>      | -                         | -                  | -                               | libre<br>ilimitada<br>ilimitada | m <sup>2</sup> construidos<br>kw/m <sup>2</sup> densidad pot.<br>Potenc. mecán. máx. |

(\*) Con el máximo fijado por el grado de ordenanza de aplicación.

Con la limitación de volumen establecida por la ordenanza de aplicación.

Para la aplicación de los límites de densidad de potencia mecánica se tendrá en cuenta:

1. En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.

2. La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.

3. Excepcionalmente fuera de los polígonos industriales los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebasados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

#### Art. 4.31. Residuos Industriales.

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

#### Art. 4.32. Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de vertidos de aguas residuales expresadas en el apartado correspondiente de las presentes Normas.

Las instalaciones de elevados consumos de agua, tales como instalaciones de lavado, deberán justificar adecuadamente dentro del proyecto de instalación el destino de la misma, así como la posibilidad y volumen de reciclaje que se prevé en la explotación industrial.

### Sección 6. Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes

#### Epígrafe 1. Definición.

#### Art. 4.33. Definición.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, con tratamientos diversos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieren y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público podrán incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Los espacios libres de edificación de carácter privado, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal. Si bien podrán admitir en superficie y para uso privado (sin espectadores): instalaciones deportivas, piscinas e instalaciones diáfanas, abiertas por todos sus lados (carácter provisional desmontable: cenadores, pérgolas, etc.). No podrán transformarse en superficie construida y deberán cumplir los retranqueos establecidos para la edificación en la ordenanza correspondiente.

En las áreas residenciales el vallado de las zonas deportivas privadas se ajustará a lo establecido en el art. 5.75.

#### Epígrafe 2. Condiciones Particulares.

##### Art. 4.34. Régimen General.

Serán las señaladas específicamente en el Título VI dentro de las condiciones urbanización.

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines a espacios no edificados de parcela de carácter privado, deben urbanizarse y mantenerse con el adecuado ornato.

### Sección 7. Uso Comunicaciones: Red Viaria y Aparcamiento

#### Epígrafe 1. Definición y clases.

##### Art. 4.35. Definición.

Comprende los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor. Entre estos últimos se incluyen tanto los situados en las vías públicas, como en las edificaciones (principales o auxiliares) o en el espacio libre de parcela.

##### Art. 4.36. Categorías.

Dentro del uso de aparcamiento se establecen las categorías:

- Categoría 1.<sup>a</sup> Aparcamientos individuales, de uso privado, localizados en la planta baja o sótano de la edificación, o en el espacio libre de parcela (sin construcción específica para este uso). El número máximo de plazas permitidas será de 5.
- Categoría 2.<sup>a</sup> Aparcamientos colectivos y/o de uso público localizados en edificio exclusivo sin limitación de número de plazas o de superficie.

#### Epígrafe 2. Condiciones Particulares.

##### Art. 4.37. Reserva de aparcamiento.

La dotación del número de plazas en obras de Rehabilitación, Reforma, Ampliación o Nueva Planta será la consignada en cada clave de ordenanza.

##### Art. 4.38. Señalización.

En las plantas, locales y edificaciones destinadas a aparcamientos colectivos (privados o públicos) la ubicación de las plazas se marcarán sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a un coche por cada 20 m<sup>2</sup>.

00181519

**Art. 4.39. Protección contra incendios.**

Los locales destinados a estacionamiento de vehículos deberán cumplir lo establecido en la norma básica NBE-CPI-96. Condiciones de Protección contra Incendios y en especial lo establecido para ventilación, materiales e instalaciones.

**Art. 4.40. Aparcamiento en el espacio público.**

En el Suelo Urbano y Urbanizable la separación entre áreas dominadas por el peatón y el automóvil, deberá manifestarse con el cambio de color o de materiales, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel; las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 100 cm.

Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

- Plaza aparcamiento: 450 cm de largo y 250 cm de ancho en el caso de disposición en batería y de 220 cm en caso de disposición en línea.

- Carril interior de aparcamiento: En Línea 280 cm, en batería 450 cm y en espina a 45° 350 cm.

- En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 150, 150 y 100 centímetros respectivamente.

En Suelo Urbano o Apto para Urbanizar se admitirán plazas de aparcamiento en superficie, superiores a las 50 plazas, en cuyo caso deberá arbolarse interiormente diferenciándose además las sendas de accesos de peatones.

**Art. 4.41. Aparcamiento en el espacio privado.**

En el suelo urbano y urbanizable las dimensiones mínimas de cada plaza serán de 2,20 m x 4,50 m. Un 20% del número total de plazas deberá tener una dimensión mínima de 2,5 m x 5 m. Además dispondrán de acceso suficiente y cuando la plaza estuviera cerrada a ambos lados por muros se considerará una dimensión mínima libre del ancho de plaza de 2,80 metros.

**TÍTULO V****NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN****Sección 1. Generalidades****Art. 5.1. Objeto y contenido.**

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

Se dividen de acuerdo con los aspectos que regulan en:

- Condiciones de parcela.
- Condiciones de posición de la edificación.
- Condiciones de ocupación y aprovechamiento.
- Condiciones de volumen.
- Condiciones higiénicas y de dotación de servicios.
- Condiciones de accesibilidad y comunicación.
- Condiciones Tipológicas.
- Condiciones estéticas.

**Art. 5.2. Rehabilitación.**

En las operaciones de rehabilitación el Ayuntamiento, previo informe de los técnicos municipales o comarcales, podrá atemperar la aplicación de estas Normas siempre que así lo aconseje el interés del edificio.

Las edificaciones incluidas (o en trámite de inclusión) en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía o en el Catálogo que acompaña a estas Normas, conservarán, en todos los casos, sus valores históricos, artísticos, etnológicos, sociales o técnicos; sin perjuicio de la legislación y normativa que les afectan.

**Art. 5.3. Fuera de Ordenación.**

Las edificaciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de estas Normas, que resulten disconformes con las mismas, quedan calificadas como fuera de ordenación.

De acuerdo con el artículo 137 de la Ley 1/97 de la C.A. de Andalucía, no podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, el ornato y conservación del inmueble.

Sin embargo, se podrán autorizar obras de reforma, consolidación y mantenimiento en aquellas edificaciones e instalaciones que cumplan las siguientes condiciones:

- Que no estén en ruina.
  - Que su uso no sea manifiestamente disconforme con el de la zona en que se ubican.
  - Que no se encuentren fuera de alineación.
  - Que las obras realizadas comporten una mejora en su adecuación a la normativa.
  - Que no hayan sido erigidas con infracción de la normativa urbanística vigente.

**Sección 2. Condiciones de parcela****Art. 5.4. Parcela.**

Se entiende por parcela el lote de terreno, apto o no para la edificación, delimitado física y/o jurídicamente por sus linderos, e inscrito en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones vigentes.

Las agregaciones y segregaciones de parcela están sujetas a licencia municipal, que no se concederá si el Ayuntamiento considera que la parcela o parcelas resultantes incumplen las condiciones establecidas a continuación o tienen un tamaño inadecuado para la implantación de las tipologías edificatorias dominantes en el entorno de que se trate.

**Art. 5.5. Linderos.**

Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

**Art. 5.6. Frente de parcela.**

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a ésta de acceso.

Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espacio público, todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

**Art.5.7. Frente mínimo de parcela.**

Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada clave de ordenanza por la Normas, que determine tanto el carácter de edificable a ineducible de una parcela, como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.



**Art. 5.8. Frente máximo de edificación.**

Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida para cada clave por las Normas, como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben diferenciarse al objeto de que estas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen.

**Art. 5.9. Superficie edificable de parcela.**

Se entiende por superficie edificable de parcela el área neta de cada parcela, una vez descontados los terrenos destinados a viales y a espacios de uso y/o cesión públicos.

**Art. 5.10. Parcela mínima.**

Se entiende por tal la parcela de menor superficie susceptible de ser edificada que se admite en un determinado ámbito de suelo calificado por las Normas.

**Art. 5.11. Parcela indivisible.**

Se entiende por parcela indivisible toda parcela de superficie menor que el doble de la parcela mínima establecida, o aquella que haya agotado el aprovechamiento establecido en las Normas.

Las parcelas indivisibles libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento establecido en las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que las parcelas resultantes cumplan los requisitos de parcela mínima, establecida para cada clase de suelo por las Normas. En estos casos la segregación/agregación deberá producirse en un único acto a efectos de inscripción registral.

**Art. 5.12. Relación entre edificación o actividad y parcela.**

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia esta que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia.

**Art. 5.13. Parcela edificable.**

Se entiende por parcela edificable aquella de superficie igual o mayor a la parcela mínima, establecida para cada zona por las Normas, y apta para la edificación por satisfacer las dimensiones mínimas que se determinen de:

- a) Superficie mínima y/o máxima de parcela, medidas en el plano horizontal.
- b) Frente mínimo de parcela, medido en la linde de la parcela con el espacio público.
- c) Fondo mínimo, medido en las perpendiculares en cada punto media de los frentes (el existente o el máximo permitido) de parcela.

**Art. 5.14. Solar.**

Es aquella porción de Suelo Urbano que reúne los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarla parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello, que cuenta con los siguientes servicios: viario con calzada pavimentada y encintado de aceras (al menos el frente de parcela), abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización se establecen en el Título VI.

**Sección 3. De posición de la edificación****Art. 5.15. Alineaciones.**

Se entiende por alineaciones tanto las líneas grafiadas en los planos de ordenación como las derivadas de esta normativa, que diferencian los espacios públicos exteriores de los calificados como edificables.

**Art. 5.16. Alineación de parcela.**

Señala el límite entre el espacio público (las calles, plazas y espacios públicos en general) y el espacio privado (parcelas o solares).

**Art. 5.17. Alineación exterior.**

Es la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada.

**Art. 5.18. Alineación interior.**

Es la línea hasta la cual se permite edificar y a partir de la cual la parcela o solar quedara libre de edificación.

**Art. 5.19. Alineación fija de fachada.**

Es la alineación exterior sobre la cual debe apoyarse y levantarse la edificación obligatoriamente.

**Art. 5.20. Ancho de calle.**

Se entiende por ancho de calle, o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente o prevista entre las alineaciones de parcela que la definen, medido sobre la perpendicular al aje longitudinal de la calle en el punto más desfavorable de la parcela.

**Art. 5.21. Fondo máximo edificable.**

Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la alineación de parcela, o a la alineación exterior en su caso, dentro de la que puede localizarse la edificación. Puede servir para establecer, par tanto, la alineación interior.

Si se dan las dos alienaciones, exterior e interior, el fondo máximo edificable será la distancia medida perpendicularmente entre ambas.

**Art. 5.22. Retranqueo de fachada.**

Es la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre y bajo rasante de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación.

**Art. 5.23. Retranqueo a lindero.**

Es la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre y bajo rasante de los linderos de la parcela.

**Art. 5.24. Rasante oficial.**

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de las alturas de la edificación.

**Art. 5.25. Área de movimiento.**

Se entiende como Área de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación. Se deduce por aplicación de las condiciones particulares de posición de cada clave de ordenanza (alineaciones, retranqueos, fondo edificable, etc.).

**Sección 4. De ocupación y aprovechamiento****Art. 5.26. Ocupación de parcela.**

Es el límite máximo, expresado en %, de la superficie de parcela, ocupable por las edificaciones (proyección vertical, sin incluir los vuelos). No computan a estos efectos las edificaciones bajo rasante, de uso complementario: garaje, almacén, etc.

**Art. 5.27. Superficie ocupada.**

Es la superficie que resulta de la proyección vertical de las edificaciones sobre rasante sobre el plano horizontal de la parcela.

**Art. 5.28. Superficie libre.**

Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios.

**Art. 5.29. Patio de parcela.**

Es la superficie libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación (ventilación, soleamiento, etc.) dentro de cada parcela, o bien la superficie libre de parcela que queda tras la aplicación de los parámetros de alineaciones, fondo, etc. establecidos para cada clave de ordenanza.

**Art. 5.30. Edificabilidad.**

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación, uso y aprovechamiento (por de su localización en una determinada zona o categoría del suelo de las Normas Subsidiarias). Los límites de este derecho podrán venir definidos por un Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto, o bien por la superficie máxima edificable resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen que se detallan en las presentes Normas.

**Art. 5.31. Coeficiente de Edificabilidad Neto.**

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de parcela edificable neta a solar.

**Art. 5.32. Coeficiente de Edificabilidad Bruto.**

Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m<sup>2</sup> sobre rasante por cada m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de superficie del ámbito de referencia. (Polígono, Unidad de Ejecución o Sector).

**Art. 5.33. Superficie Máxima Edificable.**

Se obtendrá como producto del Coeficiente de Edificabilidad por la superficie edificable de la parcela, manzana, Unidad de Ejecución o Polígono.

Cuando este coeficiente no venga prefijado, resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza que en todo caso deberán respetarse.

En la superficie máxima edificable, a suma de la superficie de todas las plantas construidas se exceptuarán las de las edificaciones bajo rasante, el volumen correspondiente al aprovechamiento del bajo cubierta (siempre que este directamente ligado a la planta inferior y no constituya una planta independiente), y se computará la superficie de los vuelos, porches y terrazas de la edificación de acuerdo con lo establecido en los arts. 5.41, 5.42 y 5.43.

**Sección 5. Condiciones de volumen****Art. 5.34. Altura de la edificación.**

Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima en metros de la edificación, referida ésta a la cara inferior del forjado que forma el techo de la Última planta, por la fachada considerada. En caso de no existir este último forjado la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el paramento vertical exterior considerado. En cualquier caso se respetarán los máximos y mínimos que se establecen como alturas libres de plantas admitiéndose los muros piñones como solución de remate de cubierta.

**Art. 5.35. Altura libre de planta.**

Es la distancia desde la cara superior del pavimento, o desde la rasante del terreno cuando se trata de la planta baja, a la cara inferior del forjado de la planta correspondiente.

A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de cada clave podrá establecerse tanto una altura libre mínima, para garantizar la capacidad de su adecuación al uso, como una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido.

**Art. 5.36. Número máximo de plantas.**

Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca; se comprenderá en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

**Art. 5.37. Sótanos.**

Se entiende por sótano la planta de edificación en la que el 100% de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del terreno en contacto con la edificación; la altura mínima libre será de 2,20 m.

**Art. 5.38. Semisótanos.**

Si entiende por semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante.

Computarán como planta sobre rasante y como superficie construida cuando la cara inferior del techo de la planta semienterrada se sitúe, en algún punto de su perímetro, a una distancia igual o superior a cien (100) cm sobre la rasante oficial de la calle o del terreno en contacto con la construcción; la altura mínima libre será de 2,20 m.

**Art. 5.39. Planta Baja.**

Es aquella en la que se produce el acceso principal a la edificación y que sirve de referencia horizontal y cota cero para el inmueble. Con referencia a la rasante oficial se situará entre los valores +0,15 m y 1,00 m. Su altura libre vendrá determinada para cada clave de Ordenanza.

**Art. 5.40. Altura máxima de la edificación.**

Es la mayor altura que puede alcanzarse en aplicación de las presentes Normas Subsidiarias, medida desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación.

En las calles con pendiente superior al 8%, se fraccionará la fachada en tramos no mayores de quince (15) metros de longitud, y en sus puntos medios se realizará la medición de altura, dando lugar al escalonamiento de la edificación.

En terrenos de fuerte pendiente transversal con respecto a la calle, se resolverá la gradación de alturas de modo que en ningún caso existan cuerpos de fondo mayor de quince (15) m y altura superior a la máxima permitida (sobre la rasante del terreno en cada punto).

Con carácter general las edificaciones no podrán superar las dos plantas, salvo en inmuebles singulares (equipamientos, dotaciones, edificios industriales, etc.), para los que se justifique adecuadamente la necesidad técnica y funcional de superar aquel límite. En este caso se deberán analizar los efectos en el perfil urbano y adoptar las medidas de diseño necesarias para garantizar su adecuada integración, sin producir impactos distorsionantes. En ningún caso se podrán ver afectados los hitos tradicionales del núcleo, en especial el volumen de la Iglesia Parroquial (Ntra. Sra. de la Concepción).

**Art. 5.41. Construcciones sobre la cubierta.**

Se permiten por encima del último forjado y por tanto, de la cubierta, las siguientes construcciones

1. Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.
2. Los elementos técnicos y de servicios (no habitables), anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.), debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro del plano de 45º grados trazado a partir de la arista de coronación y siempre que no se supere en más de ciento diez (110) cm la cumbrera de cubierta.

**Art. 5.42. Aprovechamiento bajo cubierta.**

Cuando la cubierta de la edificación tenga una pendiente menor de 30º el espacio existente entre el último forjado y la cubierta podrá dedicarse a alojamiento y unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso distinto de almacenaje, trastero, etc. En ningún caso podrá constituirse este espacio como planta independiente, por lo cual siempre deberá tener su acceso y estar ligado a los usos y espacios de la planta inferior de cuya propiedad formará parte.

Cuando el aprovechamiento bajo cubierta esté ligado a la planta inferior, en uso y espacio, no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima de la parcela.

**Art. 5.43. Cuerpos volados.**

Son los elementos habitables de la edificación que rebasan, a partir de la primera planta (con un mínimo de 3,00 m de altura sobre la rasante oficial), las alineaciones fijadas, o el plano de fachada de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público.

A efectos del cálculo de la superficie total construida los cuerpos volados computarán al 100% de su superficie.

**Art. 5.44. Balcones.**

Se entenderá por balcón el vuelo igual o menor de cuarenta y cinco (45) cm (medidos desde el plano de fachada), ligado a un hueco rasgado hasta el suelo. Irá protegido por barandilla metálica de altura igual o superior a cien (100) cm, prohibiéndose expresamente los antepechos macizos.

La longitud máxima de cada balcón, medida horizontalmente y en paralelo a fachada, será la del hueco más dos tramos (uno a cada lado) iguales al vuelo. En ningún caso excederá de doscientos (200) cm.

La repisa del balcón no se construirá en ningún caso como prolongación del forjado, entendiéndose como una estructura ligera anclada en fachada, de canto máximo diez (10) cm.

No se permite el balcón corrido a lo largo de toda la fachada, debiendo existir entre repisas de balcones consecutivos al menos una distancia de cuarenta y cinco (45) cm.

A efectos del cálculo de la superficie total construida los balcones no computarán.

**Art. 5.45. Terrazas y Porches.**

Se entenderá por terraza el vuelo no cerrado, superior a cuarenta y cinco (45) centímetros (medidos desde el plano de fachada), y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente al interior del plano de fachada. Podrá estar cubierta o no.

Se entenderá como porche el espacio cubierto de planta baja, de más de cincuenta (50) cm de profundidad (medidos desde el plano de fachada), ligado generalmente a un acceso al inmueble, pudiendo estar delimitado por paramentos macizos o por pilares/columnas.

A efectos del cálculo de la superficie total construida se computarán como sigue:

- Al 50% de su superficie cuando estén cerrados por uno a dos de sus lados.
- Al 100% cuando estén cerrados por tres de sus lados.

**Art. 5.46. Miradores.**

Son cuerpos volados con las mismas características que las especificadas para los balcones en el art. 5.42, pero con un vuelo máximo de cincuenta (50) cm (medidos desde el plano de fachada) y acristalados en toda su altura y perímetro.

A efectos del cálculo de la superficie total construida los miradores computarán un 50% de su superficie.

**Art. 5.47. Limitaciones a Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.**

Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja. Las rejas de protección de los huecos de esta planta, se colocarán preferiblemente enrasados con la cara exterior de fachada y en ningún caso podrán sobresalir más de diez (10) cm.

Se prohíben los cuerpos salientes en calles de ancho menor a igual a 6 metros.

En calles de anchura mayor a 6 m se permitirán cuerpos salientes con un vuelo no mayor de cincuenta (50) cm, dejando una altura libre mínima (respecto de rasante del terreno o acera) de 3 m, excepto en la zona calificada como Núcleos Fundacionales donde se acomodará a la habitual en el entorno próximo sin bajar de los 2,4 m.

Los cuerpos salientes deberán retranquearse al menos cincuenta (50) cm respecto del encintado de la acera o del arbolado existente.

La separación mínima entre un cuerpo saliente de fachada y los linderos laterales de la finca será de ochenta (80) cm.

En ningún caso se permitirán cuerpos volados en las zonas denominadas Núcleos Fundacionales y Casco Consolidado.

No se permitirán terrazas y porches, en fachadas principales (al espacio público), en las zonas calificadas como Núcleos Fundacionales y Casco Consolidado.

No se permitirán miradores, en fachadas principales (al espacio público), en la zona calificada como Núcleos Fundacionales.

**Art. 5.48. Otros elementos salientes.**

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales construidos con fines simbólicos y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas. Entre otros podemos citar: marquesinas, toldos, muestras (anuncios paralelos al plano, de fachada), banderines (anuncios perpendiculares al plano de fachada), etc., como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

**Art. 5.55. Abastecimiento de agua.**

Todo edificio y/o local deberá disponer en su interior una red de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

Las bocas de agua deberán asegurar un caudal mínimo de 0,15 y 0,10 litros/seg. para agua fría y caliente respectivamente; los aparatos sanitarios destinados a aseo de personas y limpieza doméstica tendrán necesariamente que estar dotados de agua caliente.

En ningún caso se concederán licencias de construcción o actividad hasta tanto no esté garantizando el caudal necesario para el uso previsto mediante grupos de presión individuales o colectivos.

**Art. 5.56. Normas y Dotación contra incendios.**

Las edificaciones de nueva construcción deberán cumplir los requisitos que para cada caso (materiales, compartimentación, dimensiones, características, usos, vías de evacuación, salidas de emergencia, instalaciones de protección, etc.) se especifican en la Norma Básica NBE CPI-96.

En los nuevos desarrollos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable se dispondrán, accesibles desde la vía pública, hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción requerida por la norma citada anteriormente.

**Art. 5.57. Abastecimiento eléctrico.**

Todo edificio y/o local deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica que deberá cumplir el Reglamento de Baja Tensión así como toda la nueva reglamentación que sobre la materia se dicte.

Las instalaciones de baja tensión de edificios y locales se dimensionarán, en su acometida y líneas generales de distribución, de acuerdo con las previsiones de consumo estimados en base al uso al que se destinan.

**Art. 5.58. Centros de transformación.**

Las instalaciones a centros de transformación eléctrica no deberán situarse en el caso de nuevas construcciones, excepto en el suelo urbano consolidado, ocupando la vía o espacio público ni los espacios públicos sobre rasante de la parcela.

En ningún caso se permitirán transformadores aéreos sobre el espacio público o privado, excepto en Suelo No Urbanizable.

**Art. 5.59. Características y Ubicación de contadores.**

Las nuevas edificaciones deberán cumplir al respecto, las demandas y requisitos establecidos por la normativa específica vigente y por las compañías suministradoras del servicio.

Toda nueva construcción en la que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrán de un local exclusivo de centralización de los contadores individualizados, mecanismos, llaves de corte y fusibles de seguridad.

Todos los edificios residenciales se someterán en el dimensionado y condiciones de ventilación de los cuartos de contadores a lo establecido en las Normas Técnicas, de Diseño, y Calidad de las Viviendas Sociales aunque no estuviesen acogidas el Régimen de Viviendas Protegidas.

**Art. 5.60. Evacuación de residuos.**

Toda nueva construcción deberá resolver la evacuación de aguas residuales, a través de un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo, y de aguas de lluvia vertiendo a la red general de saneamiento en los suelos urbanos y Aptos para Urbanizar. La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general de la ciudad se realizará a través de una arqueta o pozo de registro.

En el suelo no urbanizable las aguas negras se evacuarán a una fosa séptica (donde esté permitido) y las de lluvia mediante vertido libre a los cauces naturales existentes.

Cuando la actividad genere vertido de grasas, aceites o fangos en el suelo urbano o Apto para Urbanizar, previa a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasas y fangos.

Los vertidos de aguas residuales industriales deberán ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red general de saneamiento y el sistema de depuración; en todos los casos el Ayuntamiento deberá aprobar previamente el sistema de neutralización de los vertidos industriales empleados.

**Art. 5.61. Cuartos de basura.**

Todos los edificios multifamiliares y los destinados a usos no residenciales contarán con un espacio exclusivo destinado a cuarto de basuras, debidamente ventilado, que contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

Las dimensiones de los citados locales, cuando de edificios residenciales se trate, serán las establecidas en las Normas Técnicas de Diseño de Viviendas Sociales incluso si estos no están acogidos al Régimen de Protección Oficial.

En el resto de los edificios el dimensionado estará en función de las necesidades propias de la actividad implantada.

**Art. 5.62. Otros servicios e instalaciones.**

Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados, o derivados del petróleo, como fuente de energía deberán cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica y las normas de las propias compañías suministradoras.

El dimensionado de depósitos centralizados se realizara, en su caso, en función del consumo estimado y en base a la reglamentación correspondiente; su ubicación deberá respetar las condiciones de retranqueos establecidas para cada clave.

En relación con las infraestructuras de telecomunicaciones se estará a lo dispuesto en el R.D. 279/1999, de 22 de febrero (Reglamento regulador de las Infraestructuras comunes de telecomunicaciones)

**Sección 7. Condiciones accesibilidad y comunicación****Art. 5.63. Barreras Arquitectónicas.**

En las nuevas construcciones será de obligado cumplimiento el R.D. 556/89, de 19 de mayo, sobre Medidas Mínimas de Accesibilidad en los Edificios.

También se deberán cumplir las especificaciones que se derivan del Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se regulan las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

**Art. 5.64. Portales.**

Las nuevas edificaciones multifamiliares deberán contar con una puerta de entrada desde el espacio exterior, diferenciada de cualquier otro hueco de fachada, con unas dimensiones mínimas de ciento veinte (120) centímetros de ancho y de más de doscientos (200) centímetros de altura.

1. Los portales tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros hasta el arranque de la escalera principal.
2. Los distribuidores de acceso a distintos locales tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.
3. La forma y superficie de los espacios comunales permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local a la vía pública.

**Art. 5.65. Escaleras.**

La anchura útil mínima de las escaleras en edificios de nueva planta o rehabilitación total, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local, tendrá un ancho mínimo uniforme en todo su recorrido y será de:

a) Ciento veinte (120) centímetros en edificios y locales de uso público procurando eludir soluciones helicoidales, peldaños compensados, etc., que impliquen peligro para los usuarios. Las escaleras auxiliares de servicio podrán tener únicamente cien (100) centímetros.

No se considerarán de uso público los despachos y talleres anexos a vivienda cuando su superficie no supere al 50% de la superficie total construida.

b) Cien (100) centímetros en escaleras comunales de edificios multifamiliares o de edificios industriales, etc.

c) Ochenta (80) centímetros en escaleras privadas interiores de una misma vivienda en locales comerciales cuando dicha escalera no sea de uso público; en este caso se admitirán soluciones de peldaños compensados.

En todos los casos el ancho del rellano será igual o superior al ancho del tiro, no pudiendo tener este más de diez y seis (16) peldaños sin descansillos; la altura libre mínima de las escaleras será de doscientos (200) cm en cualquier punto (medido verticalmente), y quedando en cualquier caso prescritos los peldaños compensados a excepción de las consideraciones en el punto c. anterior.



No se admitirán escaleras en edificios públicos sin luz natural y ventilación salvo en los tramos bajo rasante en cuyo caso deberán tener hueco central, con anchura mínima de cincuenta (50) cm y una superficie de un (1) m<sup>2</sup> mínima, chimenea de ventilación u otro media semejante de ventilación.

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0,60 \text{ m} < h+2t < 0,64 \text{ m}$$

Siendo h la dimensión de la huella en metros y t la altura de la tabica en metros, oscilando dichas dimensiones entre los siguientes valores:

$$0,20 \text{ m} > t > 0,14 \text{ m}$$

$$0,36 \text{ m} > h > 0,24 \text{ m}$$

### Sección 8. Condiciones tipológicas

#### Art. 5.66. Tipos Edificatorios Básicos.

Se entiende por tipos edificatorios los modelos constructivos básicos, que sirven contenedores para los usos permitidos por estas Normas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

##### 1. Edificación entre medianeras, con patio posterior:

Construcción en la que el cuerpo principal se sitúa enrasado con la alineación oficial, ocupando todo el frente de parcela, sin retranqueos. En su parte posterior existe un patio en el que pueden existir edificaciones secundarias de menor entidad.

Constituye el tipo predominante y característico de los linderos, en especial de las zonas calificadas como Núcleos Fundacionales y Casco Consolidado.

##### 2. Edificación Adosada:

Construcción que posee una de sus caras unida a uno de los linderos laterales (o a ambos), con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

##### 3. Edificación Pareada:

Construcción que resulta simétrica con la colindante, a la que se adosa por un linder lateral (eje de simetría), con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

##### 4. Edificación Aislada:

Construcción que se localiza exenta en la parcela, separada de otras edificaciones o linderos en todas sus caras o lados.

#### Art. 5.67. Otros.

Si la edificación que se pretende implantar no se acogiera expresamente a los tipos recogidos en el artículo anterior, se asimilará, previa justificación, al que por su definición y características tipológicas más se asemeje.

En todo caso el Ayuntamiento podía autorizar la utilización de tipos de carácter singular, atendiendo a las características y demandas funcionales del uso que se desee implantar. Para ello será necesario informe favorable de los servicios técnicos municipales o comarcales, y que se tramite con anterioridad un estudio previo en el que se justifique adecuadamente su conveniencia, la adecuación al entorno próximo y su integración en el mismo.

### Sección 9. Condiciones estéticas

#### Art. 5.68. Criterio básico.

Teniendo en cuenta lo previsto en el art. 138.b) de la Ley del Suelo 1/92 y en el art. 138.a) de la Ley 1/97 (C.A. Andalucía), el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas, pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de

conjunto, como a la composición y materiales a emplear, así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

#### Art. 5.69. Fachadas.

##### 1. Composición:

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones tradicionales, características del entorno, se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes incluso cuando estas tengan diferente número de plantas. A tal efecto en el proyecto se incluirán fotografías o alzados de las fachadas colindantes.

Las fachadas se ordenarán mediante un sistema de ejes verticales, de forma que huecos y elementos macizos se superpongan respectivamente en las diferentes plantas.

La proporción macizo/vano será siempre superior a la unidad.

En las zonas denominadas Núcleos Fundacionales y Casco Consolidado los huecos serán de formato preferentemente vertical, de forma que la relación altura/anchura del vano sea siempre igual a superior a la unidad. En balcones y ventanas balconeras la altura deberá ser cercana al doble de su anchura.

Se prohíben expresamente los huecos apaisados y las ventanas rasgadas en vertical, uniendo huecos de plantas diferentes.

Los huecos de planta baja, en obras de nueva planta o reforma, en las zonas citadas (Núcleos Fundacionales y Casco Consolidado) no podrán tener en ningún caso una anchura superior a 2,20 m. Los de planta alta no podrán exceder de un ancho de 1,10 m.

En concreto en los ejes principales de la zona Núcleos Fundacionales (C/ Constitución, C/ Escolástica y calle principal de La Mesa y El Acebuchar) no se permitirá la apertura de grandes huecos, de acceso a garajes, a no ser que respondan a la recuperación (dimensión y formato) de los pasos de carruajes preexistentes en las tipologías tradicionales que configuraron las aldeas (La Mesa y El Acebuchar).

En ningún caso se autorizaran tendedores en fachada.

##### 2. Materiales:

Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistas desde el exterior se revocarán y pintarán con colores blanco, ocre claro y terrosos claros. Se prohíben los aplacados cerámicos y el ladrillo visto en grandes superficies, en ningún caso en las zonas Núcleos Fundacionales y Casco consolidado.

Los hastiales y muros laterales vistos deberán tratarse con los mismos criterios y materiales que las fachadas principales.

Las carpinterías serán preferentemente de madera, permitiéndose las metálicas que vayan pintadas o lacadas, en colores que entonen con la fachada.

En los ejes principales de los Núcleos Fundacionales no se permitirán en ningún caso carpinterías o cierres de metales en su color o con acabado superficial mediante anodizado.

Las rejas de los balcones serán de cuadradillo y pletinas de acero, pintados en colores que entonen con los de fachada.

#### Art. 5.70. Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas (preferentemente a dos aguas), de faldón recto y cumbre paralela a fachada. En todos los casos su pendiente será inferior a 300, desde la arista de coronación establecida, ajustándose a las colindantes si se tratase de edificaciones tradicionales características del entorno, incluidas en el Catálogo.

Solo se admitirán pequeños tramos de cubierta plana para resolver encuentros complicados de los faldones (parcela irregular), o para atender al mantenimiento de la cubrición. En ningún caso transcenderá a fachada.

Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión de entre quince (15) y treinta (30) , centímetros, con un canto máximo de veinticinco (25) cm. En obras de nueva planta o ampliación no se permitirá el vertido de aguas a la vía pública, debiéndose verter estas a la red general de saneamiento.

En las zonas Núcleos Fundacionales y Casco Consolidado el alero no podrá construirse como prolongación del último forjado.

Excepto en el Sector industrial, el material de cubrición será la teja cerámica, curva o mixta, de tonos pardo-rojizos. Excepto en la zona Núcleos Fundacionales, se admitirá la teja de hormigón, de tonos similares a la cerámica.

Quedan prohibidas las telas asfálticas vistas y las aluminizadas.

#### Art. 5.71. Construcciones o instalaciones en cubierta.

Las construcciones e instalaciones permitidas, destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán ir revestidos con un tratamiento similar al de fachada y en los mismos tonos. Cuando no sea posible por tratarse de maquinaria o depósitos, estos irán ocultos tras celosías, de forma que no trasciendan al espacio público.

#### Art. 5.72. Salientes y escaparates.

La alineación exterior de fachada a la vía pública no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración, moldura o elementos de seguridad (rajas).

Los escaparates y vitrinas se apoyarán sobre un muro ciego de cincuenta (50) cm de altura mínima, debiendo en el caso de vías con rasante no horizontal banquear el mismo garantizando en cualquier caso una altura mínima de cuarenta (40) cm; por el contrario los elementos de seguridad (rajas) podrán alcanzar la rasante de la vía pública.

En aceras inferiores a un (1) metro y cuando las Normas Subsidiarias, o cualquier otro instrumento de planeamiento que las desarrollen, no prevean su aumento o la peatonalización del tramo de vía en que se localice obra no podrá rebasarse el plano de fachada.

#### Art. 5.73. Balcones.

La repisa del balcón no se construirá en ningún caso como prolongación del forjado, entendiéndose como una estructura ligera anclada en fachada, de canto máximo diez (10) cm.

#### Art. 5.74. Muestras.

Los anuncios paralelos el plano de fachada podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente máxima de veinte (20) centímetros del plano de fachada y con una altura máxima de sesenta (60) centímetros cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de cincuenta (50) centímetros cuando lo hagan en los alféizares de las otras plantas.

Su longitud de ocupación en edificios residenciales no podrá ser superior al 40% de la longitud de fachada.

Los anuncios perpendiculares al plano de fachada tendrán un saliente máximo de sesenta (60) cm, respetando un retranqueo mínimo de 15 cm del arbolado o bordillo y una altura libre mínima de 2,20 m desde la rasante de la acera, y una altura máxima que no supere la altura de cornisa.

No se admitirán anuncios o muestras cualquiera que sea su contenido, ni siquiera en los muros medianeros ciegos, que no estén directamente ligados a alguno de los usos localizados en la edificación; en cualquier caso estos podrán ser tratados decorativamente o como una fachada más.

En los ejes principales de los Núcleos Fundacionales sólo se podrán instalar aquellos reclamos publicitarios, que cumpliendo las limitaciones señaladas anteriormente, no superen los 0,50 m<sup>2</sup> de superficie total. Además deberán colocarse preferentemente paralelos a fachada y estarán confeccionados con materiales adecuados al entorno, de forma que no impidan o distorsionen la contemplación de estos espacios.

**Art. 5.75. Cerramientos y celosías.**

Los cerramientos definitivos de espacios libres privados en el suelo urbano y Apto para Urbanizar a espacio público se ejecutarán con los mismos materiales y tonos, que se hubieren empleado en la fachada del edificio.

Los cerramientos de parcela al espacio público estarán formados por una base opaca comprendida entre 0,60 y 1,20 m de altura coronados por un cerramiento diáfano (metálico y/o vegetal) de hasta 1 m de altura máxima. En la base opaca deberán alojarse los armarios normalizados por el Ayuntamiento, con puertas hacia el exterior, para acometidas eléctricas y de agua potable.

En los ámbitos de parcelas residenciales destinados a pistas deportivas se permitirá que el cerramiento alcance una altura máxima de cuatro (4) m siempre que se ejecute con materiales diáfanos, tela metálica o plastificada (en ningún caso con cristal, metacrilato o similar), se documente la autorización del colindante, y se asegure su integración en el perfil urbano (no afección de vistas o hitos principales del municipio).

En todos los casos la separación de linderos entre propiedades privadas podrá ser en toda su altura de elementos diáfanos (sin base opaca).

En el suelo no urbanizable los cerramientos se ajustarán a lo previsto en el art. correspondiente del Capítulo 3.º del Título IX.

## TÍTULO VI

### NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

#### Sección 1. Generalidades

**Art. 6.1. Ámbito de aplicación.**

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal y en los equipamientos, zonas verdes y red viaria con independencia de la clase de suelo en que se sitúen.

Se considera espacio exterior urbano a estos efectos, el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Apto para Urbanizar; este espacio exterior podrá ser accesible (uso y dominio público) y no accesible (uso y dominio privado).

**Art. 6.2. Cerramientos.**

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características marcadas por las Normas y atenderá a lo especificado en el presente Título.

**Art. 6.3. Obligaciones.**

En el espacio exterior accesible se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Con el fin de posibilitar la accesibilidad y uso por parte de personas disminuidas física, psíquica o sensorialmente se garantizará el cumplimiento de las Normas Técnicas para la

accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía, reguladas en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo.

## Sección 2. Red viaria en el Suelo Urbano o Apto para Urbanizar

### Art. 6.4. Definición.

Se corresponde con los espacios exteriores accesibles, dedicados a la circulación y estancia de personas y vehículos, bien de forma separada (como áreas de dominio de cada modo de transporte) o combinada (como coexistencia de ambos modos de transporte).

### Art. 6.5. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes serán las señaladas en los Planos de Ordenación correspondientes de las Normas Subsidiarias o de los documentos que lo desarrollen.

### Art. 6.6. Tipos de vías, tratamiento y materiales de pavimentación.

#### 1. Calles de Uso preferentemente peatonal

Se incluyen en este tipo de vías las calles de anchura inferior a 6 m. El ancho mínimo para las nuevas sendas de peatones será de 6 m o el recogido específicamente en los documentos de las Normas Subsidiarias.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua de toda su longitud y sin desnivel con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso. En todo caso los pavimentos serán siempre antideslizantes.

Su pendiente transversal no será superior al 2%, con una pendiente longitudinal menor del 8% (12% en tramos de menos de 3 m); cuando se sobrepase este último valor, deberá escalonarse, planteando un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (caz central o lateral) o por disposición adecuada de imbornales o sumideros.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intensivo del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración clara.

Se utilizarán preferentemente los materiales tradicionales en la zona (canto rodado, adoquines, lajas de piedra, ladrillo cerámico macizo, etc.), pero podrán utilizarse también mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y lavado o cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

El tránsito entre sendas y calles con nivel de calzada diferenciado, se señalará adecuadamente por el cambio de coloración y textura de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave y rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

#### 2. Calles de coexistencia.

Son las vías en las que se trata al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y del peatón. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el aparato anterior.

Su ancho mínimo será de 9 m para las vías de nueva creación, o la existente si es menor que este; sus pendientes máximas tendrán los mismos parámetros y condiciones que las sendas de peatones.

Se señalizarán horizontalmente, por medio de cambio de color y forma del pavimento, tanto el área destinada a cada modo de transporte como la entrada en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

### 3. Calles con separación de tránsito.

Estas vías tendrán el ancho mínimo y características señaladas en los Planos de Ordenación correspondientes, previendo las aceras un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17 m, salvo casos excepcionales.

La pendiente longitudinal máxima será del 10% pudiéndose excepcionalmente en tramos cortos rebasar tal valor cuando la topografía del terreno así lo exija.

El pavimento de acera será continuo y antideslizante, con clara distinción en color y textura del de la calzada. Se señalizarán mediante el cambio de textura y color los vados, esquinas y en general los obstáculos.

Las aceras tendrán un ancho mínimo de 1,50 m, diferenciándose de la calzada por diferencia de cota. Cuando la dimensión de la vía (preexistente) no permita la existencia de aceras con ancho superior a 1,5 m en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, podrán situarse en el mismo plano, diferenciándose mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

Cuando no se señale específicamente en los Planos de Ordenación el ancho mínimo para calles de nueva ejecución será de doce (12) m para los usos industriales y de nueve (9) m para el resto de usos.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporaran bolardos o elementos similares.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles, intensidad, velocidad y tonelaje; y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría. En la calzada la pavimentación, aún resistiendo bien las cargas de tráfico, no deben invitar a la velocidad, recomendándose el adoquinado. Deberá hacerse compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Solo con carácter excepcional se admitirá la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta a curso de agua próximos prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

En aquellas calles que no tuvieran continuidad y formaran fondos de saco, este deberá resolverse mediante un ensanchamiento del vial en uno de sus márgenes de 7 metros, y de longitud de 10 metros.

**Art. 6.7. Vados permanentes.**

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos deberán solucionarse mediante rebaje de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm medidos desde la cara exterior del bordillo, dejando por lo menos 1/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que no se deforme en este tramo el perfil longitudinal.

**Art. 6.8. Canalizaciones para infraestructuras.**

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y de saneamiento (gas, riego, etc., si se implantasen) se situarán en el subsuelo de la red viaria y espacios libres.

Las redes de energía eléctrica, alumbrado público y de telefonía serán preferentemente subterráneas, con carácter obligatorio en el Suelo Apto para Urbanizar y en las Unidades de Ejecución. Podrán sin embargo ejecutarse trazados aéreos a murales en el resto del Suelo Urbano, en tanto no se regule o legisle con carácter general al respecto.

Cuando se trate de instalaciones grapadas sobre fachada deberá cuidarse especialmente el trazado de las mismas, que deberá ser extremadamente respetuoso con las edificaciones a las que se adose o afecte. Se procurará en todo caso la unificación de trazados y su colocación en zonas de menor impacto (líneas de imposta, cornisas, bajo línea de balcones, etc.). Otro tanto cabe señalar de los tendidos aéreos.

No se autorizarán tendidos aéreos o murales que puedan afectar a elementos recogidos en el Catálogo y con Niveles de Protección: Integral o Estructural

**Art. 6.9. Plantación.**

Como complemento a lo anteriormente descrito respecto al diseño y tratamiento de las vías públicas y combinando con las soluciones que en cada caso se adopten, siempre que sea posible, se dispondrán alineaciones de árboles y/o zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato y mejora de la calidad ambiental de los mismos.

En todas las calles y espacios públicos de nueva creación (y en los existentes donde sea posible), se adoptarán las medidas de diseño necesarias para tal fin.

Las especies a utilizar serán las habitualmente presentes en el entorno, eligiendo las de porte más adecuado a la zona concreta.

**Art. 6.10. Alcorques.**

En las aceras donde sea posible, según los tipos de sección, se dispondrá de alineaciones de árboles plantados en alcorques o en áreas terrazas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terraza y alineación será de un metro.

En el caso de construirse alcorques de arbolado, estos serán de sección cuadrada o circular, con dimensión de anchura o diámetro libre mínimo de 50 cm., manteniendo una separación en planta entre ejes de alcorque comprendida entre 4,00, y 6,50 m. Se deberá conjugar el respeto a los vados y accesos (proyectados y/o existentes): con la necesidad estética y la ordenación regular.

**Sección 3. Red viaria en Suelo No Urbanizable****Art. 6.11. Carreteras.**

Respecto de los márgenes de las carreteras se acatarán las determinaciones de la legislación específica. La Ley de Carreteras, Ley 25/1988, de 29 de julio, y el Reglamento que la desarrolla establecen tres zonas de regulación:

1.1. Zona de Dominio Público: En esta zona se incluyen además de la calzada o calzadas, los arcenes y las zonas de explanación (desmontes o terraplenes), dos bandas

laterales de 8 m, en autopistas, autovías y vías rápidas, o de 3 m en el resto de las carreteras.

2. Zona de Servidumbre: Esta zona se extiende a ambos lados de la calzada, a partir de, la arista exterior de explanación, con una anchura de 25 m en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 m en el resto de las carreteras.

3. Zona de Afección: Se extiende a partir de la arista exterior de explanación con una anchura de 100 m en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 m en el resto. En esta zona se señala además la Línea Límite de la Edificación situada a 50 m de la arista exterior de la calzada en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 25 m en el resto.

Para cualquier actuación en estas zonas se requerirá la autorización del Ministerio de Fomento o de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, según se trate de carreteras integradas en la Red de Interés General del Estado (Autovía de Andalucía, N-IV) o en la Red de la Comunidad Autónoma.

En los márgenes de las vías incluidas en la Red Secundaria de la Comunidad Autónoma, se preverá (donde sea posible) la localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado se localizará a 2,50 m de la arista exterior de la calzada, con sendas peatonales de 1,00 m de ancho mínimo.

#### Art. 6.12. Caminos.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes, de al menos 4 m medidos desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

#### Art. 6.13. Tratamiento de caminos en el Suelo No Urbanizable.

El ancho de pista afectada, será 5 m, comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1, 5 m; banda de rodadura con tratamiento de 3 m de ancho, arcén cuneta 0,5 m de ancho. Penínsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones o estacionamiento, cada 600 m, o a la distancia que recomiende el trazado específico (cambios de rasante, curvas de encuentro, etc.) y su funcionalidad.

### Sección 4. Zonas verdes, espacios libres y equipamiento urbano

#### Art. 6.14. Zonas verdes.

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en su observación y contemplación.

#### Art. 6.15. Mobiliario urbano.

Con carácter general deberá mantenerse y potenciarse el mobiliario urbano tradicional.

De conformidad con el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se regulan las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía, la disposición de cualesquiera señales, postes, semáforos, anuncios, teléfonos, papeleras, contenedores, bancos, fuentes, buzones, pérgolas, quioscos y demás elementos del mobiliario urbano, se efectuarán de acuerdo con las determinaciones al respecto del mismo, de forma que no entorpezcan el tránsito peatonal, quedando en cualquier caso perfectamente visibles y señalizados. Así mismo el diseño, tanto de forma como de funcionamiento, se adaptará a las medidas



especificadas en el mencionado Decreto, a fin de posibilitar su uso por personas disminuidas física, psíquica o sensorialmente.

**Art. 6.16. Alineaciones.**

Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación.

**Art. 6.17. Topografía.**

Se procurará mantener sin alteración la topografía soporte, tendiendo las intervenciones a evitar su degradación, y vulnerabilidad, con respecto a los procesos litológicos, así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

**Art. 6.18. Materiales y texturas.**

Los materiales a utilizar deberán ser, preferentemente, los tradicionales en el entorno. Debiendo en todo caso adecuarse al aspecto y características del paisaje, con el uso de fábricas de piedras naturales (de la zona), ladrillo de colores pardo-rojizos (preferentemente hechos a mano), o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala de paisaje en el que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones que impliquen la incorporación de materiales que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficie distintas de las existentes.

**Art. 6.19. Arbolado.**

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

Las especies a utilizar serán las habituales en el entorno, procurando evitar la introducción de especies exóticas, si no es con carácter excepcional y en número reducido. En todo caso se elegirán las especies de acuerdo con sus características (porte, forma, coloración, permanencia, etc.) y su adecuación al emplazamiento concreto.

**Art. 6.20. Dotaciones y servicios.**

Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales (D. 72/1992, de 5 de mayo).

**Art. 6.21. Infraestructuras.**

Los espacios públicos deberán dotarse de una red de riego, si bien se contemplará también la utilización racional del agua de escorrentía, procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

Se dispondrá, en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección contra incendios que se establecen en la NBE CPI-96 y RT2-ABA. «Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios».

**Art. 6.22. Protección.**

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y parte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar

origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico, ambiental y paisajístico.

Cuando una obra puede afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o estos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea que contribuya positivamente a la calidad ambiental del entorno, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente, cualquiera que sea su porte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y/o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

#### Art. 6.23. Aparcamiento en el espacio público.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible este uso con el arbolado.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,5 m de longitud por 2,2 m de latitud como mínimo.

### Sección 5. Red de Alumbrado

#### Art. 6.24. Criterios de diseño.

El alumbrado público será de báculo vertical o de brazo mural, siendo este último el tipo más adecuado para las zonas denominadas Núcleos Fundacionales y Casco Consolidado.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje. Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la Zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los servicios técnicos municipales o comarcales.

Otros criterios de diseño a utilizar serán los siguientes:

- Calles principales: función de seguridad, orientación y referencia del entorno; atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los aledaños de la calzada.

- Calles locales: función de seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores, atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

- Sendas peatonales y zonas verdes: función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc.).

El centro de mando que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible, se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación. Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados y conectados a tierra y al centro de mando.

## Art. 6.25. Materiales.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio de alta presión de color corregido y Alto Factor.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, siempre que aúnen un buen rendimiento con buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección tanto su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano como el ancho de la vía y su función estructuradora en la trama urbana. Los valores de luminancia que se establecen, deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

| TIPOS DE VÍAS                    | NIVELES DE ILUMINACIÓN |                   |                      |
|----------------------------------|------------------------|-------------------|----------------------|
|                                  | Luminancia (lux.)      | Uniformidad media | Lámpara recomendada  |
| Calles principales               | 15-10                  | 0.25-0.20         | V.S.A.P. y V.M.C.C   |
| Calles locales                   | 10-7                   | 0.20-0.15         | V.S.A.P.<br>V.S.A.P. |
| Sendas peatonales y zonas verdes | 7-5                    | 0.20-0.15         | V.M.C.C.             |

Se admitirán para el control del deslumbramiento, luminarias semi Cut-off y luminarias Cut-off.

## Art. 6.26. Normativa.

Para el dimensionamiento de la red así como la ejecución de la misma se utilizarán, se utilizarán los criterios de la NTE-IEE, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, e Instrucciones Técnicas Complementarias.

## Sección 6. Red de Energía

## Art. 6.27. Criterios de diseño y cálculo.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones complementarias que lo desarrollan. A efectos de previsión de cargas se considerarán los siguientes valores:

| USO                     | POTENCIA   |
|-------------------------|--|
| Viviendas               | 3.000, 5.000, 8.000 w (según grado electrificación)  |
| Locales Corn./ Oficinas | 100 w/m <sup>2</sup> (mínimo por abonado de 3.000 w) |
| Industrias              | 125 w/m <sup>2</sup>                                 |

Para el cálculo de la carga correspondiente a un conjunto de viviendas se multiplicara el núm. de ellas por la demanda máxima prevista por vivienda. Este valor vendrá afectado por un coeficiente de simultaneidad que se calculará según la siguiente tabla:

| Núm. abonados | Electrif. Mínima y Media | Electrif. Elevada |
|---------------|--------------------------|-------------------|
| 2 a 4         | 1                        | 0,8               |
| 5 a 15        | 0,8                      | 0,7               |
| 15 a 25       | 0,6                      | 0,5               |
| +25           | 0,5                      | 0,4               |

El grado, de electrificación de las viviendas será el que de acuerdo con su utilización determine el propietario; sin embargo, como mínimo, dependerá de su superficie, según el cuadro siguiente:

| Grado de Electrificación | Superf. Máxima m <sup>2</sup> |
|--------------------------|-------------------------------|
| Mínima (3.000 w)         | BO m <sup>2</sup>             |
| Media (5.000 w)          | 150 m <sup>2</sup>            |
| Elevada (8.000 w)        | 200 m <sup>2</sup>            |

La red de energía eléctrica podrá ser aérea o preferentemente subterránea. En suelo urbano y apto para urbanizar se atenderá a lo especificado en el art. 6.8 de estas Normas. Se prohíbe la instalación de líneas aéreas de alta tensión dentro del suelo urbano o apto para urbanizar, salvo en polígonos industriales en que, por sus características, se justifique.

En el suelo rústico los tendidos de redes serán también preferentemente subterráneos, y en caso contrario cuando atraviesen espacios de especial relevancia ecológica (presencia de aves de interés, especies amenazadas) o paisajística, se adoptarán las medidas técnicas y/o trazados que determinen menos impactos.

#### Art. 6.28. Centros de transformación.

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

Se procurará la instalación de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo, a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en el Suelo Urbano y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de prestación del servicio lo exijan.

### Sección 7. Red de Abastecimiento de Agua

#### Art. 6.29. Criterios de diseño y cálculo de la red.

La red de distribución de agua potable se diseñara siguiendo el trazado viario o espacios públicos no edificables.

Las conducciones se situarán bajo las aceras, pudiendo situarse bajo las calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular. Se instalarán conducciones en ambas aceras cuando el ancho de la calzada sea superior a 20 m. Siempre quedará por encima de la conducción de alcantarillado y separada de los conductos de otras instalaciones las distancias pertinentes.

La red de distribución podrá ser ramificada o mallada. La red ramificada se utilizará en núcleos de 1.000 habitantes como máximo y configuración urbana Lineal. En el caso de red mallada las arterias formarán una o más mallas y su trazado seguirá las vías urbanas de primer orden. Cuando el núcleo tenga menos 500 viviendas se podrá disponer una sola malla.

Se preverá la instalación de hidrantes de incendio (NBE CPL-96).

Para el dimensionado de las canalizaciones y ejecución de la red se utilizaran los criterios de la NTE-IFA.

Si fuera necesario potabilizar el agua se cumplirán las prescripciones de la NTE-1FP. En la instalación de depósito regulador se utilizarán los criterios de la NTE-IDA.

**Art. 6.30. Condiciones de suministro.**

En cuanto a la calidad del suministro, se tendrá en cuenta lo previsto en el Real Decreto 928/79 sobre «Garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano», y en el Decreto de 120/1991 sobre «Reglamento del suministro domiciliario de agua».

Así mismo se cumplimentará lo dispuesto en el Decreto 32/1985 y Orden de 25 de marzo de 1986 de la Conserjería de Salud y Consumo sobre fluoración de aguas potables de consumo.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en la normativa citada anteriormente.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m de cualquier punto de vertido de aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquel.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para al menos la duración media diaria.

**Art. 6.31. Piscinas.**

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m<sup>3</sup>, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

**Sección 8. Red de Alcantarillado****Art. 6.32. Criterios de diseño.**

La red se diseñará siguiendo el trazado viario o por zonas públicas no edificables, y siempre que el cálculo lo permita su pendiente se adaptará a la del terreno o calle.

La red se situará bajo las aceras y será doble cuando la calle tenga una anchura superior a 20 m. En los demás casos deberá ser sencilla y podrá ir bajo la calzada o uno de los acerados.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima, medida desde la generatriz superior, de 0,5 m, recomendándose 1,00 o superior cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

Se utilizará preferentemente el sistema unitario.

En este caso el diámetro mínimo será de 300 mm y el agua de lluvia se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose las rejillas con las tuberías a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o puntos de recogida de aguas pluviales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos mínimos establecidos al respecto en el Pliego de Condiciones Facultativas

para abastecimiento y saneamiento (M. Fomento) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante, encuentros, cambio de sección y en las acometidas a la red. La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m. En la cabecera de la red se preverá cámara de descarga para el adecuado mantenimiento de la red.

En el suelo urbano se prohíbe expresamente. La existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal.

#### Art. 6.33. Condiciones de cálculo.

Para el cálculo y dimensionamiento de la red, así como en su ejecución se utilizarán los criterios de la NTE-ISA.

Si se previera en un futuro la instalación de estación depuradora, su ejecución debería adaptarse a lo previsto en la NTE-ISD.

La velocidad máxima aconsejables del agua en la tubería será de 3 m/seg, pudiendo admitirse hasta 6 m./seg en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,50 m/seg, a fin de evitar acumulaciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga automática en la cabecera de los ramales.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 0,30 m. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,20 m, siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25 % (1 m en 80 m) para las tuberías de 0,15 m.

#### Art. 6.34. Evacuación en el Suelo No Urbanizable.

En el Suelo No Urbanizable, la evacuación de las redes deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose soluciones del tipo tanque imhoff o similar, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Los tanques citados o similares, que únicamente serán admisibles en el Suelo No Urbanizable, estarán compuestas de al menos dos compartimentos, de dimensiones 4:1 (el primero dos veces en dimensiones al segundo, o cuatro veces en volumen) accesibles a través de tapas superiores, debiéndose cumplir lo establecido en la NTE-ISD respecto de la población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la cepa freática, etc.

En cualquier caso cuando las aguas residuales una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.)

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo No Urbanizable, deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas lo permita.

## TÍTULO VII

### NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

#### CAPÍTULO 1

##### Generalidades

#### Art. 7.1. Ámbito de aplicación.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación donde se expresan, asimismo la división en zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este Título.

**Art. 7.2. Zonas de Ordenanza.**

Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenanza, que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y usos del suelo. Tales parámetros se definen en el Título X. Claves de Ordenanzas de Aprovechamiento. Las diferentes zonas de ordenanza son:

- Clave 1: Núcleos Fundacionales.
- Clave 2: Casco Consolidado.
- Clave Nuevos Desarrollos.
  - Grado 1º: Unifamiliar intensiva.
  - Grado 2º: Unifamiliar extensiva.
- Clave 4: Industria y Servicios.
  - Grado 1º: Industria Tradicional en Casco Urbano.
  - Grado 2º: Industria en Polígono.
  - Grado 3º: Pequeños Talleres y Servicios en Casco.
  - Grado 4º: Servicios en Polígono.
- Clave 5: Equipamientos.
- Clave 6: Zonas Verdes.
- Clave 7: Actividades Turístico-Recreativas.
  - Grado 1º: Instalaciones Hoteleras/Albergues.
  - Grado 2º: Otras actividades recreativas.

**Art. 7.3. Unidades de Gestión.**

Las condiciones pormenorizadas de desarrollo, gestión y aprovechamiento de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución y Actuaciones Aisladas, así como las obligaciones de los propietarios del Suelo son las que se describen en las fichas incluidas como Anexos Normativos de las Normas Subsidiarias. Su delimitación y denominación se presenta en los Planos de Ordenación y Gestión.

Las cuantificaciones incluidas en las fichas pueden verse afectadas por un margen de error en su superficie de más/menos un 5% manteniendo íntegramente su validez y estando a lo previsto en el art. 1.13 y siguientes de estas Normas sobre criterios de interpretación de las mismas.

**Art. 7.4. Criterios de delimitación.**

Las diferentes Unidades de Gestión delimitadas, responden a las siguientes consideraciones:

1. Unidades de Ejecución. Son ámbitos de gestión que reúnen tres peculiaridades.
  - Superficie suficiente para un desarrollo conjunto como unidad independiente del resto del Suelo Urbana.
  - Permiten un reparto homogéneo de beneficios y cargas entre los distintos propietarios del Suelo.
  - Viabilidad económica de la actuación.

Su sistema de actuación es el fijado en la ficha anexa correspondiente a cada una de ellas.

2. Actuaciones asistemáticas. Son ámbitos continuos de gestión que no precisan de ningún instrumento de planeamiento intermedio (Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación, etc.) para su desarrollo y que por tanto se rigen por la aplicación directa de la ordenanza que les sea de aplicación.

3. Actuaciones aisladas. Son ámbitos continuos que por su dimensión y la necesidad para la estructura de ordenación deben realizarse directamente por actuación a través del Sistema de Expropiación.

**CAPÍTULO 2****Condiciones para su desarrollo****Epígrafe 1. División del suelo.****Art. 7.5. Desarrollo.**

En aplicación de lo establecido por las Normas Subsidiarias, el Suelo Urbano se desarrollará a través de:

- Unidades de Ejecución.
- Actuaciones asistemáticas.
- Actuaciones complementarias.

**Art. 7.6. Unidades de Ejecución.**

Aquellas parcelas incluidas en esta delimitación en los planos de ordenación y gestión se desarrollarán de acuerdo tanto con lo establecido en el Título II (con las obligaciones fijadas para cada una de ellas en las fichas incluidas en los Anexos Normativos), como con lo señalado para cada clave de ordenanza; y atendiendo, en todo caso a las especificaciones al respecto de la Ley del Suelo, Ley 6/98 (arts. 12, 13 y 14) y en los arts. 27 y siguientes de la Ley 1/97 de la C.A. de Andalucía.

A efectos de la delimitación de las áreas de reparto del aprovechamiento tipo se entenderá, en el desarrollo de estas Normas, que cada Unidad de Ejecución constituye un área de reparto independiente.

**Art. 7.7. Actuaciones asistemáticas.**

Son aquellas que se refieren a parcelas comprendidas dentro del ámbito de Suelo Urbano que no se encuentran incluidas en Unidades de Ejecución.

Los actos de edificación y usos del suelo se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en las condiciones descritas para cada clave de aprovechamiento en el Título X; y en cualquier caso teniendo en cuenta lo establecido en el art. 14 de la Ley del Suelo 6/98 y en el art. 31 de la Ley 1/97 de la C.A. de Andalucía.

**Art. 7.8. Actuaciones complementarias.**

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcados en las presentes Normas Subsidiarias se podrá proceder a la formulación de Planes y Proyectos con las exigencias señaladas en los artículos correspondientes de los Capítulos 2, 3 y 4 del Título II, con las finalidades siguientes:

**1. Plan Especial.****a) Reforma interior. Definiendo operaciones de mejora del medio urbano.**

Desarrollo de Sistemas. Actuaciones para el desarrollo de Sistemas Generales y Locales.

Protección y conservación. Compilando operaciones de protección y conservación del patrimonio edificado público y privado en ámbitos de interés arquitectónico a paisajístico.

**2. Estudios de Detalle, redactados con los objetivos de:**

a) Reajustar alineaciones que están insuficientemente definidas o correspondientes al viario no estructurante establecido en la documentación gráfica.

**b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de estas Normas.**

3. Proyecto de Urbanización. Para el tratamiento conjunto de todas las obras de urbanización previstas en las presentes Normas, esto es, vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería, telefonía, señalización viaria horizontal y vertical y, en su caso, red de riego, gas e hidrantes contra incendios.

4. Proyectos de obras ordinarias. Para el tratamiento de obras que comprendan parte de las exigencias de urbanización señaladas en el apartado anterior, u obras parciales de



pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otros similares conforme a la legislación de régimen local.

5. Proyecto de Compensación, Reparcelación y Expropiación. Con los objetivos propios de cada proyecto descritos en los artículos correspondientes del Capítulo 3 del Título II, según la actuación.

6. Proyecto de Parcelación. Para efectuar la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

7. Proyecto de Edificación. Para desglosar y definir la ejecución de construcciones, edificaciones e instalaciones.

Epígrafe 2. Derechos y obligaciones de los propietarios.

Art. 7.9. Derecho a edificar.

Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en estas Normas en el Suelo Urbano, el derecho a edificar solo se podrá ejercer cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar (o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación/art.39 Reglamento de Planeamiento), para lo cual han de contar como mínimo con los siguientes servicios:

- Acceso peatonal y rodado pavimentado en la vía a la que la parcela de frente.
- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales y pluviales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público (preferentemente).

Todos ellos con las condiciones mínimas establecidas en las Normas Generales de Urbanización del Título VI y en situación de prestar servicio por estar conectadas suficientemente, en su caso, con las redes municipales correspondientes.

Art. 7.10. Urbanización y edificación simultáneas.

La ejecución simultánea de la urbanización y la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en los arts. 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

Art. 7.11. Obligaciones de los Propietarios.

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados en las Normas como Suelo Urbano son las que establece la Ley para esta clase de Suelo, y en especial las definidas en el art. 14 de la Ley del Suelo 6/98.

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen la condición de solar (si aún no la tuvieran), y edificarlos en plazo (si así se hubiera establecido) y de conformidad con el planeamiento.

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:

- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
- Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.
- Ceder obligatoria y gratuitamente a la administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del correspondiente ámbito.
- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
- Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

Entre los deberes de los propietarios se incluyen también los reseñados en los arts. 19 y 21 de la citada ley, referidos al uso, conservación y rehabilitación, y a la transmisión de fincas.

**Art. 7.12. Terrenos incluidos en Unidades de Gestión.**

La delimitación de estas Unidades, definidas en los planos de gestión y en los Anexos Normativos se considerara tramitada, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas Subsidiarias. Con la aprobación definitiva de los mismos se entenderá, asimismo, iniciado el expediente que corresponda al Sistema de Actuación previsto, llevando consigo sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en el ámbito de la Unidad de Ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencias también será de aplicación, en las Unidades de Ejecución en las que no sea necesaria la reparcelación, hasta que se produzca el acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación.

**Art. 7.13. Terrenos no incluidos en Unidades de Gestión.**

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en Unidades de Ejecución que pudieran delimitarse, serán los que se derivan del cumplimiento de lo establecido por la Ley, y en especial las definidas en los arts. 12 y siguientes de la Ley del Suelo 6/98, y en los artículos correspondientes de la Ley 1/97 de la C.A. de Andalucía; además de las determinaciones de ordenación que las Normas Subsidiarias establecen para cada parcela.

## TÍTULO VIII

### NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

#### CAPÍTULO 1

##### Generalidades

**Art. 8.1. Delimitación.**

El documento no clasifica suelo de esta clase, pero podrá comprender los terrenos que por desarrollo de las Normas Subsidiarias pueden ser clasificados así para la expansión de Carboneros (art. 1.19 y disposición final quinta de la presente Normativa) y por aquellos que de acuerdo con lo establecido en el art. 279 de la Ley 1/97 (incorporación de terrenos reservados, que por expropiación hayan pasado al Patrimonio Municipal del Suelo) se clasifiquen como tal.

**Art. 8.2. Transformación del Suelo Urbanizable.**

El art. 15 de la Ley del Suelo 6/98 establece los derechos de los propietarios del suelo urbanizable.

En el apartado 1 del art. 16 se señala que se podrá ejercer el derecho a promover la transformación de esa clase de suelo cuando el planeamiento general delimite sus ámbitos o haya establecido las condiciones para su desarrollo.

La transformación del suelo urbanizable comportará para los propietarios el cumplimiento de todos los deberes que recoge el art. 18 de la citada Ley

**Art. 8.3. División en Sectores y Polígonos.**

El Suelo Urbanizable para su desarrollo se dividirá en sectores. Los ámbitos y aprovechamientos se definirán en la documentación necesaria para la incorporación al proceso urbanizador de terrenos reservados que por expropiación hubieran pasado a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo (art. 279.2 Ley 1/97). Allí se establecerán las Normas particulares y condiciones específicas que además de las de carácter general afectarán a cada Sector.

A efectos de la delimitación de las áreas de reparto del Aprovechamiento tipo se entenderá, en el desarrollo de estas Normas, que cada Sector constituye un área de reparto independiente.

En la ordenación de los sectores se tendrán en cuenta los coeficientes de ponderación establecidos para los distintos usos en el art. 4.5 de las presentes ordenanzas.

**CAPÍTULO 2****Régimen del Suelo Apto para Urbanizar****Epígrafe 1. Condiciones generales para su desarrollo.****Art. 8.4. Sistemas de Actuación.**

La ejecución de cada sector se efectuará por el Sistema de Actuación previsto en la documentación citada correspondiente al mismo. La aplicación de los diferentes Sistemas de Actuación se regulan en el Título II de estas Normas Urbanísticas.

**Art. 8.5. Planes Parciales.**

La parcelación urbanística y la edificación en Suelo Apto para Urbanizar requiere la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, que abarcara la totalidad del ámbito de cada uno de los sectores definidos por las Normas Subsidiarias.

**Art. 8.6. Polígonos.**

Para su ejecución los sectores podrán dividirse en polígonos, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes, ateniéndose a los criterios de los arts. 145 y 146 y concordantes de la Ley 1/97 de la C.A. de Andalucía.

**Art. 8.7. Ejecución de Infraestructuras y Sistemas Generales.**

Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, sólo podrán realizarse en esta clase de suelo obras correspondientes a las infraestructuras territoriales, así como a los Sistemas Generales definidos en estas Normas Subsidiarias.

**Art. 8.8. Derecho a Urbanizar.**

La materialización del derecho a urbanizar requiere en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad del Sector y deberán ajustarse a las previsiones y plazos del Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los Títulos II y VI de estas Normas Urbanísticas.

**Art. 8.9. Derecho a edificar.**

El derecho a edificar no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de las obras de urbanización (incluidas las infraestructuras de conexión con los sistemas generales, ampliación cuando fuera necesario), de la correspondiente etapa prevista en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurren asimismo los siguientes requisitos:

1. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o el de Compensación.

2. Que se haya formalizado ante notario, la cesión, a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados en el Plan tanto para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público como los correspondientes a las cesiones del Aprovechamiento lucrativo establecido en la Ley 6/98, concretadas en el art. 8.13 de estas Normas.

#### Art. 8.10. Urbanización y edificación simultáneas.

Padre ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurren, además de los requisitos 1 y 2 anteriores los siguientes:

a) Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.

c) Que se preste fianza en cualquiera de las formas en cuantía suficiente para, garantizar hasta el ciento por ciento la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.

Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada.

d) Que en el escrito de solicitud de licencia el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado c) anterior.

#### Art. 8.11. Edificaciones de Sistema General y Local.

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Especiales citados en el art. 2.9 y siguientes, podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones correspondientes a los Sistemas Generales definidos en estas Normas Urbanísticas, así como los correspondientes a las dotaciones locales de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los requisitos a) y b) del artículo anterior.

#### Art. 8.12. Parcelación.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Apto para Urbanizar hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

#### Art. 8.13. Obligaciones de los Propietarios.

Como consecuencia del desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar los propietarios de los terrenos estarán obligados a:

1. Costear la totalidad de las obras de urbanización del polígono y los gastos complementarios correspondientes, los términos señalados en el art. 155 de la Ley 1/97 y en los arts. 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Costear la ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye el polígono, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan .

3. Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización constituyendo al efecto una Entidad de Conservación de las obras de urbanización en

aquellos sectores en que así lo determine la ficha correspondiente, o en su defecto el Plan Parcial del Sector, y en la forma y plazos allí fijados.

4. Efectuar, gratuitamente, libres de cargas y gravámenes, formalizándolas ante notario, las cesiones siguientes:

a) Terrenos destinados a Sistemas Generales que se hallen incluidos en el Sector.

b) Terrenos destinados a viales interiores de sector o polígono.

c) Terrenos destinados a Sistemas Interiores conforme a las cuantías mínimas establecidas en la documentación gráfica y escrita del Plan que comprendan los destinados a:

- Sistema de espacios libres de uso y dominio público.

- Centros docentes y culturales públicos.

- Instalaciones deportivas públicas y de recreo.

- Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

d) Los terrenos correspondientes a la localización del 10% del aprovechamiento lucrativo del Sector totalmente urbanizado (la Administración contribuirá a los gastos de urbanización correspondientes, art. 163, Ley 1/97).

5. Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.

6. Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial.

Epígrafe 2. Desarrollo de urbanizaciones de incitativa privada.

Art. 8.14. Promotor y Garantía.

A los efectos de lo especificado en el art. 46 del Reglamento de Planeamiento se entiende por promotor de un Plan Parcial de iniciativa privada la persona física o jurídica que lo formula y lo eleva a la Administración Urbanística actuante.

Los Planes Parciales referidos a estas urbanizaciones deberán especificar los medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, deberes y obligaciones asumidos por el promotor, se constituirán por este las garantías previstas en el apartado c) del citado artículo.

Art. 8.15. Plazos para desarrollar los Planes Parciales.

El desarrollo de los planes parciales deberá ajustarse a la programación prevista en la documentación necesaria para la incorporación al proceso urbanizador de terrenos reservados que por expropiación hubieran pasado a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo (art. 279.2, Ley 1/97), debiendo entenderse que los plazos consignados en el fichero normativo se refieren a la presentación de los distintos documentos ante el Ayuntamiento.

En defecto de previsión de plazas se estará a lo señalado en el art. 28, punto 2, de la Ley 1/97.

En caso de incumplimiento de los plazos señalados se estará a lo dispuesto en el art. 30, punto 1, de la ley citada.

La resolución de dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

Art. 8.16. Licencia de Parcelación.

Si la parcelación urbanística resultante de la ejecución del sector no estuviera en el Proyecto de Compensación o de Reparcelación, se formulara un Proyecto de Parcelación, que deberá presentarse a trámite a efectos de obtención de la preceptiva licencia, en un plazo máximo de tres meses, a contar desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

**Art. 8.17. Caducidad.**

Paralizado cualquier expediente relativo a una actuación de iniciativa privada en Suelo Apto para Urbanizar por causas imputables al promotor, el Órgano competente advertirá a éste de que, transcurridos tres meses sin que se atienda el requerimiento formulado, se producirá la caducidad del expediente con el archivo de las actuaciones.

**Art. 8.18. Incumplimiento de obligaciones.**

Sin perjuicio de la imposición de sanciones y de la ejecución de las garantías y su pérdida, el incumplimiento por el promotor o propietario de las obligaciones, deberes y compromisos contraídos facultará a la Administración según la entidad y trascendencia de este incumplimiento, para la adopción de las medidas recogidas en el art. 149 de la Ley 1/97.

**Art. 8.19. Entidades Urbanísticas colaboradoras.**

Si el promotor fuese sustituido por una Entidad urbanística colaboradora de Compensación o de Conservación, no quedara libre de sus obligaciones hasta que la Entidad haya sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, sito en la Delegación Provincial de la Conserjería de Obras Públicas y Transportes, y hasta que por dicha Entidad se hayan constituido las garantías legalmente exigibles.

**Art. 8.20. Disolución de Juntas de Compensación.**

La disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez que se hayan suscrito con la Administración las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de esta.

**CAPÍTULO 3****Regulación de Aprovechamientos****Art. 8.21. Claves de Aprovechamiento.**

La documentación necesaria para la incorporación al proceso urbanizador de terrenos reservados que por expropiación hubieran pasado a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo (art. 279.2, Ley 1/97) incluirá la delimitación de sectores del Suelo Apto para Urbanizar, con señalamiento de la ubicación indicativa de los espacios de cesión (viarío estructurante, zonas verdes, escolares, etc.) y de las claves de aprovechamiento de aplicación en cada Sector; complementariamente se cuantificarán los parámetros máximos de aprovechamiento de cada Sector y Polígono (edificabilidad, densidad, condiciones particulares para su desarrollo, etc.).

**Art. 8.22. Prediseño del Suelo Urbanizable.**

A los efectos de desarrollo y ordenación de los futuros Planes Parciales se entenderán que las zonas delimitadas como localización gráfica vinculante (viarío estructurante, zonas verdes y dotaciones públicas), deberán ser en cualquier caso recogidas en los Planes Parciales y su modificación deberá de justificarse debidamente en caso de ser alteradas por los Planes Parciales.

En todos los casos de desarrollo de los Planes Parciales estos deberán utilizar preferentemente las claves de ordenanzas y usos contenidos en las Normas Subsidiarias.

**Art. 8.23. Unidades de Gestión.**

Las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en los Sectores de Suelo Urbanizable, así como las obligaciones particulares de los

propietarios del suelo, serán las que se recojan en la documentación citada (incorporación al proceso urbanizador).

Las cuantificaciones incluidas en ella, podrán verse afectadas por un margen de error de más o menos un 5% en la superficie total del Sector manteniendo íntegramente su validez: en este caso se admitirá un incremento proporcional de la superficie construible total (repartida a su vez homogéneamente dentro de las distintas claves de ordenanza correspondiente al Sector).

## TÍTULO IX

### RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO 1

##### Generalidades

###### Epígrafe 1. Ámbito de aplicación y categorías.

###### Art. 9.1. Definición y Ámbito.

A los efectos de estas Normas y de acuerdo con lo especificado en el art. 9 de la Ley que el Suelo 6/98, se clasifica como suelo no urbanizable los terrenos en que concurren las características siguientes:

1. Los terrenos sometidos a algún régimen de especial protección, incompatible con su transformación, de acuerdo con planes de ámbito supramunicipal (de la provincia de Jaén), o con la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales. Se incluyen también los terrenos sujetos a limitaciones o servidumbres para protección del dominio público.

2. Los no incluidos en el punto anterior, pero que desde las Normas se considera importante preservar por sus especiales valores productivos, ambientales o culturales.

3. Se incluyen además aquellos otros que, sin reunir las especiales características de los espacios tratados en apartados anteriores, no deben ser transformados puesto que constituyen el marco paisajístico de los núcleos y reflejan el origen fundacional del municipio de Carboneros (Colonización-Nuevas Poblaciones), y que todavía conservan, en buena medida, los trazados, parcelación, pequeñas infraestructuras, etcétera.

4. Terrenos sin especiales valores ambientales sobre los que el Ayuntamiento de Carboneros ha decidido definir y delimitar una Zona de Reserva de Suelo con el fin de posibilitar su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo, de forma que permita acoger en un futuro usos de interés social, específicamente ligados a la revitalización social y económica del municipio mediante la implantación de usos industriales y/o de servicios.

El establecimiento de esta zona se realiza en virtud de lo establecido en los arts. 276.1 y 2, y 280.1 del T.R. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Ley 1/92, de 26 de junio); y los arts. 277, 278, 279 y 280.2 de la Ley 1/1997 de la C.A. de Andalucía.

En todos los casos el Suelo No Urbanizable (SNU) será objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y/o transformación innecesaria, así como a potenciar, regenerar y regular los usos y aprovechamientos de estos espacios. El ámbito de esta clase de suelo es el señalado en el plano núm. 1 de Ordenación.

###### Art. 9.2. Categorías.

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en las siguientes categorías y subcategorías:

I. Suelo No Urbanizable de Protección Especial Integral (SNUPI).

Suelo No Urbanizable de Protección Especial Compatible (SNUP):

En el que se distinguen las siguientes subcategorías:

1. No Urbanizable Protegido de Interés Ambiental (SNUP-IA).
  2. No Urbanizable Protegido de Interés Productivo (SNUP-H).
  3. No Urbanizable de Protección de Embalse (SNUP-E).
  4. No Urbanizable Protegido con Tolerancias de Usos Turísticos, Recreativos y de Ocio (SNUP-TRO).
  5. No Urbanizable Protegido por Afecciones Específicas (SNUP-AFE).
    - a) Cauces, Riberas y Márgenes.
    - b) Sistema de Comunicaciones: Carreteras/Vías Pecuarias.
    - c) Otras Infraestructuras: Gasoducto.
    - d) Reserva Indicativa Depuradora.
  6. No Urbanizable Protegido de Interés Cultural (SNUP-IC).
    - a) Hallazgos Arqueológicos.
    - b) Caminos Históricos y Carriles Mineros.
    - c) Las Líneas.
    - d) FF.CC. Linares-La Carolina: Trazado y Estaciones.
    - e) Pequeñas Infraestructuras Históricas.
    - f) Enclaves Históricos en el Territorio.
  7. No Urbanizable Protegido de Reserva Paisajística (SNUP-RP)
- III. Suelo No Urbanizable Reserva de terrenos posible incorporación Patrimonio Municipal de Suelo (SNU-RPMS) .

Los terrenos afectados a cada una de las citadas categorías y subcategorías se delimitan en el Plano núm.. 1 de Ordenación.

#### Art. 9.3. Infraestructuras y Sistemas Generales.

En el plano de Clasificación del Suelo del término municipal se definen las Infraestructuras básicas del territorio y Sistemas Generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

Para ejecutar una infraestructura no prevista en estas Normas Subsidiarias será necesaria la previa redacción, tramitación y aprobación de un Plan Especial.

#### Epígrafe 2. Régimen General del Suelo No Urbanizable.

##### Art. 9.4. Criterios de utilización.

El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

##### Art. 9.5. Usos admitidos y prohibidos.

Los usos propios del Suelo No Urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el agrícola, el forestal y el pecuario. La regulación que estas Normas establecen tienden a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo, sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Entre estos es necesario recoger aquellos usos y actividades emergentes, derivados de las nuevas demandas recreativas y de ocio en contacto con la naturaleza. Las limitaciones que le imponen estas Normas tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores.



Son usos prohibidos con carácter general en el Suelo No Urbanizable aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de esta clase de suelo. Se prohíben además aquellos usos incompatibles con el fomento y protección de los usos y valores característicos de cada una de las zonas delimitadas, correspondientes a cada categoría de suelo.

Art. 9.6. Actos sujetos a Licencia y Autorización previa.

A los efectos de estas Normas se consideran actos sometidos a la exigencia de previa obtención de licencia urbanística todas las actividades previstas en el artículo 242 de la Ley 1/97, a las que habrá que añadir las recogidas en la Norma 8 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén (PEPMF-Provincia Jaén).

A estos se añaden de manera específica por el planeamiento:

- Parcelaciones rústicas.
- Levantamiento de cerramientos que perjudiquen a las especies faunísticas autóctonas de interés, a afecten (por cercanía) a vías pecuarias, líneas a caminos rurales.
- Modificación de cauces y apertura de pozos.

Requerirán además Autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo las edificaciones e instalaciones a que se refiere el art. 16.3, regla 2.<sup>a</sup>, de la ley 1/97; además de las que se recogen en las Normas 23, 24, 25, 26 y 27 del PEPMF de la Provincia de Jaén.

La tramitación de las licencias urbanísticas se realizará de acuerdo con lo especificado al respecto en las presentes normas. Para la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el procedimiento a seguir es el que se cite en el artículo 16.3 de la ley 1/97, y en los arts. 44 y 45 del Reglamento de Gestión.

Art. 9.7. Normas concurrentes.

Es de aplicación a este clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: las vías de comunicación, las infraestructuras básicas del territorio; el uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; las aguas corrientes, lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su existencia.

## CAPÍTULO 2

### Parcelaciones Rústicas

Art. 9.8. Concepto de parcelación.

Por parcelación a efectos de esta normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos a privados, inscritos no en el Registro de Propiedad.

Art. 9.9. Carácter rústico.

En Suelo No Urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones rústicas, al amparo del Código Civil y acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria sobre Unidades Mínimas de Cultivo.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población, de acuerdo con los criterios establecidos en el art. correspondiente del presente título.

Art. 9.10. Protección del dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce o laguna será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que este hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

### CAPÍTULO 3

#### Construcciones e instalaciones

Epígrafe 1. Obras, Instalaciones y Edificaciones permitidas.

Art. 9.11. Obras permitidas.

En el Suelo No Urbanizable solo podrán ser autorizados las siguientes edificaciones e instalaciones, de acuerdo con lo señalado en el art. 16.3, reglas 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, de la Ley 1/97:

- Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca.
- Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.
- La instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares, siempre que no exista riesgo de formación de Núcleos de Población

Art. 9.12. Obras prohibidas.

Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

En general se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas así como todas aquellas afectadas a los usos que en art. 4.5 se declaren prohibidos en esta clase de suelo.

Art. 9.13. Tipos.

A los efectos de estas Normas se distinguen para su regulación, autorización o prohibición (según las diferentes zonas), las siguientes construcciones e instalaciones:

1. Vivienda directamente vinculada a una explotación agropecuaria, con carácter excepcional vivienda familiar.
2. Construcciones e instalaciones agrícolas, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, viveros e invernaderos.
3. Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos, piscifactorías e instalaciones apícolas.
4. Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de madera o a la gestión forestal.
5. Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.
6. Construcciones e instalaciones para equipamiento, dotaciones o servicios que deban emplazarse en el suelo no urbanizable, tales como escuelas agrarias, centros de investigación y educación ambiental, puestos de salvamento y socorrismo, cementerios y construcciones e instalaciones deportivas y de ocio.
7. Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades turístico-recreativas.
8. Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales, que deban emplazarse en el suelo no urbanizable, o que no sean propias de los suelos urbanos o urbanizables.

9. Infraestructuras.

10. Instalaciones para publicidad estática.

Art. 9.14. Licencia y autorización previa.

Las edificaciones o instalaciones que se podrán autorizar edificar con carácter ordinario (autorizadas por el Ayuntamiento) en Suelo No Urbanizable son las destinadas a explotaciones agrarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.

También podrán autorizarse de este modo las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

El resto de las actividades, obras e instalaciones estarán sujetas, además de la licencia urbanística, a la previa autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Art. 9.15. Protección del dominio público.

Cuando la finca sea colindante con vía pecuaria, o con un camino, «línea», cauce o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público.

Art. 9.16. Unidad mínima de cultivo y parcela mínima.

Todas las construcciones anteriores deberán en cualquier caso vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de Unidad Mínima de Cultivo tal como, quedan establecidas en la normativa agrícola o, en su caso, a parcelas superiores a aquella que se establece como mínima para el Suelo No Urbanizable en estas Normas.

Art. 9.17. Condiciones de Implantación.

1. Condiciones Genéricas: Afectan con carácter general a todas las nuevas edificaciones posibles en esta clase de suelo.

Distancia Mín. Respecto de Núcleo Urbano (SU y SAU): 250 m.

Distancia Mín. Respecto Otras Edificaciones: 100 m.

Distancia Mín. Respecto a Linderos: 15 m.

Todo ello con las excepciones que se señalan a continuación, las que se deriven de la normativa sectorial de aplicación y las recogidas en la normativa específica de cada una de las categorías de suelo.

2. Vivienda Familiar:

Parcela

Zona de Huertas: 0,50 ha.

Olivar y Secano: 1,20 ha (aprox. 1 Quiñón).

Monte, Dehesas, etc.: 8,40 ha (aprox. Y2 «Suerte»).

Superficie Construida Máxima: 150 m<sup>2</sup>.

3. Instalaciones Ganadería intensiva:

Parcela Mínima: 1,20 ha.

Distancia a Núcleos y otras edificaciones: 1.000 m.

4. Instalaciones Mineras y Extractivas:

Distancia Mín. a Núcleos: 1.000 m.

No dar frente a Carreteras.

5. Industrias no ligada a transformación de productos agropecuarios:

Parcela Mínima: 1,20 ha.

Se forestará un 50%

Distancia Mín. A Núcleos: 1.000 m.

Distancia Mín. Otras edificaciones: 500 m.

6. Grandes Equipamientos y Dotaciones Comunitarias, Instalaciones Turístico-Recreativas, públicas a privadas:

Parcela Mínima: 1,20 ha.

Se forestará un 50%

7. Cuando se actué por rehabilitación de una edificación tradicional preexistente, el Ayuntamiento podrá autorizar el incumplimiento de alguno de los límites aquí establecidos, siempre que se justifique el cumplimiento de las restantes especificaciones.

8. Cuando sea necesario de acuerdo con el artículo correspondiente de este Título, deberá haberse realizado e informado favorablemente el Estudio de Impacto Ambiental.

Epígrafe 2. Condiciones comunes de la edificación.

Art. 9.18. Altura.

La altura máxima permitida en obras de nueva planta y ampliación será de dos plantas, con un máximo de 6 m entre la cara superior de forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta en el caso de uso residencial, y de una planta y un máximo de: 4,5 m en el caso de edificaciones con uso distinto del residencial. En obras de rehabilitación y reforma la altura máxima será la existente si es mayor que estas.

En cualquier caso la cumbre o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimenea, no superará en 3 m la distancia anteriormente señalada.

La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los 6,5 m en caso de uso residencial y 5 m en caso de uso distinto.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma tal que no se superen los citados límites.

Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar rebasar los anteriores parámetros cuando la singularidad de la instalación así lo exija, debiéndose en tal caso realizar un estudio del impacto visual de tal instalación.

Art. 9.19. Ubicación en el terreno y retranqueos.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general, se establece en obras de nueva planta y ampliación un retranqueo de 15 m a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas y disposiciones, tanto generales como municipales que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de 25 m, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

Art. 9.20. Ocupación de parcela.

Se establece como índice máximo de ocupación por construcciones el 5% de la superficie de la parcela.

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 20% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantaciones de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

Art. 9.21. Cubiertas.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación

similar a las habituales en el entorno, se prohíbe el uso de cubiertas planas en obras de nueva planta y de ampliación.

El material a utilizar será la teja cerámica curva o mixta, de tonos pardo rojizos. En construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas e industriales, se podrán utilizar otros materiales siempre que no produzcan impactos negativos (brillos, reflejos, etc.).

#### Art. 9.22. Cerramientos de fincas.

Los vallados de parcelas sobre el suelo rústico, siempre que se justifique su necesidad por el uso a que se destine la parcela, estará formado por cerramiento diáfano de tela metálica plastificada sin soportes ni zócalos de piedra o muro de fábrica alguno, sujeto por soportes metálicos o de madera separados como mínimo 5 m y sin rebasar en cualquiera de sus elementos 1 m de altura; cuando el uso de la parcela no justifique su vallado se procurará el simple amojonamiento de la finca en los vértices y perímetro a modo de deslinde de la misma.

Como excepción a lo anterior, en aquellas zonas del término en donde todavía se conservan los muros de piedra, a hueso, como delimitación de propiedades, se deberá utilizar esta forma de cerramiento, que en todo caso no podrá superar la altura de los existentes en el entorno.

En todos los casos el cerramiento deberá cuando la anchura no sea mayor, retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado de eje de los caminos públicos o, en el caso de vías pecuarias, a una distancia igual al semiancho de la misma. En el caso de las líneas, a una distancia igual al semiancho de la misma, si esta distancia fuera inferior a 1,5 m deberá procederse al deslinde, conforme a lo señalado en el art. 9.15 de esta normativa.
- Cinco metros de la línea de delimitación de los cauces y embalses.

#### Art. 9.23. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

Saneamiento y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso de acuerdo con lo previsto en la presente normativa.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento y/o de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios tanto para las instalaciones de nueva implantación, como para las existentes, y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

En los casos en que la edificación tuviera fosa séptica, esta se situará a más de 15 m de los linderos y a más de 150 m de cualquier pozo o captación de agua, salvo justificación expresa.

#### Art. 9.24. Condiciones estéticas.

1. Condiciones estéticas generales. Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno.

2. Arbolado. Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar el impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar.

3. Condiciones específicas. En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento, órgano competente para otorgar la licencia urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño o tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

4. Carteles de publicidad. Solo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento.

Serán también de aplicación los criterios contenidos en la Sección 9 del Título V de estas Normas.

Epígrafe 3. Concepto de Núcleo de Población y definición del riesgo de formación.

Art. 9.25. Núcleo de Población.

Se entenderá por Núcleo de Población aquella asociación de elementos que destinados a residencia familiar pudieran llegar a formar una entidad de tal carácter, que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de aguas, saneamiento, depuración de vertidos o distribución de energía eléctrica.

Art. 9.26. Riesgo de formación de Núcleo de Población

Las condiciones objetivas que puedan dar lugar a la formación de un Núcleo de Población y definen por tanto el riesgo de su formación son las siguientes:

1. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 250 m del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por estas Normas y los Planes a Normas de los municipios colindantes y siempre que ello no pueda ampararse en un Plan Especial que justifique la edificación.

2. Cuando se pretenda actuar sobre una parcela inferior a la establecida como mínima por estas normas:

Parcela Mínima:

Zona de Huertas: 0,50 ha.

Olivar y Secano: 1,20 ha (aprox. 1 Quiñón).

Monte, Dehesas, etc.: 8,40 ha (aprox. Y2 «Suerte»).

3. Cuando la edificación que se proyecta se sitúe a menos de 100 m de otra edificación a menos de 15 m de los linderos de la parcela.

4. Cuando la edificación que se proyecta se localiza en un área en la que existieran edificaciones de 4 o más viviendas dentro de un círculo de radio de 250 m con centro en la edificación proyectada, siempre que ello no pueda ampararse en un Plan Especial que justifique la edificación.

5. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas.

## CAPÍTULO 4

### Estudios de Impacto Ambiental

Art. 9.27. Oportunidad.

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación será necesario incorporar Estudio de Impacto Ambiental (EIA) justificativo de la preservación del Medio Físico, en aquellos supuestos que determina la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y el Decreto 292/95, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Según se establece en el art. 11 de la citada Ley quedarán sometidas al requisito de Evaluación de Impacto Ambiental las actuaciones recogidas en el Anexo I de la Ley (Especificaciones Anexo Decreto 292/95) y se tramitarán ante la Consejería de medio Ambiente, conforme a lo establecido por el Decreto citado.

#### Art. 9.28. Fines.

Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental podrán referirse sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- Situación de la instalación en el medio.
- Volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- Tránsito de vehículos.
- Emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- Uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr el tratamiento más adecuado al medio.

#### Art. 9.29. Método y Resolución

El método, contenido de los proyectos y procedimiento de tramitación deberá sujetarse a lo establecido en el Decreto 292/95, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Ello podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las Medidas Correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

## CAPÍTULO 5

### Condiciones específicas para las diferentes categorías de Suelo No Urbanizable

#### Art. 9.30. Concepto.

A cada una de las diferentes categorías de Suelo No Urbanizable le es de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, destinada al mejor amparo de los valores que cada una contiene.

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

#### Art. 9.31. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de Protección Especial Integral (SNUPI).

Tienen esta consideración aquellas zonas que por sus relevantes valores naturales, ecológicos, científicos o culturales exigen, para la preservación de sus recursos, la limitación de los usos y actividades que puedan suponer transformación o merma de los valores que se pretenden proteger.

En esta categoría se incluye un único espacio, el Yacimiento Arqueológico de la Mina de los Palazuelos, incluido en el listado de la Consejería de Cultura, para su posterior declaración como BIC.

En este ámbito queda prohibida de forma general la realización de cualquier actividad constructora o transformadora del medio de las recogidas en el punto 3 de la Norma 31 del PEPMF de la Provincia de Jaén.

De manera específica se prohíben además:

- Los movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los ligados a la investigación científica.

Cualquier otra obra o actividad que puede afectar a las labores de investigación y al mantenimiento del Yacimiento.

Se considera Usos compatibles de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece los siguientes:

- La tramitación de licencia urbanística para la eventual realización de actividades como: talas de arbolado; cerramientos a vallados de carácter cinegético; captaciones de agua; extracciones mineras; adecuaciones científicas; u obras de protección hidrológica, se realizará de acuerdo al procedimiento establecido en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. En todo caso será preceptiva la correspondiente autorización o concesión administrativa del organismo competente en la materia para la tramitación de la misma.

- En los suelos que tengan la consideración de zonas de cautela podrán permitirse excepcionalmente obras tales como aterrazamientos, rellenos, desmontes y otros movimientos, condicionados a informe, tras investigación previa con resultados negativos, por parte del organismo competente en la materia.

- Aquellas instalaciones que, contempladas dentro de un proyecto unitario, tienden a mostrar o exponer las características del yacimiento científico, debiendo en este caso tramitarse con arreglo al procedimiento establecido en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, previa autorización e informe del organismo competente.

Art. 9.32. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de Protección Especial Compatible de Interés Ambiental (SNUP-IA).

En esta categoría se incluyen las denominadas Dehesa de Los Cuellos, Dehesilla del Quinto, Dehesa Carboneros (Piedrahita, Arroyo del Tamujo, Cerrillos, Cobillo, Pena del Águila, Palazuelos y Valdeinfierno) y las zonas adyacentes de características similares, de acuerdo con la delimitación indicada en los planos correspondientes.

También se incluye en esta categoría una zona en torno a la Aldea El Acebuchar y el arroyo del mismo nombre.

A grandes rasgos estas zonas coinciden en características y delimitación (adecuada a la escala con parte de los espacios CS-1 y CS-13 incluidos en el Catálogo del PEPMF de la provincia.

Se prohíben:

- Los usos u actividades residenciales e industriales no ligados a las propias explotaciones.

- Las actividades recreativas que comporten edificaciones o infraestructuras permanentes.

- La localización de publicidad exterior.

- Aquellos otros recogidos en el punto 2, de la Norma 37, del PEPMF de la Provincia de Jaén.

Se consideran usos compatibles (de acuerdo con la regulación y limitaciones específicas recogidas en el PEPMF):

- Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.

- Las adecuaciones naturalísticas, recreativas y los parques rurales.



- Los campamentos de turismo, albergues e instalaciones deportivas aisladas (con las limitaciones del punto 3 f, de la Norma 37, del PEPMF-Provincia de Jaén).
- Instalaciones Hoteleras de nueva planta y los usos turísticos, recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes
- Viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, guardería y mantenimiento de las obras públicas (con las limitaciones recogidas en el punto 3 h, de la Norma 37, del PEPMF de la Provincia de Jaén).
- Las infraestructuras que ineludiblemente deban localizarse en esta categoría de SNU.
- Aquellos otros recogidos en el punto 3 de la Norma 37 del PEPMF.

Art. 9.33. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de Protección Especial Compatible de Interés Productivo (SNUP-H) .

Se incluyen en este apartado las zonas de uso agrícola, huertas, localizadas en el entorno de los Arroyos del Goro, de los Ríos (Barranco de Toledo, de las Chumberas, de las Viñas, etc.) y el Arroyo de Martín Malo.

Son zonas de extensión reducida sometidas a importantes tensiones de ocupación, especialmente en el entorno de Carboneros (Cortijo del Curica), que deben preservarse por su calidad agrológica.

Se prohíbe:

- La extracción de áridos y arenas, mineras, instalaciones e infraestructuras anexas
- Las industrias no agrarias.
- Las instalaciones de publicidad exterior.
- Aquellos otros recogidos en el punto 2 de la Norma 39 del PEPMF.

Se consideran usos compatibles (de acuerdo con la regulación y limitaciones específicas recogidas en el PEPMF):

- Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.
- Instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios.
- Las adecuaciones naturalísticas y usos turístico-recreativos en edificaciones existentes.
- Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas relacionadas con el medio natural y la producción agraria.
- Viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, guardería y mantenimiento de las obras públicas (con las limitaciones recogidas en el punto 3 h de la Norma 37 del PEPMF de la Provincia de Jaén).
- Las infraestructuras que ineludiblemente deban localizarse en esta categoría de SNU.
- Aquellos otros recogidos en el punto 3 de la Norma 39 del PEPMF.

Art 9.34. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de Protección Especial Compatible de Embalses (SNUP-E).

En esta categoría se incluyen los terrenos situados en la franja perimetral del Embalse de La Fernandina, de 500 m de ancho, medidos a partir de la cota de máximo embalse, de acuerdo con las determinaciones que al respecto incorpora en PEPMF de la provincia.

Quedan excluidos los terrenos incorporados en la categoría siguiente.

Cualquier actividad susceptible de localizarse en esta zona de protección, se ajustará a los requisitos del Decreto 2475/1985, de 27 de diciembre, y requerirá la autorización previa del organismo competente de la cuenca hidrográfica.

Hasta tanto se proceda a la aprobación de un Proyecto de Ordenación del embalse, con las anteriores exigencias, las únicas actividades susceptibles de admitirse serán las ligadas al mantenimiento y explotación del embalse, y los usos recreativos que no comporten edificaciones permanentes ni uso residencial, según las órdenes de 28 de junio de 1968 y de 31 de octubre de 1970.

Art. 9.35. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de Protección Especial Compatible con Tolerancias de Usos Turísticos, Recreativos y de Ocio (SNUP-TRO).

Se incluyen en este apartado los terrenos que por sus características físicas, ambientales o ubicación, reúnen especiales potencialidades para el desarrollo de estas actividades. En todo caso, su implantación estará siempre ligada al mantenimiento o mejora de la calidad ambiental y paisajística del entorno.

Se señalan dos zonas: una en el Río de la Campana, en la zona afectada por escombros y restos de la antigua fábrica de fundición; y otra en la zona denominada Dehesas, junto al Embalse de La Fernandina y ligada a la lámina de agua.

Se prohíben:

- Actividades extractivas y vertederos.
- La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- Las construcciones e instalaciones ganaderas
- Las viviendas aisladas excepto las ligadas a los usos compatibles recogidos en el apartado siguiente, guardería e infraestructuras (con las limitaciones recogidas en el punto 3 h, de la Norma 37, del PEPMF de la Provincia de Jaén)

- Las actividades industriales.

Se consideran usos compatibles (de acuerdo con la regulación y limitaciones específicas recogidas en el PEPMF):

- Áreas de Adecuación Naturalística, Recreativa y Parques Rurales.
- Áreas de Acampada.
- Las instalaciones deportivas aisladas (con limitaciones Norma 37, punto 3f, del PEPMF).
- Las instalaciones de restauración en edificaciones no permanentes.
- Los usos, edificaciones e instalaciones turístico-recreativos y de ocio que apoyen en una edificación legal existente o rehabilitada.

Art. 9.36. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de Protección Especial Compatible por Afecciones Específicas (SNUP-AFE).

Se incluyen en esta categoría los elementos naturales o artificiales (y sus entornos) que constituyen bienes de interés público, tanto para su conservación, previsión de modificaciones o desarrollos futuros, y que las normas o legislaciones sectoriales fijan en cada caso. Afecta a los siguientes tipos de suelo:

a) Cauces, riberas y márgenes. Incluye las franjas señaladas por la Legislación de Aguas (Ley 29/1985 y reglamentos) para los ríos (de la Campana y Guarrizas) y arroyos.

b) Sistema General de Comunicaciones. Se incluyen los espacios sujetos a las afecciones que señala la Legislación de Carreteras (Ley 25/1988 y reglamentos) y están ligados a la Autovía de Andalucía y las carreteras locales JV-6033, JV-6034 y JV-6035. También se incluyen en este tipo los espacios ligados a las vías pecuarias. En concreto los de la Vereda del Camino Real de Granada o de la Venta del Catalán, recientemente deslindados.

c) Otras Infraestructuras. Se incluyen en este tipo los espacios reservados para la construcción del gasoducto previsto, de acuerdo con las dimensiones y trazados conocidos.

d) Reserva indicativa Depuradora

1. Con respecto a la Subcategoría a):

Comprende una banda constante en cada margen, y en toda su extensión longitudinal, de:

- 11 m, en cauce de corrientes naturales discontinuas.
- 25 m en corrientes naturales de cauces continuos.

Se prohíben:

Las Actividades extractivas y vertederos, cualquiera que sea su naturaleza:

- La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo
- Movimientos de tierras, modificación de cauces o variar el curso natural.

- Cualquier actividad generadora de vertidos, directos o indirectos, que (independientemente de su naturaleza) puedan alterar la calidad de las aguas o el entorno.

- Todo tipo de construcciones, salvo las declaradas de interés social o utilidad que no puedan ubicarse en otras zonas del Suelo No Urbanizable.

Se consideran usos compatibles (de acuerdo con la regulación y limitaciones específicas recogidas en el PEPMF):

- Las instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de los recursos hidráulicos, que precisen de la continuidad de los mismos.

- Áreas de Adecuación Naturalística, Recreativa y Parques Rurales.

- Las instalaciones de restauración en edificaciones no permanentes.

- Los usos e instalaciones turístico-recreativos que se apoyen en una edificación legal existente o rehabilitada.

- Las construcciones declaradas de interés social o utilidad pública, que no puedan ubicarse en otras zonas del Suelo No Urbanizable.

- Aquellos otros recogidos en el punto 3, de la Norma 40, del PEPMF.

2. Con respecto a la Subcategoría b).

Carreteras: Están incluidos en estos terrenos los que la legislación específica, Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de julio, y Reglamento que la desarrolla, establecen al respecto, diferenciando tres zonas de regulación:

A. Zona de Dominio Público: En esta zona se incluyen además de la calzada o calzadas, los arcenes y las zonas de explanación (desmontes o terraplenes), dos bandas laterales de 8 m en autopistas, autovías y vías rápidas, o de 3 m en el resto de las carreteras.

B. Zona de Servidumbre: Esta zona se extiende a ambos lados de la calzada, a partir de la arista exterior de explanación, con una anchura de 25 m en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 m en el resto de las carreteras.

C. Zona de Afección: Se extiende a partir de la arista exterior de explanación con una anchura de 100 m en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 m en el resto.

En esta zona se señala además la Línea Límite de la Edificación situada a 50 m de la arista exterior de la calzada en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 25 m en el resto.

Para cualquier actuación en estas zonas se requerirá la autorización del Ministerio de Fomento o de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, según se trate de carreteras integradas en la Red de Interés General del Estado (Autovía de Andalucía, N- IV) o en la Red de la Comunidad Autónoma.

Vías Pecuarias:

Se refiere a la protección de los espacios públicos destinado a vías pecuarias y descansaderos de las mismas clasificados por la Consejería de Medio Ambiente como tales.

El suelo incluido dentro de esta categoría de protección estará a lo establecido en el régimen general de vías pecuarias.

La vía pecuaria clasificada en el término municipal de Carboneros es la conocida como Vereda del Camino de Granada o de la Venta del Catalán. Fue clasificada como necesaria por Orden Ministerial y recientemente deslindada.

Toda acción que afecte a esta vía debe ajustarse a la siguiente normativa: Ley 3/1995, de 23 de marzo, Ley de Vías Pecuarias.

El Organismo competente de la Consejería de Medio Ambiente debe autorizar cualquier petición de uso y aprovechamiento que afecte a una vía incluida en la clasificación.

Se prohíben:

- Cualquier transformación de la vía pecuaria que no vaya destinada a la recuperación, amojonamiento y señalización de la misma.

- Todo tipo de parcelación sobre el espacio vial y/o de descansadero.

- Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

- La ocupación definitiva o interrupción de las vías mediante cualquier actividad, construcción o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo. (Ocupaciones temporales sujetas a obtención de licencia, no generan derecho alguno en cuanto a la ocupación)

Se consideran usos compatibles (de acuerdo con la regulación específica y por el PEPMF):

- Las edificaciones públicas destinadas a albergar las instalaciones necesarias para las infraestructuras o ser soporte de actividades recreativas y de ocio. Siempre que en este último caso, ello se lleve a cabo sin perder la titularidad pública del suelo mediante el régimen de concesión administrativa.

- Se permitirá la instalación de redes subterráneas bajo este suelo protegido siempre que se contemplen simultáneamente operaciones de recuperación de suelos a su estado original y se deslinde la cañada.

3. Con respecto a la Subcategoría c):

Gasoducto: Se incluyen en estos terrenos los que la normativa sectorial (UNE 60-305-83) establece una Zona de Seguridad con una dimensión de 20 m, 10 a cada lado del eje de la canalización, dividida en dos zonas con las siguientes características y dimensiones:

Zona A: de Servidumbre Permanente: es una banda de 4 m de anchura (2 m a cada lado del eje de la conducción) en la que no se permiten trabajos de arada, cava u otros a una profundidad superior a 50 cm. Tampoco se permite plantar árboles o arbustos de tallo alto, ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal, sin permiso del Órgano Competente de la Administración.

Zona B: las bandas de 8 m de anchura situados a ambos lados de la conducción, entre el límite de la zona A y el perímetro exterior de la Zona de Protección.

No se permite levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo aunque tengan carácter temporal sin permiso del Órgano Competente de la Administración.

4. Con respecto a la Subcategoría d):

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos destinados a la implantación o mejora de las grandes infraestructuras, en este caso se refiere a la posible construcción de depuradora de aguas residuales. Tiene únicamente carácter indicativo.

Los terrenos afectados por la presente protección quedan sujetos a las siguientes condiciones:

Se prohíbe cualquier tipo de construcción en tanto no se conozca el trazado o disposición y características exactos de la infraestructura y se haya aprobado definitivamente el proyecto de la misma.

Quedan prohibidas las instalaciones ligadas a las actividades extractivas, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

Art. 9.37. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de Protección Especial Compatible de Interés Cultural (SNUP-1C).

Se incorporan en esta categoría los enclaves, elementos, componentes culturales del paisaje y los entornos próximos ligados a ellos. Afecta a los diferentes tipos:

a) Zonas de hallazgos arqueológicos. En este tipo se incluyen zonas difusas en las que se han producido hallazgos de restos arqueológicos de manera fortuita, de interés limitado, y que no han sido objeto de estudio sistemático. Por lo tanto no se puede constatar una trascendencia que justifique la imposición de protección integral. Su inclusión responde a la necesidad de establecer ciertas precauciones, en tanto se produce un análisis y valoración más profundos que determinen su adscripción definitiva y su nivel de protección.

Se incluyen dos zonas: La Mesa y Oliver del Monte. A medida que se produzcan hallazgos fortuitos y prospecciones este listado se irá ampliando y concretando de acuerdo con lo que señala la Ley de Patrimonio Histórico.

b) Caminos Históricos y Carriles Mineros. Se incluyen al menos los recogidos en el Plano de Información denominado «La Colonización-Estructura Territorial». Pero además se incorporarán los de mayor trascendencia de los recogidos en los Planos del Catastro de Rústica elaborado por el Instituto Geográfico y Catastral (anteriores al Catastro de Rústica actual, elaborado por el Centro de Gestión Catastral del M.º de Economía y Hacienda).

c) Las Líneas. Se recogen al menos las que refleja el primer plano citado en el tipo anterior. Afecta tanto a las líneas que presentan dimensiones y características de camino rural, como a los que únicamente constituyen confines catastrales.

d) Ferrocarril Linares-La Carolina. Se incluyen el trazado de la línea (plataforma) y las instalaciones asociadas (estaciones, apeaderos, etc.).

e) Pequeñas Infraestructuras históricas. Aquí se incluye la Fuente-Pilar de La Mesa y su entorno.

f) Enclaves Históricos de Hábitat en el territorio. Se incluye fundamentalmente el Caserío de Los Cuellos y su entorno.

Con carácter genérico se establece para todas las subcategorías lo siguiente:

Se prohíben:

- Los movimientos de tierras.
- Las actividades extractivas.
- Las industrias.
- Las instalaciones de publicidad exterior.
- Cualquier actividad constructiva o instalación que suponga la transformación de la naturaleza o carácter del espacio así calificado.
- Cualquier actividad que pueda afectar a las labores de investigación y mantenimiento.

Se consideran usos compatibles (de acuerdo con la regulación y limitaciones específicas recogidas en el PEPMF):

- Las actuaciones tendentes al mantenimiento y en su caso recuperación y/o rehabilitación.
- Las adecuaciones naturalísticas, recreativas y usos didácticos o científicos.
- Los usos turístico-recreativos, en su caso apoyados en edificaciones existentes (rehabilitados).
- Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas relacionadas con el medio natural, la Colonización (Nuevas Poblaciones) y la Minería en la zona, utilizando los edificios preexistentes, mediante su rehabilitación. (Excepto en donde no sea posible por la naturaleza del espacio o enclave /infraestructuras lineales, fuentes, etc.).
- Viviendas familiares aisladas estrictamente ligadas a los usos compatibles aquí recogidos, guardería y mantenimiento (con las limitaciones recogidas en el punto 3 h de la Norma 37 del PEPME de la Provincia de Jaén)

Art. 9.38. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de Protección Especial Compatible de Reserva Paisajística (SNUP-RP).

En esta categoría se engloban todos aquellos terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable no incluidos en alguna de las categorías anteriores.

No presentan las especiales calidades (ambientales, paisajísticas, productivas, culturales, etc.) de aquellos, que determine la necesidad de especial protección específica.

Pero constituyen el marco paisajístico de los núcleos y reflejan el origen fundacional del municipio de Carboneros (Colonización-Nuevas Poblaciones), y que todavía conservan,

en buena medida, los trazados, parcelación, pequeñas infraestructuras, etc. Son además el soporte de una de las actividades fundamentales del municipio: la agricultura (olivar).

No está sometido hasta el momento a graves tensiones ni riesgos, y puede acoger, bajo ciertas condiciones, usos ligados a lo urbano que por sus especiales demandas no tienen cabida en los asentamientos, sin que ello suponga menoscabo trascendente de sus características.

Por consiguiente, se establecen ciertas limitaciones para el desarrollo de nuevos usos y actividades con en fin de evitar su deterioro o transformación innecesaria.

Se prohíben:

Con carácter general, se prohíben todos los usos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de esta clase de suelo. Se prohíben además aquellos usos incompatibles con el fomento, mantenimiento y protección de los usos y valores característicos de esta categoría de suelo.

Se consideran usos compatibles (de acuerdo con la regulación establecida por estas normas, la normativa sectorial y la del PEPMF):

Se señalan como compatibles los recogidos en los art. 9.11 y 9.13, siempre y cuando cumplan con lo establecido en este Título de la Normativa (regulación genérica de usos, actividades, edificaciones e instalaciones), con la normativa sectorial concurrente y con lo señalado por el PEPMF de la provincia de Jaén.

Art. 9.39. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable – Reserva de terrenos de posible incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo (SNU – RPMS).

En esta categoría se engloban terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable no incluidos en alguna de las categorías anteriores, que no presentan especiales calidades (ambientales, paisajísticas, productivas, culturales, etc.) que determine la necesidad de especial protección específica; y sobre los cuales el Ayuntamiento de Carboneros ha decidido definir y delimitar una Zona de Reserva de Suelo con el fin de posibilitar su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo, de forma que permita acoger en un futuro usos de interés social, específicamente ligados a la revitalización social y económica del municipio mediante la implantación de usos industriales y/o de servicios.

El establecimiento de esta zona se realiza en virtud de lo establecido en los arts. 276.1 y 2, y 280.1 del T.R. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Ley 1/92, de 26 de junio); y los arts. 277, 278, 279 y 280.2 de la Ley 1/1997 de la C.A. de Andalucía.

El terreno así delimitado tiene una superficie de 4,7126 ha. Se localiza al norte de La Escolástica, junto a este enclave (en el paraje denominado Plantío y Ejido), ligada a la Autovía de Andalucía (posible futuro acceso norte) y referenciada a las trazas territoriales (líneas). Está delimitada por el antiguo trazado de la N-IV, trazas territoriales («líneas») y calle trasera propuesta en La Escolástica. El Camino del Chavo atraviesa y articula también la zona.

La proximidad al núcleo y su posición respecto a la red viaria, justifican la delimitación efectuada, puesto que facilitarán la articulación de la zona con el resto del municipio y la conexión a las redes infraestructurales y demás servicios urbanos, cuando se decida la incorporación de estos terrenos al proceso urbanizador, mediante los mecanismos que la legislación urbanística establece.

De acuerdo con lo establecido en el art. 278.4 (Ley 1/1997) la delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines, implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

En tanto en cuanto no se produzca la incorporación de estos terrenos al proceso urbanizador, de acuerdo con los mecanismos que la legislación establece al respecto, los nuevos usos y actividades a desarrollar en los terrenos incluidos en esta categoría de SNU estarán sometidos a las mismas limitaciones que se recogen en el art. 9.38 (SNUP de Reserva Paisajística).

**TÍTULO X****CLAVES DE ORDENANZA Y APROVECHAMIENTO****Sección 1. Generalidades****Art. 10.1.**

Las claves de Ordenanza y Aprovechamiento desarrolladas en el presente Título regulan, junto a las Normas Generales de Uso contenidas en el Capítulo anterior las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el término municipal.

Al objeto de simplificar y uniformar la gestión de las Normas Subsidiarias, las presentes claves deberán ser utilizadas preferentemente en los desarrollos de los Planes Parciales futuros de tal modo que las mismas tienen un distinto rango dentro de cada clase de suelo esto es:

- En el Suelo Urbano tienen rango de Ordenanzas de acuerdo con lo establecido en el art. 40.2 del Reglamento de Planeamiento.

- En el Suelo Apto para urbanizar tendrán rango de Normas Urbanísticas de acuerdo con lo establecido en el art. 40.3 del Reglamento de Planeamiento, pudiéndose completar las mismas, por los propios instrumentos de planeamiento que desarrollen esta clase de suelos excepto que se justifique adecuadamente a juicio de la Corporación la mejora que supone su modificación.

**Art. 10.2.**

El régimen de compatibilidad o tolerancia que se establece para cada clave es de aplicación sobre los usos existentes con la singularidad establecida por la posible situación de «fuera de ordenación», de acuerdo con lo previsto en el Título III de las presentes Normas.

**Art. 10.3.**

A efectos de la regulación de las intensidades y aprovechamientos urbanísticos del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, se definen las siguientes claves o zonas de ordenanza cuya localización se detalla en el Plano P2. Calificación y Regulación.

- Clave 1: Núcleos Fundacionales.
- Clave 2: Casco Consolidado.
- Clave 3: Nuevos Desarrollos.
  - Grado 1º: Unifamiliar intensiva.
  - Grado 2º: Unifamiliar extensiva.
- Clave 4: Industria y Servicios.
  - Grado 1º: Industria Tradicional en Casco Urbano.
  - Grado 2º: Industria en Polígono.
  - Grado 3º: Pequeños Talleres y Servicios en Casco.
  - Grado 4º: Servicios en Polígono.
- Clave 5: Equipamientos.
- Clave 6: Zonas Verdes
- Clave 7: Actividades Turístico-Recreativas.
  - Grado 1º: Instalaciones Hoteleras/Albergues.
  - Grado 2º: Otras actividades recreativas.

**Sección 2. Clave 1: Núcleos Fundacionales****Epígrafe 1. Definiciones.****Art. 10.4. Ámbito.**

Corresponde a la tipología de edificación entre medianerías, con patio de parcela con alineación exterior fija de fachada, en una extensión que coincide con los núcleos iniciales, origen de Carborteros, Escolástica, La Mesa y El Acebuchar.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el Plano núm. 2 de Ordenación, Calificación y Regulación del Suelo, con la Clave 1.

**Art. 10.5. Parcela mínima.**

La superficie de parcela mínima será de 120 m<sup>2</sup> para nuevas agregaciones y/o segregaciones o la catastral existente, escriturada con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, si es menor que aquella, siempre que permita el desarrollo del programa mínimo de vivienda social.

**Art. 10.6. Frente mínimo de parcela.**

La longitud del frente mínima de parcela sobre la alineación oficial a calle será de 6,5 m para nuevas parcelaciones y/o agregaciones o el catastral existente, escriturada con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, si es menor que aquella.

**Epígrafe 2. Condiciones volumétricas.**

**Art. 10.7. Alineaciones y rasantes.**

La alineación oficial de parcela y de edificación será la definida en los planos de Calificación y Alineaciones.

**Art. 10.8. Retranqueos.**

No se permiten retranqueos respecto de la alineación principal.

**Art. 10.9. Fondo edificable máximo.**

Para las obras de rehabilitación será libre.

En las obras de nueva planta o ampliación el cuerpo principal tendrá una profundidad máxima de 12 m.

En fondos superiores a esa distancia se podrán edificar cuerpos, de una planta, siempre que no se creen medianeras vistas y se respeten las dimensiones mínimas de patio y ocupación máxima. Estos cuerpos contabilizarán a todos los efectos.

**Art. 10.10. Ocupación máxima de la parcela.**

La ocupación máxima de parcela sobre rasante será del 75% de la parcela neta.

**Art. 10.11. La superficie máxima edificable.**

En obras de nueva planta o ampliación será de 1,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta.

En obras de remodelación o rehabilitación será el existente si es superior al anterior.

En ambos casos el aprovechamiento bajo cubierta no computará dentro del anterior parámetro siempre que el uso esté ligado de forma directa y permanente al de la planta inferior y no sea susceptible de transformación en una unidad y/o espacio independiente

**Art. 10.12. Altura máxima.**

Las obras de nueva planta o ampliación se acomodarán a las de las edificaciones tradicionales (colindantes o cercanas) del entorno. Se tomarán en consideración únicamente aquellos modelos en que la planta alta está totalmente desarrollada (modelos más evolucionados, no los de planta baja y cámara o sobrado de escasa altura útil).

En todo caso la altura máxima no podrá superar los 6,50 m, medidos desde la rasante de la acera o del terreno, y 2 plantas (baja+1). No se permiten semisótanos.

La altura máxima de cumbrera será menor de 3,60 m y deberá contenerse en el espacio teórico formado por una inclinación de cubierta de 30° y un vuelo de 0,15 m desde el plano exterior de fachada y medidos desde la cara superior del forjado y arista del alero.

En obras de remodelación o rehabilitación será el existente si es superior al anterior.



Art. 10.13. Altura libre de plantas.

La altura libre de las plantas se ajustará en lo posible a la de los edificios colindantes teniendo en obras de Nueva Planta como parámetros reguladores:

|             |      | Residencial | Otros |
|-------------|------|-------------|-------|
| Sótano      | mín. |             | 2,20  |
| Planta Baja | máx. | 3,00        | 3,00  |
|             | mín. | 2,40        | 2,40  |
| Otras       | máx. | 3,00        | 3,00  |
|             | mín. | 2,40        | 2,40  |

Art. 10.14. Dimensión de patios.

Los patios de parcela resultantes se ajustarán a lo establecido en el art. 5.52 de las presentes Normas.

Que se pueda inscribir un círculo de al menos 3 m de diámetro; y en edificios de dos plantas una superficie mínima de 12 m<sup>2</sup>.

Epígrafe 3. Tolerancia de usos.

#### USO PRINCIPAL

Art. 10.16. Uso Residencial.

Permitido en su categoría 1<sup>a</sup> (vivienda unifamiliar), excluyéndose la planta sótano para estancias vivideras.

En obras de Nueva Planta y de Ampliación deberá garantizarse una plaza de aparcamiento por vivienda, dentro de la parcela.

Excepcionalmente y de acuerdo con el informe técnico municipal el Ayuntamiento, en función de la dimensión, forma de la parcela o normativa de aplicación (estética y de protección), podrá eximir de la anterior obligación de reserva de plaza de aparcamiento.

Art. 10.16. Usos Terciarios.

- Permitido en categoría 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Excepcionalmente y de acuerdo con el informe técnico municipal el Ayuntamiento, en función de la dimensión, forma de la parcela o normativa de aplicación (estética y de protección), podrá eximir de la anterior obligación de reserva de plaza de aparcamiento.

Art. 10.17. Uso dotacional.

Permitido en todas sus categorías.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 150 m<sup>2</sup> construidos. Excepcionalmente y de acuerdo con el informe técnico municipal el Ayuntamiento, en función de la dimensión, forma de la parcela o normativa de aplicación (estética y de protección), podrá eximir de la anterior obligación de reserva de plaza de aparcamiento.

Art. 10.18. Uso aparcamiento.

Permitido en la Categoría 1.<sup>a</sup>

#### USOS COMPATIBLES

Art. 10.19. Uso industrial.

Permitido en la Categoría 1.<sup>a</sup> (Pequeñas industrias compatibles con usos residenciales). Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Art. 10.20. Uso zona verde.  
Permitido.

Epígrafe 4. Condiciones estéticas particulares.

Art. 10.21. Condiciones generales.  
Serán las establecidas en la Sección 9 del Título V de las presentes Normas.

Art. 10.22. Materiales y tratamiento de fachada.  
Únicamente serán admisibles los revocos con el color dominante de la zona (en rehabilitación los existentes si no están transformados). Se prohíben las carpinterías y cerrajerías de aluminio en su color; en todos los casos las nuevas obras deberán ajustarse a las tipologías tradicionales del casco.

Los huecos de fachada tendrán un formato de huecos predominantemente vertical, prevaleciendo el macizo sobre el vano. Los huecos de planta baja se ajustarán a lo especificado en el art. 5.69.

Todos los huecos correspondientes a la planta bajo cubierta, si existen, se resolverán obligatoriamente en el mismo plano de faldón de cubierta y con su misma pendiente, no permitiéndose buhardillas ni mansardas que rebasen la pendiente de dichos faldones.

No se admitirán cubiertas planas visibles desde los espacios públicos.

Art. 10.23. Materiales de cubierta.

En las cubiertas inclinadas únicamente se admitirá la teja cerámica, curva o mixta pardo-rojizos.

Art. 10.24. Vuelos en obras de nueva planta y ampliación.

No se permitirán otros cuerpos volados que los balcones con las características recogidas en los art. 5.44 y 5.73.

### Sección 3. Clave 2. Casco Consolidado

Epígrafe 1. Definiciones.

Art. 10.25. Ámbito.

Corresponde a la tipología de edificación mayoritaria entre medianerías, en una extensión que coincide con el primer ensanche de Carboneros.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con la Clave 2.

Art. 10.26. Parcela mínima.

Sera de 120 m<sup>2</sup> para nuevas agregaciones o segregaciones, o la catastral existente, escriturada con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes NN.SS., si es menor de esta, siempre que permita el desarrollo del programa mínimo de vivienda social.

Art. 10.27. Frente mínimo de parcela.

El frente de parcela será de 6 m para nuevas, parcelaciones o segregaciones, o el catastral escriturado con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes NN.SS., si es menor que aquel.

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas.

Art. 10.28. Alineaciones y rasantes.

La alineación oficial de parcela y edificación será la definida en el plano de Ordenación núm. 2 y en el Plano de Alineaciones.

**Art. 10.29. Retranqueos.**

No se permite el retranqueo de la edificación respecto del frente de parcela.

En obras de rehabilitación o remodelación las alineaciones serán las existentes.

**Art. 10.30. Fondo y frente edificable máximo.**

El fondo edificable máximo será igual a inferior a 14 metros medidos desde la fachada.

**Art. 10.31. Ocupación máxima de parcela.**

La ocupación máxima de la parcela será del 80% de la parcela neta en obras de ampliación o nueva planta; en obras de rehabilitación o remodelación será la existente si es superior a esta

**Art. 10.32. Superficie máxima edificable.**

En obras de nueva planta o ampliación será de 1,5 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> de parcela neta, en obras de remodelación y rehabilitación será la existente si es superior a esta.

En ambos casos el aprovechamiento bajo cubierta no computará dentro del anterior parámetro siempre que el uso esté ligado de forma directa y permanente al de la planta inferior.

**Art. 10.33. Altura máxima de la edificación.**

En obras de nueva planta o ampliación será de 6,90 metros y 2 plantas (PB+1).

En obras de remodelación o rehabilitación será la existente si es superior a la anterior.

Se permite la ejecución de sótanos para uso exclusivo de aparcamiento y locales no vivideros.

La altura máxima de cumbrera será menor de 3,60 m y deberá contenerse en el espacio teórico formado por una inclinación de cubierta de 30° y un vuelo de 0,30 m desde el plano exterior de fachada y medidos desde la cara superior del forjado y arista del alero.

**Art. 10.34. Altura libre de plantas.**

La altura libre de plantas se ajustara en lo posible a los edificios colindantes teniendo en las obras de Nueva Planta como parámetros reguladores:

|             |      | SUELO URBANO    |       | SUELO APTO URB. |
|-------------|------|-----------------|-------|-----------------|
|             |      | Uso Residencial | Otros |                 |
| Sótano      | mín. | -               | 2,20  |                 |
| Planta baja | máx. | 3,50            | 6,50  |                 |
|             | mín. | 2,70            | 2,70  |                 |
| Otras       | máx. | 3,00            | 3,00  |                 |
|             | mín. | 2,40            | 2,70  |                 |

**Art. 10.35. Dimensión de patios.**

Los patios de parcela resultantes se ajustarán a lo establecido en el art. 5.52 de las presentes Normas.

**Epígrafe 3. Tolerancia de Usos****USO PRINCIPAL****Art. 10.36. Uso residencial.**

Permitido en todas sus categorías, excluyéndose la planta sótano para estancias vivideras.

En obras de Nueva Planta y de Ampliación deberá garantizarse una plaza de aparcamiento por vivienda.

Excepcionalmente, y de acuerdo con el informe técnico municipal, el Ayuntamiento podrá eximir de la anterior obligación de reserva de plaza de aparcamiento.

**Art. 10.37. Usos Terciarios.**

Permitidos en categoría 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

**Art. 10.38. Uso zona verde.**

Permitido.

**Art. 10.39. Uso aparcamiento.**

En todas sus categorías.

**USOS COMPATIBLES****Art. 10.40. Uso dotacional.**

Permitido en todas sus categorías en todas las clase de suelo.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 150 m<sup>2</sup> construidos.

**Art. 10.41. Uso industrial**

Permitido en su categoría 1<sup>a</sup> Pequeñas industrias.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 150 m<sup>2</sup> construidos.

**Epígrafe 4. Condiciones estéticas particulares.****Art. 10.42. Regulación.**

En el suelo urbano serán las mismas que las previstas para la Clave 1.

Núcleos Fundacionales.

**Sección 4. Clave 3. Nuevos Desarrollos****Epígrafe 1. Definiciones.****Art. 10.43. Ámbito.**

Corresponde a la tipología de edificación unifamiliar pareada, en hilera o aislada sobre parcela de tamaño reducido o medio, localizada tanto en promociones recientes como en el nuevo suelo clasificado.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el Planos de Calificación y Regulación del Suelo con Clave 3.

**Art. 10.44. Grados.**

A efectos de su posterior regulación se establecen dos grados dentro de la presente clave:

- Grado 1. Unifamiliar Intensiva.
- Grado 2. Unifamiliar Extensiva.

**Art. 10.45. Parcela mínima.**

En nuevas parcelaciones o segregaciones la superficie de parcela mínima edificable será para cada grado.

| SUPERFICIE DE PARCELA MÍNIMA |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|
| Grado 1º                     | 100 m <sup>2</sup> superf. neta |
| Grado 2º                     | 350 m <sup>2</sup> superf. neta |

No se considerarán parcelas inedificables las ya existentes, con anterioridad a la aprobación definitiva de estas normas, dentro de cada grado, que permitan el desarrollo de una vivienda con el programa mínimo de vivienda social.

En todos los grados se admitirán ordenaciones de edificación agrupada con espacio comunal proindiviso destinado a jardines, piscinas, etc. sin que en ningún caso la parcela adscrita a cada vivienda sea inferior a 100 m<sup>2</sup> en el grado 1º y 350 m<sup>2</sup> en el grado 2º (dimensión del espacio comunal igual o superior a la reducción de las parcelas).

**Art. 10.46. Frente mínimo.**

El frente mínimo de parcela para nuevas parcelaciones será:

| FRENTE DE PARCELA MÍNIMA |      |
|--------------------------|------|
| Grado 1º                 | 6 m  |
| Grado 2º                 | 12 m |

No se consideran inedificables las parcelas con frente inferior a los valores anteriores, que estuvieran recogidas en el catastro existente con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, siempre que permita el desarrollo del programa mínimo de vivienda social.

**Art. 10.47. Longitud máxima de edificación.**

En obras de nueva planta la longitud máxima de fachada de edificación en hilera no será superior en todos los grados a 70 m.

**Epígrafe 2. Condiciones volumétricas.****Art. 10.48. Alineaciones y rasantes.**

En grado 2º las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela.

En grado 1º el cuerpo principal se localizará enrasado con la alineación principal.

**Art. 10.49. Retranqueos.**

En obras de rehabilitación y reforma no se fijan retranqueos mínimos. En obras de nueva planta los retranqueos mínimos a linderos serán:

| RETRANQUEO MÍNIMO |        |             |
|-------------------|--------|-------------|
| Grado             | Frente | Resto       |
| 1º                | 0 m    | 2 m (*)     |
| 2º                | 4 m    | 3 m (*)(**) |

(\*) Se permite adosar a uno o ambos linderos en promoción conjunta o con acuerdo entre partes

(\*\*) En las parcelas en esquina se permite un retranqueo de 2 m

Los sótanos y semisótanos deberán cumplir la dimensión de retranqueos establecida.

En todos los casos/tipos de obras y grados se admitirá adosar garajes, con una longitud máxima de 5 m, sobre el lindero de calle y, adosar toda edificación a uno de los linderos laterales, mediante acuerdo notarial con el colindante en ambos casos. Será necesario el tratamiento de la medianería como una fachada más de la edificación. En parcelas de esquina solo se permitirá adosar el garaje a una de las fachadas.

Art. 10.50. Fondo edificable máximo.  
No se fija fondo edificable máximo.

Art. 10.51. Ocupación máxima de parcela.  
La superficie ocupable máxima de parcela neta en obras de Nueva Planta o Ampliación será:

| OCUPACIÓN MÁXIMA |     |
|------------------|-----|
| Grado 1º         | 85% |
| Grado 2º         | 50% |

El garaje sobre rasante, este adosado o no a cualquier lindero, computará a efectos del porcentaje de ocupación de parcela.

Art. 10.52. Superficie máxima edificable.  
En obras de Nueva Planta la edificabilidad máxima sobre parcela neta será:

| EDIFICABILIDAD MÁXIMA |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Grado 1º              | 1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Grado 2º              | 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |

En todos los casos se admite el aprovechamiento bajo cubierta no computándose el mismo a efecto de edificabilidad.

Art. 10.53. Altura máxima de edificación.

Para todos los grados de ordenanza la altura máxima de la edificación será de 2 plantas (baja+1) con un máximo de 7 m.

En la presente clave de ordenanza se permiten sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en los art. 5.37 y 5.38.

Los espacios habitables bajo cubierta tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero; los huecos se dispondrán en el plano de cubierta.

En cualquier caso la altura máxima de cumbrera desde la cara superior del último forjado será menor de 3,60 m y deberá contenerse en el espacio teórico formado por una inclinación de cubierta de 30º y un vuelo teórico de 0,30 m desde el plano exterior de fachada.

Art. 10.54. Altura libre de plantas.

La altura libre de plantas para obra de Ampliación o Nueva Planta será para los grados de ordenanza:

|         | Máxima | Mínima |
|---------|--------|--------|
| Sótano  | -      | 2,20   |
| P. Baja | 3,90   | 2,60   |
| Otras   | 3,10   | 2,60   |

Epígrafe 3. Tolerancia de usos.

#### USO PRINCIPAL

Art. 10.55. Residencial.

Permitido en su categoría 1ª (vivienda unifamiliar) debiendo garantizar una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

Art. 10.56. Usos Terciarlos.

Comercial, Oficinas y hostelero. Permitido en categoría 2ª (en edificio exclusivo) y 3ª (en edificio exclusivo).

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup>.

Art. 10.57. Uso zona verde y Aparcamiento.

Permitido en todos sus grados.

#### USOS COMPATIBLES

Art. 10.58. Uso dotacional.

Permitido en todas sus categorías.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 150 m<sup>2</sup> construidos destinados a tal fin.

Art. 10.69. Uso Industrial.

Permitido en su categoría 1ª Pequeñas industrias.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 150 m<sup>2</sup> construidos.

Epígrafe 4. Condiciones estéticas particulares.

Art. 10.60. Condiciones generales.

En el Suelo Urbano serán las establecidas en la Sección 9 del Título V de las presentes Normas.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 150 m<sup>2</sup> construidos.

Art. 10.74. Espacios libres y zonas verdes.

Permitido en todas sus categorías.

Art. 10.75. Uso aparcamiento.

Permitido en todos sus grados.

#### USOS COMPLEMENTARIOS

Art. 10.76. Uso residencial.

Permitido en categoría 1ª a razón de una vivienda de hasta 90 m<sup>2</sup> por cada 1.000 m<sup>2</sup> construidos de instalación.

Epígrafe 4. Condiciones estéticas.

Art. 10.77. Condiciones particulares.

Serán las establecidas con carácter general para todo el municipio en el Título V.

## Sección 6. Clave 5. Equipamientos

## Epígrafe 1. Definiciones.

## Art. 10.78. Definición.

Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones, públicas o privadas, necesarias para el adecuado equipamiento de la ciudad y que quedan reflejadas en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo.

## Art. 10.79. Parcela mínima.

En el Suelo Urbano la parcela mínima será:

En dotaciones privadas:

- 500 m<sup>2</sup> en nuevas parcelaciones o la catastral existente, escriturada con anterioridad a la aprobación de las presentes NN.SS., si es menor que aquella.

En dotaciones públicas:

- La derivada de las necesidades funcionales.

Para los sectores del Suelo Apto para Urbanizar será la deducida de la aplicación de las condiciones de reservas mínimas de suelo para dotaciones establecidas en el Reglamentos de Planeamiento con un mínimo de 500 m<sup>2</sup>.

## Art. 10.80. Otras condiciones de parcela.

No se fijan.

## Sección 5. Clave 4. Industria y servicios

## Epígrafe 1. Definiciones.

## Art.10.61. Ámbito.

Corresponde a las áreas destinadas a alojar en parte el empleo del municipio, entendiéndose como tal la definida como uso industrial y servicios por estas normas.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo con la Clave 4.

## Art. 10.62. Grados.

A efectos de su posterior regulación se establecen cuatro grados dentro de la presente clave.

Grado 1.º Industria Tradicional en Casco.

Grado 2.º Industria en Polígono.

Grado 3.º Pequeños Talleres y Servicios en Casco.

Grado 4.º Servicios en Polígono.

## Art. 10.63. Tamaño de la parcela.

El tamaño de la parcela edificable será para cada grado:

| M <sup>2</sup> TAMAÑO DE PARCELA  |        |        |
|-----------------------------------|--------|--------|
| Identificación                    | Mínimo | Máximo |
| Grado 1. Indust. Tradic. en Casco | 1.000  | libre  |
| Grado 2. Indust. en Poligono      | 250    |        |
| Grado 3. Peq. Taller./Serv. Casco | 200    |        |
| Grado 4. Servicios en Polígono    | 2.000  |        |



En el caso de construcciones existentes, escrituradas con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes normas, la parcela mínima será la catastral, si es menor que estas.

Art. 10.64. Frente mínimo y máximo.

Para cada grado el frente mínimo de parcela para nuevas agregaciones o segregaciones será de:

| FRETE DE PARCELA                  |        |        |
|-----------------------------------|--------|--------|
| Identificación                    | Mínimo | Máximo |
| Grado 1. Indust. Tradic. en Casco | 20 m   | Libre  |
| Grado 2. Indust. en Polígono      | 10 m   | 30 m   |
| Grado 3. Peq. Taller./Serv. Casco | 6 m    | 14 m   |
| Grado 4. Servicios en Polígono    | 40 m   | Libre  |

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas.

Art. 10.65. Alineaciones y rasantes.

En el grado 2º y 3º el cuerpo principal se situara enrasado con el frente de parcela.

Para el resto las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela, excepto que el Plan Parcial establezca otras determinaciones, en cualquier caso deberá cumplirse los retranqueos mínimos establecidos.

Art. 10.66. Retranqueos.

Los retranqueos mínimos establecidos para cada grado tanto para las edificaciones sobre rasante como bajo rasante será:

| RETRANQUEOS MÍNIMOS               |        |        |
|-----------------------------------|--------|--------|
| Identificación                    | Frente | Resto  |
| Grado 1. Indust. Tradic. en Casco | 0      | 4,00*  |
| Grado 2. Indust. en Polígono      | 0      | 4,00*  |
| Grado 3. Peq. Taller./Serv. Casco | 0      | 3,00*  |
| Grado 4. Servicios en Polígono    | 6,00   | 5,00** |

\* Se admite adosar a linderos o ente medianeros.

\*\* Se admite adosar a l lindero lateral con acuerdo entre propietarios o promoción conjunta.

En el caso de contenedores existentes, escriturados con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes normas, o en la áreas con parcelaciones aprobadas con anterioridad, el retranqueo admisible será el existente si es menor que aquel o el consignado en el proyecto de parcelación.

Art. 10.67. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela en obras de nueva planta o ampliación será:

| OCUPACIÓN MÁXIMA                  |     |
|-----------------------------------|-----|
| Grado 1. Indust. Tradic. en Casco | 50% |
| Grado 2. Indust. en Polígono      | 75% |
| Grado 3. Peq. Taller./Serv. Casco | 80% |
| Grado 4. Servicios en Polígono    | 40% |

En el caso de contenedores existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes normas la ocupación admisible será la existente si es menor que aquel.

Art. 10.68. Superficie máxima construible.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta en obras de Nueva Planta y Ampliación será para cada grado:

| EDIFICABILIDAD MÁXIMA                   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| Grado 1. Indust. Tradicional en Casco   | 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Grado 2. Indust. en Polígono            | 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Grado 3. Peq. Talleres y Serv. en Casco | 0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Grado 4. Servicios en Polígono          | 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |

Art. 10.69. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será:

| ALTURA MÁXIMA                           |        |
|---|--------|
| Grado 1. Indust. Tradicional en Casco   | 6,50 m |
| Grado 2. Indust. en Polígono            | 5,00 m |
| Grado 3. Peq. Talleres y Serv. en Casco | 7,00 m |
| Grado 4. Servicios en Polígono          | 7,00 m |

Dichas alturas podrán rebasarse con instalaciones mecánicas no habitables necesarias para el proceso productivo.

En todos los casos la actividad productiva y de almacenamiento deberá desarrollarse en una única planta, pudiéndose disponer en planta primera las áreas administrativas y de servicio complementarias del proceso productivo. En planta sótano únicamente se admitirá el uso de garaje.

Art. 10.70. Altura libre de plantas.

La altura libre de la edificación garantizara en cualquier caso unos mínimos de:

- 2,40 m en planta alta.
- 4,00 m libre de obstáculos en planta baja de uso industrial.
- 3,50 m libre de obstáculos en planta baja uso servicios.

Epígrafe 3. Tolerancia de usos.

#### USOS PRINCIPALES

Art. 10.71. Uso industrial.

Permitido en cada grado las categorías indicadas de acuerdo con su naturaleza.

Deberá garantizarse dentro de la parcela las plazas tanto de aparcamiento de vehículos, como de carga y descarga, según:

| APARCAMIENTO |                                   |                                     |                                    |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| Grado        | Plazas vehículo ligero            | Plazas vehículo media               | Plazas vehículo pesado             |
| 1º y 3º      | 1 cada 200 m <sup>2</sup> constr. | 1 cada 1.000 m <sup>2</sup> constr. | -                                  |
| 2º           | 1 cada 250 m <sup>2</sup> constr. | 1 cada 500 m <sup>2</sup> constr.   | -                                  |
| 4º           | 1 cada 300 m <sup>2</sup> constr. | 1 cada 600 m <sup>2</sup> constr.   | 1 cada 1500 m <sup>2</sup> constr. |

En todo caso, en SAU deberá establecerse una reserva de aparcamiento de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

Art. 10.72. Usos Terciarios.  
Permitidos los de categoría 1º, 2º y 3º.

Art. 10.73. Uso dotacional.  
Permitido en la categoría 1ª cuando sean centros de enseñanza, FP o similar y de asistencia médica pública o privada y en su categoría 5.ª

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas.

Art. 10.81. Retranqueos.  
En zonas ligadas al entorno de los núcleos fundacionales, el cuerpo principal de la edificación se situará enrasado con la alineación principal.

En el resto serán libres excepto que se establezca una alineación obligatoria en las Normas o en el Plan Parcial que desarrolle el Sector; en caso de no adosarse al lindero el retranqueo será igual o superior a 3 m.

Art. 10.82. Fondo edificable máximo.  
En fondo edificable máximo será libre.

Art. 10.83. Ocupación máxima de parcela.  
En obras de nueva planta o ampliación la ocupación máxima de parcela, en suelo urbano, será del 60% de parcela neta. En las obras de rehabilitación o remodelación será el existente si es superior a aquel.

En Suelo Apto para Urbanizar se señala como ocupación máxima un 35%, pudiendo el Ayuntamiento, en casos excepcionales y previa justificación, autorizar una ocupación mayor.

Art. 10.84. Superficie máxima construible.  
En el Suelo Urbano será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y en el Suelo Apto para Urbanizar será de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Art. 10.85. Altura máxima de la edificación.  
La altura máxima de la edificación será de 2 plantas (baja+1) con un máximo de 6,50 m. Excepcionalmente se podrá autorizar superar esta altura, cuando se justifique por las demandas funcionales, arquitectónicas, etc.; manteniendo en todo caso el número de plantas.

Epígrafe 3. Tolerancia de usos.

USO PRINCIPAL

Art. 10.86. Uso dotacional.  
Permitido en todos sus grados.  
Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 150 m<sup>2</sup> construidos.

Art. 10.87. Uso zona verde.  
Permitido en todos sus grados.

USOS COMPATIBLES

Art. 10.88. Uso residencial.  
Permitido en la categoría 1ª, con un máximo de una vivienda de 150 m<sup>2</sup>, de superficie total, por parcela; siempre que se destine a guarda y custodia de las instalaciones.

Art. 10.89. Uso Terciario.

Permitido en categoría 2ª y 3.ª

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 150 m<sup>2</sup> con construidos.

Art. 10.90. Uso aparcamiento.

Permitido en su categoría 2ª (colectivo y/o uso público)

#### USOS PROHIBIDOS

Art. 10.91. Uso industrial.

Prohibido en todas sus categorías.

### Sección 7. Clave 6. Zonas Verdes

#### Epígrafe 1. Definiciones.

Art. 10.92. Definición.

Corresponde a los espacios libres de dominio privado o público destinados a espacios ajardinados o forestados necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población y que quedan reflejados en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo.

Art. 10.93. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 1.000 m<sup>2</sup> en Suelo Apto para Urbanizar y de 250 m<sup>2</sup> en Urbana

Art. 10.94. Otras condiciones de la parcela.

No se fijan.

#### Epígrafe 2. Condiciones volumétricas.

Art. 10.95. Retranqueos.

Toda construcción deberá retranquearse de cualquiera de los linderos de parcela al menos:

- Tres metros cuando la superficie de parcelas sea menor de 2.000 m<sup>2</sup>.
- Diez metros cuando la superficie de parcela sea mayor de 2.000 m<sup>2</sup>.

Art. 10.96. Superficie máxima edificable.

En el suelo de propiedad pública la superficie máxima edificable será de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para parcelas menores de 2.000 m<sup>2</sup>; y de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para parcelas de superficie mayor.

En todos los casos se permitirá una superficie máxima de 20 m<sup>2</sup> construidos.

En los espacios libres de propiedad privada podrán admitirse instalaciones deportivas en superficie así como instalaciones abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) si bien limitadas estas últimas al 5% de la superficie total de zona verde privada. Estas exigirán compromiso notarial con el colindante para adosarse al lindero.

Art. 10.97. Altura máxima de las instalaciones.

En el suelo público todo elemento constructivo tendrá (excepto en sus elementos estructurales, decorativos y de seguridad no habitables) una altura inferior a 4 m del terreno, si es una construcción o instalación cerrada y de 7 m si es una instalación abierta por tres de sus lados.

En el suelo privado la altura máxima será inferior a 4 m, medidos de igual forma, debiendo estar abierto por todos sus lados.

Epígrafe 3. Tolerancia de usos.

#### USO PRINCIPAL

Art. 10.98. Uso zona verde.  
Permitido.

#### USOS COMPATIBLES

Art. 10.99. Uso residencial.  
Permitido en la categoría 1ª (vivienda unifamiliar) en parcelas de propiedad pública de superficie superior a 1 ha cuando se destine a residencia de guarda y mantenimiento de las instalaciones.

En cualquier caso la densidad máxima de vivienda no podrá ser superior a 1 viv/Ha.

Art. 10.100. Uso Público Comercial.  
Permitido en instalaciones desmontables provisionales de ferias, fiestas, etc. y en instalaciones permanentes de superficie no superior a 20 m<sup>2</sup>.

Art. 10.101. Uso dotacional.  
Permitido exclusivamente sobre suelos de titularidad pública en su categoría 4ª (Centros de reunión y espectáculos) en instalaciones al aire libre siempre que su diseño se integre en la zona verde y la ocupación máxima no alcance el 10% de la parcela.

Art. 10.102. Aparcamientos.  
En categoría 2ª (colectivo), siempre en superficie.

#### USOS PROHIBIDOS

Art. 10.103. Uso industrial.  
- Excluido por sus propias características y no ser de aplicación.

### Sección 8. Clave 7. Actividades Turístico-Recreativas

Epígrafe 1. Definiciones.

Art. 10.104. Definición.  
Se corresponde con las áreas destinadas a acoger las nuevas demandas de usos recreativos, turísticos y de ocio ligados al disfrute del medio natural y al deporte.

Requieren por lo general gran consumo de suelo y situarse en entornos de cierta calidad ambiental y/o paisajística. Pero a su vez deben disponer de una ordenación, infraestructuras y servicios adecuados, para evitar la producción de impactos ambientales severos.

En el documento no se delimita zona alguna a la que sea de aplicación esta clave, si bien se considera de interés recogerla por si en un futuro se decidiese la clasificación y calificación de nuevos suelos destinados a este uso, de acuerdo con lo señalado en el art. 1.19 de la presente Normativa, y el interés al respecto del Ayuntamiento de Carboneros.

Art. 10.105. Grados.  
Para su posterior regulación se establecen dos grados  
Grado 1. Instalaciones Hoteleras/Albergues.  
Grado 2. Otras Actividades Recreativas.

Art. 10.106. Parcela mínima.  
En Grado 1: 4.500 m<sup>2</sup>.  
En Grado 2: 10.000 m<sup>2</sup>.

Art. 10.107. Obras condiciones de parcela.  
No se fijan.

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas.

Art. 10.108. Retranqueos.  
Será en el proceso de aprobación del planeamiento de desarrollo de las Normas, Plan Parcial que desarrolle el Sector; en donde se determinarán estas características.

Art. 10.109. Fondo edificable máximo.  
En fondo edificable máximo será de 30 m.

Art. 10.110. Ocupación máxima de parcela.  
En Suelo Apto para Urbanizar se señala como ocupación máxima un 20%, pudiendo el Ayuntamiento, en casos excepcionales y previa justificación, autorizar una ocupación mayor.

Art. 10.111. Superficie máxima edificable.  
En el Suelo Apto para Urbanizar será de 0,35 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>. Para el Grado 1º, y en el Grado 2º será de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Art. 10.112. Altura máxima de la edificación.  
La altura máxima de la edificación será de 2 plantas (baja+1) con un máximo de 6,50 m.

Epígrafe 3. Tolerancia de usos.

#### USO PRINCIPAL

Art. 10.113. Uso dotacional.  
Permitido en sus categorías 4ª, 5ª.  
Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 75 m<sup>2</sup> construidos.

Art. 10.114. Usos Terciarios.  
En sus categorías: 3ª, 4ª, 5ª.

Art. 10.115. Zona verde.  
Permitido en todos sus grados.

#### USOS COMPATIBLES

Art.10.116. Uso residencial.  
Permitido en la categoría 1ª, con un máximo de una vivienda de 150 m<sup>2</sup>, de superficie total, por parcela; siempre que se destine a guarda y custodia de las instalaciones.

Art. 10.117. Usos Terciarios.  
En categoría 2ª.

Art. 10.118. Uso Dotacional.  
En categoría 2ª.

Art. 10.119. Uso aparcamiento.  
Permitido en su 2ª categoría (colectivo y/o uso público).

**USOS PROHIBIDOS**

Art. 10.120. Uso industrial.  
Prohibido en todas sus categorías.

**TÍTULO XI****DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS****CAPÍTULO ÚNICO**

Primera. Las presentes Normas Subsidiarias comportan la renovación del Planeamiento vigente en Carboneros (Jaén), Proyecto de Delimitado de Suelo Urbano y Ordenanzas, aprobados definitivamente con fecha febrero de 1984, con los efectos previstos en la legislación vigente y en estas disposiciones finales.

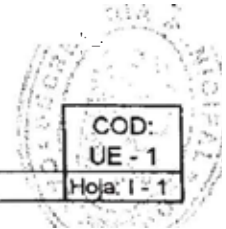
Segunda. Los instrumentos de desarrollo del planeamiento anterior que a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias estuvieran definitivamente aprobados, y que no fueran disconformes con las determinaciones de estas, podrán ser expresamente asumidos previa declaración del Ayuntamiento a instancia de las entidades o particulares interesados (en dicha solicitud deberá justificarse la concurrencia de ambos planeamientos).

Tercera. Cuando los citados instrumentos fueran disconformes, las presentes Normas Subsidiarias sustituirán a los anteriores.

Cuarta. En las áreas del Suelo No Urbanizable con tolerancia para la implantación de instalaciones al servicio de la carretera (SNUP-AFE, Subcategoría b) se permitirá la implantación de conjuntos de estación de servicio, minitiendas y talleres para el mantenimiento y reparación de vehículos (de acuerdo con normativa sectorial, limitaciones señaladas en este documento y previa autorización del Organismo competente y licencia).

La autorización de cada instalación concreta determinará en función de su viabilidad económica, la dimensión del conjunto; en todos los casos deberá cederse al Ayuntamiento el suelo correspondiente al frente inedificable de protección de la carretera.

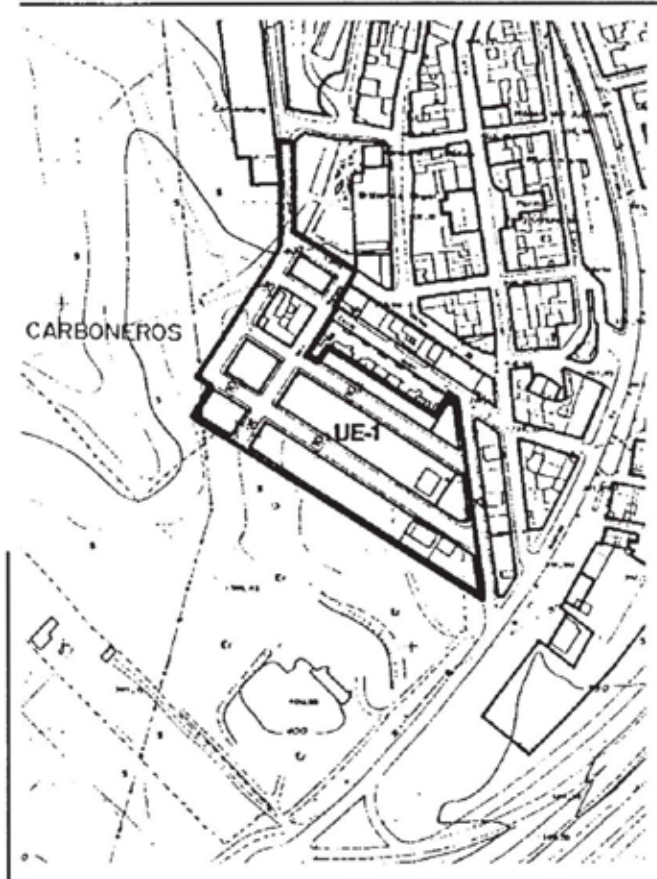
Quinta. A efectos del posterior desarrollo de las previsiones de las presentes NN.SS. La incorporación de nuevos suelos para uso industrial, terciario o turístico-recreativos no obligará a la Revisión de las NN.SS. cuando la actuación esté amparada bajo un Convenio Urbanístico que garantice el desarrollo y urbanización real del suelo; en tal caso podrá tramitarse como un simple Modificación Puntual de las presentes NN.SS.



### UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO

**ENCLAVE:** C/ Juan Carlos I; C/ P. Munuera y Nuevo Trazado **Prioridad:** 1er. Cuatrienio

#### LOCALIZACION



#### SITUACION Y AMBITO

Localizada al sur del casco, en el perímetro del suelo consolidado, y donde se han producido los nuevos desarrollos en los últimos años.

Se pretende completar la ordenación de la zona y acometer la urbanización de algunas calles, con el fin de mejorar la calidad de este frente urbano, actualmente muy desordenado.

Está destinada a usos residenciales.

#### OBSERVACIONES

La derivada de la aplicación de la ordenanza correspondiente (").

Las viviendas ya construidas no computarán en el total de viviendas previstas.

#### APROVECHAMIENTO GLOBAL

Edif. Bruta: **Aprox. 0,71 (\*) Superficie:** 1,5298 Ha

| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO                  |                      |     |                |    |
|--|----------------------|-----|----------------|----|
| Claves de Ordenanza                        | m <sup>2</sup> suelo | %   | m <sup>2</sup> | Nº |
| Nuevos Desarrollos - Unifamiliar Intensiva | 5.590,               | 36, | 8.944,         |    |
| Nuevos Desarrollos - Unifamiliar Extensiva | 2.718,               | 17, | 2.038,         |    |
|  |                      |     |                |    |
|  |                      |     |                |    |



|       |        |     |         |    |
|-------|--------|-----|---------|----|
| TOTAL | 8.308, | 54, | 10.983, | 45 |
|-------|--------|-----|---------|----|


| CESIONES DE SUELO  | SISTEMAS       |     | SISTEMA GENERAL |   |
|--------------------|----------------|-----|-----------------|---|
| Usos Públicos      | m <sup>2</sup> | %   | m <sup>2</sup>  | % |
| Zona Verde Pública | 260,           | 1,  |                 |   |
| Equipamiento       | 272,           | 1,  |                 |   |
| Viario             | 6.457,         | 42, |                 |   |
| Total Cesiones     | 6.989,         | 45, |                 |   |

| GESTION DEL SUELO                 | Propiedad | m <sup>2</sup> | % | Nº |
|-----------------------------------|-----------|----------------|---|----|
| Sistema de Actuación: Cooperación | Pública   |                |   |    |
| Iniciativa Pública. Ayuntamiento  | Privada   |                |   |    |

**PROGRAMACION: 1er Cuatrienio**

Documento de desarrollo: Proyecto de Reparcelación + Proyecto de Urbanización

|   |                             |              |
|---|-----------------------------|--------------|
| UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO            | O                           | COD:<br>UE - |
| Crta.de El Acebuchar, Cuartel y Autovla | IPrioridad: 1er. Cuatrienio | Hoja: 1 -    |

|  |   |
|--|---|
| <p>LOCALIZACION</p>  | <p>SITUACION Y AMBITO</p> <p>Localizada en el costado este del núcleo, dando frente a la Autovía. Actualmente zona muy degradada.</p> <p>Se plantea una nueva ordenación y desarrollo residencial con el fin de sanear, ordenar y dotar a este ámbito de un frente edificado coherente.</p> <p>Destinado a usos residenciales.</p> <p>OBSERVACIONES</p> <p>La derivada de la aplicación de la ordenanza correspondiente (").</p> <p>APROVECHAMIENTO GLOBAL</p> <p>Edif. Bruta: 0,83 (*) Su eficiencia: 1,5456</p> |
|--|---|

| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO                  |                      |            |                |           |
|--|----------------------|------------|----------------|-----------|
| Ctaves de Ordenanza                        | m <sup>2</sup> suelo | %          | m <sup>2</sup> | Nº viv.   |
| Casco Consolidado                          | 2.320,0              | 15,        | 2.320,         |           |
| Nuevos Desarrollos - Unifamiliar Intensiva | 6.609,               | 42,        | 10.574,        |           |
|  |                      |            |                |           |
|  |                      |            |                |           |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>8.929,</b>        | <b>57,</b> | <b>12.894,</b> | <b>70</b> |

| CESIONES DE           | SISTEMAS       |            | SISTEMA GENERAL |   |
|-----------------------|----------------|------------|-----------------|---|
|                       | m <sup>2</sup> | %          | m <sup>2</sup>  | % |
| Usos Públicos         |                |            |                 |   |
| Zona Verde Pública    | 2.014,         | 13,        |                 |   |
| Equipamiento          |                |            |                 |   |
| Viarío                | 4.513,0        | 29,        |                 |   |
| <b>Total Cesiones</b> | <b>6.527,</b>  | <b>42,</b> |                 |   |

|                          |              | Propiedad | m.i | % | Nº |
|--------------------------|--------------|-----------|-----|---|----|
| Sistema de Actuación:    | Compensación | Pública   |     |   |    |
| Iniciativa Planeamiento: | Privada      | Privada   |     |   |    |

**PROGRAMACION: 1er Cuatrienio**

**Documento de desarrollo: Proyecto de Compensación + Proyecto de Urbanización**

Jaén, 17 de noviembre de 2020.- El Delegado, Jesús Manuel Estrella Martínez.

00181519