

**CAPÍTULO 4****USO TURÍSTICO****Artículo 10.4.1. Definición y usos pormenorizados.**

1. El uso global turístico definido en el artículo 4.2.4 se desagrega en los usos pormenorizados siguientes:

a) Con carácter general todos los usos de alojamiento residencial temporal regulados en la legislación sectorial en materia de Turismo, delegando en las Ordenanzas Municipales y en los instrumentos de ordenación pormenorizada de los Sectores correspondientes la opción de introducir las variantes y actualizaciones en materia de productos turísticos que pueda introducir dicha legislación, así como el Plan General del Turismo Sostenible de Andalucía, en orden a, en coherencia con la Directriz 53 del POT, coadyuvar al desarrollo de un sector básico de la economía de la Comunidad Autónoma.

b) Establecimientos hoteleros en todas las categorías y modalidades reguladas en el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros (modificado por Decreto 492/2008, de 11 de noviembre) y enumeradas en sus artículos 20 a 22.

c) Establecimientos de alojamiento turístico de todas las modalidades reguladas en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía, enumerados en sus artículos 36 a 46.

**Artículo 10.4.2. Apartamentos turísticos.**

1. A los efectos de las presentes NNUU, el uso de “apartamento turístico” regulado en el artículo 38 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía, se corresponde con los complejos destinados en su totalidad a proporcionar alojamiento temporal y servicios complementarios de ocio, en régimen de alquiler y que localizados en una sola parcela, son gestionados directa y exclusivamente por un operador turístico e inscritos en el Registro de Turismo bajo esta modalidad.

2. En el supuesto de cese de actividad de un edificio calificado con el uso de apartamentos turísticos, se podrá transformar mediante proyecto de obras y de modificación de la licencia de actividad a cualquier otro establecimiento turístico, acreditando el cumplimiento de los requisitos técnicos y de servicios de la modalidad pretendida. En el supuesto de que se pretenda el cambio a uso residencial, se operará con las siguientes condiciones:

a) Salvo en el supuesto del apartado 3 siguiente, la modificación de uso global turístico a residencial se tramitará como modificación estructural, acreditando el cumplimiento de las reservas dotacionales propias del uso residencial, que en el PGOU se siguen cumpliendo los límites del POT, y la reserva para vivienda protegida del 30% de la superficie edificable que se pretenda transformar a residencial.

b) A efectos del cómputo de la transformación de apartamentos turísticos a viviendas, se considerará que dos apartamentos de hasta 50 m<sup>2</sup> equivalen a una vivienda.

3. El uso dotacional de la categoría de SIPS y subcategorías de “centros de alojamiento temporal” y “residencias de alojamiento estable”, así como los “alojamientos transitorios” a los que se refiere el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, se consideran usos dotacionales compatibles con la calificación de uso global turístico, por lo que, para el supuesto de la modificación del uso “apartamento turístico” por cualquiera de los usos dotacionales indicados, bastará la tramitación de una Modificación de la ordenación pormenorizada del planeamiento de desarrollo del Sector correspondiente de uso turístico. Dichos usos dotacionales para “alojamientos transitorios”, tampoco generarían incremento de población a los efectos de la Norma 45 del POT.

**Artículo 10.4.3. Viviendas turísticas.**

1. Los establecimientos y servicios turísticos del tipo de “viviendas turísticas vacacionales” y “viviendas turísticas de alojamiento rural”, reguladas en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía a efectos de estas NNUU serán una pormenorización del uso global turístico, y un uso pormenorizado admisible en Sectores de dicho uso global en el medio urbano, siempre que se destinen a alojamiento temporal en régimen de alquiler y se gestionen por un único operador turístico, y se inscriban en el Registro de Turismo con dicha modalidad.

2. En los supuestos de viviendas turísticas que no puedan ser asimilables al apartado 1 de este artículo, el Plan Parcial podrá destinar a dicho uso pormenorizado un máximo del 20% de la superficie edificable lucrativa del Sector, y dichas viviendas turísticas serán equiparables al concepto de “segunda residencia” previsto en el artículo 9.A)d) de la LOUA y les serán aplicables las siguientes determinaciones en la ordenación del Sector:

a) Generarán reserva del 30% mínimo de su superficie edificable para vivienda protegida, que se destinarán a la modalidad de reserva para “alojamientos transitorios” del artículo 20 de la Ley 1/2010, y se cederá al Ayuntamiento dentro del 10% de cesión de aprovechamiento, con dicho destino específico, en una parcela colindante al suelo urbano existente.

b) Al tener la consideración y calificación específica de segunda residencia, no generarán incremento de población a efectos de verificación de los límites de la Norma 45 del POT, sin perjuicio de la previsión de las dotaciones que requieran desde esta modalidad de ocupación temporal.

**Artículo 10.4.4. Condiciones particulares del uso hospedaje o establecimiento hotelero.**

1. En función de la modalidad y categoría a implantar, se aplicará la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía así como las determinaciones del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.

2. Salvo limitaciones de condiciones particulares de zona, en edificaciones de uso exclusivo hotelero, podrán desarrollarse usos complementarios de la actividad en primera planta de sótano del edificio, con la excepción de las unidades de alojamiento. En estos casos la superficie destinada a servicios complementarios en sótano computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida.

C) Uso hospedaje o establecimiento hotelero: Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas conjuntamente con la prestación de una serie de servicios a los usuarios de los establecimientos hoteleros. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales de la legislación de turismo sobre establecimientos hoteleros (Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros).

**CAPÍTULO 5****Uso Industrial****Sección 1. Usos Pormenorizados Industriales****Artículo 10.5.1. Definición y clases.**

1. El uso global industrial definido en el artículo 4.2.4 se desagrega en los usos pormenorizados siguientes:

a) Industrias manufactureras: Con las siguientes categorías:

a.1. Industrias agroalimentarias: Destinadas a la producción de: elaboración de productos lácteos, cerveza y malta, jarabes y refrescos, mataderos, salas de despique,

aceites y harinas de pescado, margarina y grasas, fabricación de harina y sus derivados, extractoras de aceite, fabricación de conservas de productos animales y vegetales, fabricación de féculas industriales, azucareras, almazaras y aderezo de aceitunas.

a.2. Industrias textiles y del papel destinadas a: Lavado, desengrasado y blanqueado de lana, obtención de fibras artificiales, tintado de fibras, fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.

a.3. Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a: fundición, forja, estirado, laminación, trituración y calcificación de minerales metálicos.

a.4. Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a: embutido y corte, revestimiento y tratamientos superficiales, calderería en general, construcción y montaje de vehículos y sus motores, y construcción de estructuras metálicas.

a.5. Fabricación del vidrio.

a.6. Fábricas de piensos compuestos.

a.7. Industria de aglomerado de corcho.

a.8. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalado superior a 50 CV.

a.9. Fabricación de baldosas de terrazo, de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.

a.10. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros y de fibras minerales artificiales.

a.11. Talleres de géneros de punto y textiles.

a.12. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.

a.13. Lavanderías industriales.

a.14. Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.

a.15. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 kg.

a.16. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

a.17. Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.

a.18. Otras actividades industriales análogas a las anteriores no incompatibles con el modelo territorial.

b) Logística y almacenamiento: Incluye este uso pormenorizado todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías las cuales, además del desplazamiento físico de las mismas, incluye otras como el almacenamiento (depósito, guarda y custodia), gestión de stocks, distribución de bienes y productos con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, y en general los almacenes sin servicio de venta directa al público. Incluye asimismo aquellas empresas que realizan una labor final que aumentan el valor añadido del producto: Embalaje, envasado, control de calidad y otras. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.

En parcelas calificadas pormenorizadamente por el planeamiento de desarrollo con este uso de "logística y almacenamiento" se admite como uso compatible, ya sea limitado o alternativo, el industrial en cualquiera de sus categorías salvo restricción establecida en el planeamiento de desarrollo.

c) Servicios empresariales cualificados: Comprenden actividades basadas en las nuevas tecnologías, manejo de información, desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación en sectores emergentes como el medio ambiente o las nuevas energías, así como los servicios empresariales y profesionales cualificados. Al tratarse de ámbitos económicos en continua y rápida innovación, se delega al planeamiento de desarrollo de los Sectores de uso global industrial y terciario, la capacidad para pormenorizar y actualizar los usos previsibles en el momento de la formulación de los Planes Parciales. Se adscriben orientativamente las siguientes actividades:

c.1. Tecnologías de la Información y las comunicaciones:

- Fabricación y montaje de productos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones.

- Reproducción de soportes de grabación.
  - Desarrollos informáticos.
  - Radiodifusión y telecomunicaciones.
  - Desarrollo de la transmisión por cable.
  - Actividades en el sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.
- c.2. Servicios empresariales y profesionales cualificados, que incluye las actividades siguientes:
- Actividades empresariales relacionadas con la gestión de bases de datos.
  - Prestación de servicios de aplicación de nuevas tecnologías.
  - Suministro de bienes y servicios digitalizados.
  - Mantenimiento y reparación de equipos informáticos.
  - Otros servicios de telecomunicaciones: actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.
  - Servicios para la creación y mejora del funcionamiento de empresas.
  - Oficinas de ingeniería, arquitectura y de otros profesionales relacionados con la ordenación del territorio.
  - Asesoría cualificada a las empresas (en aspectos fiscales, legales, administrativos y sociales).
- c.3. Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes, que incluye las actividades siguientes:
- Centros de investigación.
  - Editoriales y empresas de creación audiovisual.
  - Actividades artísticas o de gestión cultural.
  - Las actividades relacionadas con las ciencias de la salud o biología en general.
  - Las actividades relacionadas con la industria medioambiental, nuevas energías y energía libre, siempre que quede garantizada la ausencia de riesgos.
  - Desarrollos y aplicaciones de la industria de sectores emergentes que no impliquen la fabricación de componentes generadores de actividades molestas.
  - Desarrollos de la industria agroalimentaria que no impliquen la transformación de los productos.
  - Actividades de investigación y mejora de la raza animal.
  - Centros de información y documentación.
- d) Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades siguientes:
- d1. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 kg.
- d2. Lavado y engrase de vehículos a motor.
- d3. Talleres de reparaciones eléctricas.
- d4. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.
- d5. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.
- d6. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.
- e) Taller doméstico: Se refiere al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inocua correspondiente al uso de talleres artesanales en las categorías d.3, d.4,

d.5 y d.6, con una vivienda o apartamento, que cumplirá en cualquier caso su programa mínimo, y siempre que dicha actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda, que la superficie destinada a taller sea igual o superior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda y que esta no sea superior a 65 m<sup>2</sup>. Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio.

#### Artículo 10.5.2. Desarrollo.

El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas, podrá aprobar unas ordenanzas reguladoras del uso pormenorizado industrial que, sin contradecir las determinaciones de este Capítulo, ni ampliar los límites de admisibilidad fijados en la normativa sectorial vigente autonómica y estatal.

### Sección 2. Condiciones Particulares

#### Artículo 10.5.3. Circulación interior.

Las condiciones de circulación interior y escaleras de los edificios con destino a uso industrial, cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

#### Artículo 10.5.4. Servicio de aseos.

1. Con carácter general se exigirán las condiciones de servicio de aseos establecidas en la legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo así como las establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

2. No obstante, en los talleres domésticos no se exigirá la disposición aseos separados por sexos.

3. No será exigida esta dotación de aseos en el trámite de licencia de obras cuando las edificaciones productivas sean meros contenedores en bruto que aún no cuenten con un uso pormenorizado definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación, ni licencia de la actividad, hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos, en función de la actividad a implantar.

#### Artículo 10.5.5. Dotación de aparcamientos y carga y descarga.

1. Las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de lo ocupación media previsto por la actividad.

2. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

3. Cuando la superficie de la actividad supere los 500 metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de, al menos, 9 metros de longitud por 3 metros de anchura, y dispuesta para que pueda estacionar un camión, con unos bandos perimetrales libres de un metro, y que constituye la unidad operativa de carga y descarga. Para superficies superiores a 1.000 metros cuadrados, deberá duplicarse dicho espacio y reservarse una unidad operativa de carga y descarga más por cada 1.000 m<sup>2</sup> adicionales, salvo que de las condiciones particulares acreditadas de la actividad se dedujera una necesidad mayor o menor.

#### Artículo 10.5.6. Condiciones de los locales de uso pormenorizado industrial de "servicios empresariales cualificados".

Esta clase de uso a efectos de condiciones de locales se adaptará al régimen aplicable en estas Normas al uso global terciario en las categorías de "oficinas" o "comercial" según el predominio en estas actividades empresariales de una u otra cualidad, a efectos de su asimilación.

Artículo 10.5.7. Compatibilidad de actividades en un mismo edificio.

En el caso de que varias actividades compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable para cada una de ellas.

## CAPÍTULO 6

### Uso Dotacional

Artículo 10.6.1. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso global dotacional definido en el artículo 4.2.4 se desagrega en los usos pormenorizados siguientes: Equipamientos, servicios públicos y espacios libres. La definición, categorización y características se enumeran a continuación.

a) Equipamientos: El uso de equipamientos es el que sirve para proveer a los ciudadanos de los equipos que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar. Se desglosa en las siguientes subcategorías:

a.1. Deportivo: El uso pormenorizado deportivo comprende las instalaciones para la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física. Su configuración se adecuará a las dimensiones regladas de cada práctica deportiva.

a.2. Educativo: El uso pormenorizado educativo integra las dotaciones destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, su preparación para su plena inserción en la sociedad y el desempeño de actividades económicas. Se diferencian los siguientes tipos, en coherencia con la definición del sistema reglado de enseñanza pública y la escala del municipio:

- Escuelas infantiles.
- Centros de educación primaria.
- Centros de educación secundaria obligatoria.
- Centros de bachillerato y formación profesional de grado medio.
- Centros de educación especial.
- Centros de educación de adultos.
- Centros de enseñanzas artísticas.
- Centros de enseñanzas de idiomas.
- Los usos y centros de enseñanza privada en régimen concertado se asimilan a los anteriores en cuanto a cumplimiento de las determinaciones aplicables según tipos de centros.
- Los usos de enseñanza no reglada en régimen privado (academias y similares), así como las actividades de guarderías infantiles privadas no se consideran incluidas en este grupo de usos, sino que, sin perjuicio de la normativa sectorial que le sea de aplicación, se asimilarán a los usos terciarios cuyas demandas funcionales y espaciales sean más parecidas.

a.3. Servicios de interés público y social (SIPS):

a.3.1. Administrativo: Comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos públicos en todos sus niveles que precise el municipio u otras Administraciones con sede en el mismo, así como la atención a los ciudadanos.

a.3.2. Bienestar social: Engloba los equipos destinados a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, así como la asistencia social a colectivos necesitados. Se desglosa en los siguientes:

- Hogares y clubes de mayores: Centros gerontológicos abiertos, destinados a facilitar y promover la convivencia de personas mayores y su participación en la vida ciudadana.
- Guarderías: Centros de atención y cuidado de los más pequeños a fin de facilitar la conciliación laboral de los padres y madres. Cuando no tengan la consideración reglada de escuela infantil se ajustarán a las condiciones de la normativa específica.
- Centros de servicios sociales: Equipo básico desde el que se garantiza la atención, información y coordinación de todo el dispositivo comunitario de bienestar social.

- Centros de día de mayores: Equipo especializado de contenido socio-rehabilitador y estancia diurna de mayores con autonomía reducida.

- Centros de día de menores: Centros que fuera del horario escolar, desarrollan una función preventiva a través de actividades de ocio y cultura, con el fin de compensar deficiencias socioeducativas de menores, potenciando su desarrollo personal y su integración social y de sus familias.

- Centros de bienestar social especializados sin alojamiento: Equipos con la finalidad de prestación de servicios sociales de carácter sectorial o específico, que requieren instalaciones y servicios adecuados a cada situación y a las características diferenciales de los colectivos que atienden.

- Centros de alojamiento temporal: Para atención de colectivos específicos como casas de acogida de mujeres, emigrantes, albergues para transeúntes y marginados sin hogar, viviendas vinculadas a alojamiento temporal de afectados por ruinas o actuaciones de rehabilitación pública.

- Residencias de alojamiento estable: Equipamiento de fórmulas intermedias entre la vivienda y la residencia colectiva, albergando junto a la primera zonas comunes para su finalidad social, en todo caso sin posibilidad de división horizontal ni inscripción separada en el Registro de la Propiedad. Incluye residencias de mayores, de estudiantes, de menores, albergues, conventos, comunidades terapéuticas, centros de personas con minusvalías, así como alojamientos en promociones públicas (o privadas de concesión pública), destinados a personas que necesiten alojamiento con ayuda pública, en función de su situación social o de dependencia.

- Residencias de alojamiento transitorio público para personas o colectivos especiales, con riesgo o en situación de exclusión social, a los que se refiere el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

a.3.3. Salud: Dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos en régimen de ambulatorio o con hospitalización. Se encuadran, para la escala del municipio:

- Centro de salud: Destinados a la atención primaria, permanente y continuada de la salud, con servicios mínimos de medicina general y pediatría.

a.3.3. Socio-cultural: Integra dotaciones soporte de actividades culturales tradicionales, destinada a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa.

- Centros cívicos o culturales: Integra, casas de juventud o de otros colectivos, centros culturales, de educación de adultos, salas de exposiciones y análogos.

- Centros cívicos polifuncionales: Equipamientos socioculturales de carácter diversificado y polivalente.

- Bibliotecas y archivos: Centros con colecciones organizadas de libros, publicaciones y registros sonoros y audiovisuales, con la finalidad de facilitar el acceso a los mismos, con fines de información, educación o recreo.

- Museos: Dotación destinada a la exposición y, en su caso a la conservación y exhibición de materiales relacionados con la cultura y patrimonio.

- Cultural recreativo: Dotaciones donde se desarrollan actividades vinculadas al ocio, tiempo libre y esparcimiento en general, pudiendo incluir: Teatro, sala de proyecciones, salas de audiovisuales, talleres de actividades culturales, danza, baile y similares.

- Centros de culto: Dotaciones para el desarrollo de actividades religiosas y de asistencia en dicha materia a la población, así como soporte de actividades sociales e institucionales. Admite el uso compatible de una vivienda para el sacerdote o asimilable según confesión.

a.3.4. Equipamientos de economía social: Dotación pública (o privada en concesión) destinada a la promoción de actividades económicas y creación de empleo, autoempleo, inserción laboral y cooperativismo. Integra opciones como las siguientes:

- Escuela taller.

- Casas de oficios.

- Vivero de empresas.
- Oficinas de orientación, información y asesoramiento para la creación y gestión de empresas.
- Agencias de desarrollo local de proximidad.
- Oficinas de prospecciones de empleo.
- Formación de emprendedores sociales, jóvenes, desempleados, aprendices, mujeres.
- Centros de exposición temporal de bienes y productos para el fomento de la economía de la comarca.

b) Servicios urbanos: Comprende los terrenos destinados a la prestación de servicios públicos singulares o inherentes a la administración local:

- Abastecimiento alimentario: Servicios para proveer productos de alimentación, gestionados directamente por la Administración, tales como mercados, mataderos y similares.

- Policía y defensa: Servicios que incluyen la policía local, guardia civil, e instalaciones para la defensa. Pueden incorporar residencia de los agentes, en instalaciones que tradicionalmente se incorpora al centro de servicio como las casas cuartel de la guardia civil.

- Servicios funerarios: Instalaciones para el enterramiento de restos humanos y servicios auxiliares: Cementerio, tanatorio. El servicio de tanatorio se podrá prestar en suelo privado por compañías que presten los servicios o en suelo público mediante concesión.

- Servicio de Bomberos.

- Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Instalaciones destinadas a maquinaria y vehículos de limpieza, depósito de vehículos abandonados, centros de protección animal y similares.

- Instalaciones de recinto ferial.

- Servicios e infraestructuras que requieren edificación, tales como depósitos de agua y tratamiento de la misma, estación depuradora de aguas residuales, gestión de residuos, subestaciones eléctricas, centros de transformación, centrales telefónicas y de telecomunicaciones y similares. La titularidad podrá estar adscrita a entes consorciados o a compañías privadas que presten los servicios.

- Servicios de transporte: Servicios de apoyo a la movilidad urbana e interurbana. Estación de autobuses, apeaderos y similares.

- Servicios de aparcamiento público (o privado prestando servicio público), en recintos habilitados en espacios abiertos, en edificios exclusivos o en sótano de espacios libres o de edificios de otros usos. Se excluyen los aparcamientos asociados a la red viaria, así como la dotación privada de aparcamientos exigible a cada uso, en función del estándar aplicable.

c) Espacios libres: Comprende los terrenos dotacionales destinado al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a proteger y acondicionar el espacio viario o de otras infraestructuras y, en general a la mejora de las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón a su destino, se caracterizan por el predominio de espacios terrizos o pavimentados para su uso peatonal, las plantaciones de arbolado y jardinería, y la escasa edificación, limitada al servicio del esparcimiento, en la proporción indicada en cada tipo de espacio. Se desglosa en los siguientes tipos:

c.1. Parques urbanos: Comprenden áreas mayoritaria y preferentemente forestadas, de la red principal del sistema de espacios libres de la estructura del Plan. Son de superficie media y grande, con diversidad de actividades recreativas para fomentar diferentes posibilidades de esparcimiento.

c.2. Recinto ferial: Corresponde a espacios libres diseñados para dar soporte a las actividades lúdicas de las fiestas anuales de la localidad, así como actividades provisionales y actos diversos a lo largo del año (áreas deportivas no regladas, mercadillos ambulantes, mítines, conciertos al aire libre, etc.).

c.3. Plazas y jardines: Corresponde a las áreas estanciales de alto grado de acondicionamiento o ajardinamiento, así como mobiliario urbano, estando destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población del entorno más inmediato a escala de barrio.

c.4. Áreas de juego y recreo: Corresponde a las áreas libres destinadas específicamente a la infancia, contando con un recinto delimitado y cerrado en el que se integran mobiliario urbano específico de juegos. Se podrán integrar en recintos diferenciados habilitados en el resto de espacios libres anteriores.

#### Artículo 10.6.2. Regulación general de los equipamientos.

1. Compatibilidad de usos en parcelas calificadas de equipamientos y servicios públicos:

a) Con carácter general, en el nivel de concreción en la calificación establecida en los Planos de Ordenación así como en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, caben todas las pormenorizaciones y desagregaciones sucesivas de inferior nivel que se han establecido en el artículo 10.6.1. No obstante, en caso de contradicción del equipo o servicio a implantar con objetivos específicos de determinadas reservas concretadas y justificadas para una determinada finalidad en la Memoria de Ordenación del PGOU, deberá justificarse mediante Informe de los Servicios Municipales.

b) Las calificaciones dotacionales establecidas en el nivel de concreción más global y las calificadas desde el PGOU como “sistema general”, forman parte de la “ordenación estructural” y, salvo que formule innovación de dicho carácter, no podrán alterarse por la ordenación pormenorizada, que se limitará a desagregar en los usos pormenorizados más convenientes de entre los que puede pormenorizarse según los artículos 4.2.4 y 10.6.1 de estas NNUU.

c) En cualquier uso de equipamientos y servicios públicos, se entenderán comprendidos como usos compatibles, los propios del programa del centro según la legislación y normativa sectorial que les afecten en cada momento.

#### 2. Sustitución de usos de equipamientos y servicios públicos.

a) La sustitución de los usos de equipamientos de sistemas locales deportivos, educativos y de SIPS entre sí, que no desafecte suelo de uso público es una modificación de ordenación pormenorizada.

b) La sustitución de equipamientos y servicios públicos de sistemas locales por espacios libres se realizará por innovación de la ordenación pormenorizada. La sustitución inversa, es decir de espacios libres por equipamientos y servicios, deberá tramitarse por el procedimiento especial del artículo 36.2.c)2.ª de la LOUA y, cuando afecten a sistemas generales será siempre innovación estructural; debiendo acreditarse, cuando se trata de sistemas generales de espacios libres que se mantiene el estándar del PGOU de dicho sistema.

#### Artículo 10.6.3. Condiciones particulares del uso educativo.

1. El uso educativo de las enseñanzas regladas se ajustará a las determinaciones de la Ley Orgánica de Calidad de la Educación (LOCE), y la tipología de centros en cuanto a parcelas y superficies construidas mínimas a la Orden de 24 de enero de 2003, por la que se aprueban las Normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente.

2. Los equipamientos educativos en la categoría de escuelas infantiles y centros de educación primaria no superarán la altura de 2 plantas, salvo que, para poder disponer del espacio libre mínimo requerido por el programa reglado del centro, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso esta no contará a efectos de la medición de altura.

#### Artículo 10.6.4. Condiciones particulares del uso deportivo.

1. En las parcelas de uso deportivo abierto se permite con carácter general una superficie edificada del 10% de la parcela con destino a vestuarios, aseos y servicios complementarios. Los graderíos no computan superficie edificada, salvo la que bajo los mismos esté cerrada para los destinos antes indicados.

2. Cualquier parcela de uso deportivo abierta del régimen del apartado 1 anterior, en la que se precise más superficie edificable, o se desee cubrir por completo la instalación, y dichos supuestos no estuviesen previstos en la ordenación pormenorizada del presente PGOU o la del instrumento de planeamiento de desarrollo, se procederá de acuerdo con las siguientes determinaciones, salvo que estuviese prohibido expresamente en las condiciones particulares de zona por razones de protección del patrimonio histórico o paisajístico:

- a) Se formulará un Estudio de Detalle, en el que se justificará la volumetría adecuada y su inserción paisajística en el medio urbano y en el paisaje.
- b) La ocupación de la edificación no superará el 80% de la parcela.

#### Artículo 10.6.5. Condiciones particulares del uso SIPS.

1. En las parcelas calificadas pormenorizadamente para Servicios de Interés Público y Social (SIPS) podrá implantarse cualquiera de los usos específicos que comprende este uso pormenorizado según el artículo 10.6.1. sin limitación alguna.

2. La edificabilidad aplicable con carácter general, salvo que en el Plano de Ordenación de calificación del suelo o.5 se establezca ordenanza específica aplicable, se establecen las siguientes:

- Hasta 500 m<sup>2</sup> de parcela: 2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Hasta 1.000 m<sup>2</sup> de parcela: 1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Hasta 2.000 m<sup>2</sup> de parcela: 1,25 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Más de 2.000 m<sup>2</sup> de parcela: 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

3. No obstante en el caso de usos de SIPS que requieran volumetrías especiales por su finalidad, ya sea con carácter general o especial para determinados elementos, se formulará un Estudio de Detalle en el que se justificará la volumetría adecuada en relación con el programa funcional del equipamiento y su inserción en el paisaje urbano y en particular, en relación al patrimonio catalogado próximo, en cuyo caso prevalecerá lo regulado en las normas de protección del mismo.

4. Las parcelas calificadas de SIPS en las que se implanten equipamientos administrativos o de economía social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

5. Los equipamientos de economía social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición de uso industrial o terciario, cumplirán las condiciones que estas Normas establecen para dichos usos.

#### Artículo 10.6.6. Condiciones particulares del uso servicios urbanos.

1. Las instalaciones y edificaciones destinadas a servicios funerarios, policía y defensa, se ajustarán al programa y superficie edificable requerido por su normativa sectorial específica.

2. En el caso de que cualquier suelo destinado a servicios urbanos por el PGOU en el suelo urbano y urbanizable fuese desafectado de su destino a servicio público, podrán ser destinados alternativamente a cualquiera de los usos de equipamiento mediante simple innovación de la ordenación de carácter pormenorizado.

3. Los servicios públicos de abastecimiento alimentario tipo mercado, cumplirán, aparte de las que tuviera establecidas el Ayuntamiento para la prestación de dicho servicio, las del uso pormenorizado comercial.

#### Artículo 10.6.7. Condiciones particulares del uso de espacios libres.

1. Parques urbanos:

- a) Los parques urbanos dedicarán la mayor parte de su superficie a zona arbolada y ajardinada.

b) Podrán disponerse edificaciones sólo para uso socio-cultural y de ocio con una ocupación máxima del 10% de su superficie o los doscientos (200) m<sup>2</sup>, sin rebasar la altura de 5 metros.

c) Los parques urbanos, contarán con áreas acondicionadas con el mobiliario urbano necesario para su disfrute por la población de todas las edades, diseñados desde criterios de seguridad y perspectiva de género, mínimo mantenimiento y de consumo de agua.

#### 2. Recinto ferial:

a) El tratamiento general del espacio de este uso será preferentemente arbolado en las alineaciones del viario interior que estructure y de soporte a la multifuncionalidad de usos públicos.

b) El recinto destinado a este uso dispondrá de trazado viario interior preferentemente terrizo, y las infraestructuras necesarias para la instalación de casetas provisionales de la feria.

c) La edificación permanente de carácter cerrado no superará el 5% de la superficie del espacio y se destinará a usos de aseos, servicios y vestuarios de apoyo a las diversas actividades comprendidas en el uso recinto ferial (ocio, esparcimiento, zonas deportivas y similares).

d) Se podrán disponer un 10% adicional de edificaciones permanentes del tipo de estructuras ligeras abiertas en todo su perímetro.

#### 3. Plazas y jardines:

a) Las plazas tendrán un tratamiento preferentemente pavimentado con calidades y texturas fijadas por el Ayuntamiento, acordes con el uso exclusivo peatonal.

b) Los jardines dedicarán al menos el 30% de su superficie a zona arbolada capaz de dar sombra en verano y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización. El porcentaje mínimo arbolado podrá sustituirse parcialmente con pérgolas que sirvan de soporte a vegetación o elementos de protección frente al soleamiento.

c) Podrán disponerse edificaciones sólo para uso socio-cultural con una ocupación máxima del 4% de su superficie, sin rebasar los 4 metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (quioscos de prensa, cafeterías y similares) y que en ningún caso superarán los 12 metros cuadrados de superficie construida y 4 metros de altura.

#### 4. Áreas de juego y recreo de niños:

Contarán con áreas arboladas y ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, áreas con mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo con el mobiliario adecuado. Se ajustarán en todo caso a las determinaciones del Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.

5. Espacios libres asociados a la red viaria o a la protección de infraestructuras de servicio.

Contarán con áreas arboladas y ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria o de las infraestructuras de servicio en la mayor parte de su superficie.

6. Condiciones de urbanización: El diseño y urbanización de estos espacios se regula conforme al Título 11 de las presentes NNUU.

## CAPÍTULO 7

### USO COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

#### Artículo 10.7.1. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso global comunicaciones e infraestructuras definido en el artículo 4.2.4 se desagrega en los usos pormenorizados siguientes: Viario y servicios infraestructurales. La definición, categorización y características se enumeran a continuación:

a) Uso de viario: Espacio que se destina a facilitar el movimiento de las personas, de las bicicletas, los automóviles y aparcamientos asociados al viario y de los medios de transporte colectivo en superficie. El viario se jerarquiza según su funcionalidad en el Plano de Ordenación o.2 para el territorio municipal, y en el Plano de Ordenación o.9 para el núcleo urbano:

a.1. Viario territorial: Constituido por la autovía A-92 y carreteras, cuyas condiciones de uso se regulan por la legislación sectorial correspondiente, que se integra en el Capítulo 5 del Título 5 de estas NNUU.

a.2. Viario urbano: El Plan integra la siguiente jerarquía:

- Viario estructurante 1: Constituye el primer nivel de jerarquía funcional y forma parte de la ordenación estructural. Su sección mínima es de 17 metros.

- Viario estructurante 2: Constituye el segundo nivel de jerarquía funcional y forma parte, junto con el resto, de la ordenación pormenorizada. Su sección mínima es de 15 metros.

- Viario complementario: Constituye el tercer nivel de jerarquía. Su sección mínima será de 10 metros.

- Red viaria compartida rodada-peatonal, cuyo acceso se podrá limitar sólo a residentes.

- Red peatonal: Uso exclusivo para peatones.

- Red de carril bici: Uso preferente de bicicletas.

b) Uso infraestructuras: Este uso está integrado por los terrenos por los que discurren los elementos e instalaciones afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras. Los ámbitos no lineales (depósitos, estación depuradoras, subestaciones y similares) que requieren calificación específica de suelo, se adscriben al concepto de "servicios urbanos e infraestructuras", definido en el artículo 10.6.1.

b.1. Redes territoriales de infraestructuras: Se regulan por la correspondiente legislación sectorial, que se integra en el Capítulo 7 del Título 5 de estas NNUU.

b.2. Redes urbanas de infraestructuras: Constituyen los servicios generales o locales que dan servicio al núcleo urbano. Se contemplan las siguientes:

- Red de abastecimiento de agua.

- Red de saneamiento.

- Red de distribución de energía eléctrica.

- Red de alumbrado público.

- Red de telecomunicaciones.

Artículo 10.7.2. Condiciones particulares de los usos de comunicaciones e infraestructuras urbanas.

Con carácter general estos usos están sometidos a las normativas sectoriales correspondientes, así como a las especificaciones técnicas de las compañías suministradoras, y a las condiciones técnicas de diseño del Título 11 de las presentes NNUU.

## TÍTULO 11

### NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

#### CAPÍTULO 1

##### Disposiciones Generales

Artículo 11.1.1. Objeto y aplicación.

1. Las disposiciones de este Título, tienen por objeto regular las condiciones generales de las obras de urbanización que se realicen en el municipio de La Puebla de Cazalla, en ejecución directa de las determinaciones del PGOU o de sus instrumentos de planeamiento de desarrollo.

2. En desarrollo de este Título, el Ayuntamiento podrá aprobar una Ordenanza Especial y/o adoptar un Pliego de Prescripciones Técnicas, a los que obligadamente deberán ajustarse los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias de Urbanización en el municipio. Dichos instrumentos en ningún caso podrán reducir los estándares mínimos de calidad y de sección de viario o de conducciones fijados por estas NNUU.

3. Adicionalmente serán aplicables las prescripciones técnicas de las compañías suministradoras de los diferentes servicios.

## CAPÍTULO 2

### Urbanización del Viario

#### Artículo 11.2.1. Disposiciones Generales.

1. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando estas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas, según se establece en el Plano de Ordenación o.9; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del PGOU, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

2. Las secciones tipo a establecer en el viario urbano se ajustarán a la importancia del tránsito rodado, ciclista y peatonal que haya de soportar y a la dotación de aparcamientos laterales a justificar en cada caso.

#### Artículo 11.2.2. Dimensiones mínimas del viario público.

1. El viario urbano se ajustará a las dimensiones mínimas especificadas en el Plano de Ordenación o.9, y en el artículo 10.7.1 de estas NNUU, según la jerarquía asignada al mismo.

2. Para el viario preexistente sometido a reurbanización podrán justificarse dimensiones mínimas inferiores a las expresadas en el apartado anterior.

3. Excepcionalmente, y previa justificación motivada de la conveniencia urbanística o imposibilidad física de materializar las dimensiones mínimas, podrán adoptarse dimensiones inferiores a las indicadas en los apartados anteriores.

#### Artículo 11.2.3. El espacio reservado a la circulación de vehículos. La calzada.

1. El dimensionado del número y dimensiones de los carriles de circulación de vehículos se realizará teniendo en cuenta el rango jerárquico del viario afectado, de la velocidad de proyecto, del tipo de tráfico dominante y su intensidad y de la situación del carril en la calzada.

2. La segregación entre las bandas destinadas a la circulación de vehículos y al tránsito peatonal o ciclista será obligada en el viario estructurante y complementario. El tratamiento compartido o de coexistencia de tráfico será aplicable sólo en los viarios de ámbito local que se determinan directamente por el PGOU o en Plan de Movilidad.

3. En general, las bandas de circulación serán de 350 centímetros de ancho en el viario urbano. Este valor podrá disminuirse o aumentarse dependiendo del número de carriles, de la jerarquía y de la funcionalidad del viario, hasta 300 centímetros como mínimo o a 450 centímetros como máximo.

#### Artículo 11.2.4. El espacio reservado a la circulación peatonal. Los acerados

1 La red de itinerarios peatonales deberá tener las características suficientes, tanto longitudinal como transversalmente, para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro de cada sector de planeamiento y entre sectores adyacentes.

2. En cualquier caso se respetará la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, constituida por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como a la Orden Ministerial VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

3. Las dimensiones de los acerados expresadas en los siguientes apartados se entenderán referidas a una sola margen del viario de las dos que en general lo componen.

4. Los acerados estarán compuestos al menos por dos bandas funcionales:

a) Banda de circulación peatonal. Destinada al tránsito, libre de obstáculos, de peatones y personas de movilidad reducida. La anchura mínima de esta banda será de 120 centímetros.

b) Banda de servidumbre. Es la zona del acerado en la que se instalarán todos los elementos del viario público fijos o móviles que sobresalgan de la rasante proyectada (arbolado y jardinería, señalización, mobiliario urbano, contenedores, kioscos, marquesinas, alumbrado u otras instalaciones, etc.). Las dimensiones de la banda de servicios será la suficiente para acoger todos los elementos del viario que se instalen sobre rasante.

5. En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima de la banda de circulación peatonal se incrementará en la medida de lo posible.

6. Cuando en zonas de la ciudad existente los anchos mínimos de circulación peatonal no puedan ser atendidos se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida.

7. La pendiente transversal de los acerados se establecerá entre el 1,50 y el 2,00%.

8. La pendiente longitudinal de los acerados se adaptará a la de la calzada, salvo supuestos de soluciones singulares preexistentes, en que se podrán preservar dichas soluciones.

Artículo 11.2.5. El espacio reservado al estacionamiento de vehículos.

1. En todos los viarios urbanos, salvo en los de carácter exclusivamente peatonal, será preceptivo reservar al menos una banda lateral destinada al estacionamiento de vehículos adosada a la calzada, bien formando parte de la misma, bien formando espacios formalmente diferenciados.

2. Las bandas de estacionamiento deberán disponerse de tal forma que dejen libre las zonas próximas a las intersecciones viarias y que no interfieran en los recorridos peatonales o ciclistas.

3. El dimensionado de las bandas de estacionamiento se realizará teniendo en cuenta la dotación de plazas establecida por el planeamiento, el tipo de vía en que se localice, las características del vehículo y la maniobra de acceso a la plaza.

4. En relación al carril de circulación las bandas de aparcamiento pueden clasificarse en tres tipos:

a) En línea. Para el viario principal la dimensión mínima será de 200 centímetros, para el secundario y el local de 180 centímetros y para el industrial de 220 centímetros.

b) Oblicuos. Para el viario principal e industrial la dimensión mínima será de 450 centímetros, y para el secundario y el local de 425 centímetros.

c) En batería. Para el viario principal, secundario y local la dimensión mínima será de 450 centímetros y para el viario industrial de 475 centímetros.

5. La pendiente longitudinal y transversal de las bandas de aparcamiento se adaptará a la de la calzada contigua.

6. En las bandas destinadas al estacionamiento o en espacios libres públicos se reservarán plazas de aparcamiento para vehículos que transporten personas con movilidad reducida. El número y características geométricas de las plazas se adaptará a los mínimos exigidos por la normativa autonómica vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 11.2.6. El espacio reservado a la circulación de bicicletas.

1. Los proyectos de urbanización deberán incluir la definición de espacios reservados para la circulación de bicicletas en el viario urbano y en los espacios libres, como mínimo en las áreas afectadas por la red básica definida en el Plano de Ordenación o.9.

2. Las zonas para la circulación de bicicletas, podrán crearse, bien delimitando un espacio específico en la calzada, bien yuxtaponiéndolas al espacio de circulación peatonal o bien creando una pista independiente del tráfico rodado y peatonal.

3. Las dimensiones de las zonas reservadas para la circulación de bicicletas serán como mínimo de 140 centímetros para vías unidireccionales y de 225 centímetros, para vías ciclistas bidireccionales.

4. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases atenderá preferentemente a la seguridad de ciclistas, peatones y vehículos, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.

5. En los espacios destinados a la circulación de bicicletas se instalará la señalización horizontal, vertical o luminosa precisa para regular circulación entre los propios ciclistas y en las interacciones con el resto de los tráficos. Esta señalización garantizará las condiciones de seguridad e información de los usuarios del viario público.

6. En los proyectos de urbanización de Sectores afectados se reservarán espacios aptos para la instalación de dispositivos seguros y accesibles para el estacionamiento y amarre de bicicletas.

Artículo 11.2.7. Viario compartido en coexistencia peatonal rodado.

1. En los viarios en los que exista una gran limitación del espacio disponible, en los que las intensidades de tráfico rodado motorizado no sean muy elevadas y en los que no exista un claro predominio de un tipo de tráfico sobre los demás se favorecerá la implantación de espacios de uso compartido y flexible del viario.

2. En los viarios de coexistencia de tráficos se evitará la segregación en altura entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle empleándose una tipología de pavimentos resistente y homogénea, diferenciando con texturas o materiales la calzada de la acera.

3. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

4. Las bandas destinadas a la circulación de vehículos dentro de los viarios compartidos se dimensionarán estrictamente. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a velocidad similar a los peatones.

Artículo 11.2.8. Pavimentación de los viarios públicos.

1. La pavimentación del viario público se realizará teniendo en cuenta el clima, el tráfico, la explanada y la disponibilidad de materiales locales, así como los factores que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.

2. Las características superficiales de los pavimentos de los viarios urbanos deberán ofrecer resistencia, comodidad y seguridad a los usuarios, además de ajustarse a la

normativa técnica específica de cada material y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

3. Las calzadas del viario estructurante y complementario se proyectarán con pavimentos continuos flexibles de mezclas bituminosas en caliente sobre firmes granulares o de hormigón.

4. En las calzadas del viario de tipo local con baja intensidad circulatoria, y en los viarios de circulación compartida se favorecerán soluciones de pavimentación basadas pavimentos homogéneos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales.

5. Las bandas formalizadas destinadas al estacionamiento de vehículos se pavimentarán diferenciadamente de los carriles de circulación, con pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales. Excepcionalmente podrá admitirse la prolongación de la pavimentación de la calzada a la banda de estacionamiento por motivos justificados de carácter funcional, urbanístico o topográfico.

6. En las bandas de circulación peatonal de los Acerados se emplearán pavimentos de elementos modulares normalizados de hormigón prefabricado, de terrazo, de aglomerados de cemento o de piedras naturales. En estas bandas no se permitirá el empleo de pavimentos continuos. Las características de estos pavimentos serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, por lo que deberán ser resistentes al paso ocasional tanto de vehículos ligeros como de obra y de mantenimiento.

7. Los Acerados de nueva ejecución, salvo que la edificación adyacente se encuentre consolidada, se confinarán interiormente mediante piezas prefabricadas.

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

9. Para el proyecto de los espacios reservados a la circulación de bicicletas se emplearán pavimentos continuos de mezclas asfálticas, pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines prefabricados de hormigón que garantizarán la regularidad superficial, la resistencia al deslizamiento y el drenaje.

Estas bandas de circulación ciclista no quedarán confinadas con elementos que supongan un resalto con las bandas de funcionales adyacentes. En general, la coloración y textura proyectada para los pavimentos de las bandas para la circulación de bicicletas serán uniformes para todo el núcleo urbano. La coloración empleada para estas zonas se distinguirá claramente de las demás bandas del viario público.

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

11. Las tapas de arquetas y registros de infraestructuras se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

#### Artículo 11.2.9. Trazado en planta del viario.

1. El trazado del viario urbano responderá a criterios de continuidad de la circulación, a través de una sucesión de alineaciones rectas y circulares de radio constante enlazadas entre sí en los puntos de igual tangencia.

2. En general, salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, para los acuerdos en planta del viario urbano no se emplearán clotoides de transición. Para radios menores de ciento 150 metros se podrán emplear transiciones con curvas circulares de tres centros con relación entre radio máximo y radio mínimo de dos a tres.

3. Siempre que sea posible se mantendrá la alineación recta o del mismo radio de curvatura en cada tramo de viario comprendido entre dos intersecciones sucesivas.

4. Se aprovecharán las intersecciones para los cambios de curvatura. Las alteraciones de dirección del eje central se realizarán en el cruce de la forma más simétrica posible para resolver los pasos de peatones y ciclistas.

5. Los acuerdos entre las alineaciones de bordillos que confinan los acerados se realizarán con curvas circulares directas o transiciones con curvas circulares de tres centros. En cualquier caso, para cada tipología de viario, se garantizarán las condiciones de giro de los vehículos de servicio público (bomberos, baldeo, recogida de basura, etc.).

#### Artículo 11.2.10. Trazado en alzado.

1. En los cambios de rasante del viario se introducirán acuerdos parabólicos de transición cuyo parámetro estará condicionado por exigencias de la velocidad de proyecto de la vía, visibilidad, confort y estética.

2. En general para el diseño en alzado del nuevo viario urbano se recomienda:

- a) Evitar crestas y valles demasiado cortos.
- b) No incluir pequeños cambios de pendiente que varíen una rasante continua.
- c) No diseñar curvas horizontales tras cambios de rasante.

3. Las pendientes longitudinales del nuevo viario urbano estarán comprendidas entre el 0,50 y el 6,00%. En tramos de longitud reducida del viario secundario y local podrán admitirse pendientes de hasta el 10%. Excepcionalmente y previa justificación motivada de la imposibilidad de cumplimiento de estos valores, podrán adoptarse pendientes longitudinales inferiores o superiores a los límites expresados con anterioridad.

4. La pendiente transversal de la calzada se establecerá entre el 1,50 y el 2,50%. Salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, no se emplearán peraltes que superen los valores anteriormente indicados.

#### Artículo 11.2.11. Intersecciones giratorias.

1. Se considera especialmente apropiado el empleo de soluciones tipo giratorio para las intersecciones de los viarios en los que se presenten las siguientes circunstancias:

- a) Que el tráfico de los distintos ramales afluentes sea similar.
- b) Que existan cuatro o más ramales de acceso.
- c) Que la zona de intersección posea una topografía sensiblemente horizontal.
- d) Que las intensidades de giros a la izquierda sean del orden de 1/3 del volumen total.
- e) Que las longitudes de trenzado sean apropiadas.

2. La isleta central será preferiblemente de geometría circular, aunque en determinados casos podrá adaptarse a la especial configuración de los ramales de acceso.

3. El trazado de los ramales de entrada a la glorieta facilitará la reducción gradual de la velocidad, pero sin introducir modificaciones bruscas. El diseño de las salidas de la glorieta permitirá el despeje rápido de la misma, para ello los radios de las curvas de salida serán aproximadamente el doble de las de entrada.

4. La calzada anular tendrá un ancho mínimo de 8 metros.

5. La calzada anular se dispondrá con la pendiente transversal hacia el exterior con objeto de facilitar la percepción de la intersección, el drenaje y el empalme de las calzadas.

## CAPÍTULO 3

## Urbanización de los Espacios Libres

## Artículo 11.3.1. Condiciones Generales.

1. Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

2. Los proyectos de ejecución de las zonas verdes y espacios libres preverán la ejecución de todas las obras de acondicionamiento necesarias para su uso público y al menos las siguientes:

- a) Jardinería y arbolado.
- b) Riego.
- c) Drenaje.
- d) Pavimentación.
- e) Alumbrado público.
- f) Mobiliario urbano.

g) Cuando en el interior de las zonas verdes y espacios libres se localicen edificaciones deberán preverse además las redes de: Abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y comunicaciones.

3. Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no pasen a la tutela del Ayuntamiento.

## Artículo 11.3.2. Criterios de urbanización.

1. El diseño de los espacios libres atenderá al distinto carácter de los mismos de acuerdo con su posición en la ciudad y su destino dotacional. A los efectos de sus condiciones de urbanización, se distinguen los tipos de usos definidos en el artículo 10.6.7.

2. Plazas, jardines y áreas de recreo de niños: En general estarán próximos al viario y forman un continuo con la red de calles de la ciudad. Su diseño fortalecerá el paisaje urbano con la incorporación de al menos:

- a) Arbolado y jardinería ornamental con especies que refuercen el papel de este espacio en la trama urbana.
- b) Pavimentación con materiales similares a los utilizados en las calles peatonales y de tráfico compartido.
- c) Mobiliario urbano de bancos, papeleras y, según la dimensión de los mismos, juegos de niños.

3. Parques urbanos: Son espacios de gran relevancia en la trama urbana y su diseño contribuirá a la mejora del paisaje urbano con la incorporación de al menos:

- a) Conservación y protección de los recursos naturales, culturales o topográficos asociados al lugar.
- b) Arbolado y jardinería con especies adaptadas al lugar que refuercen la conservación y acondicionamiento del espacio.
- c) Pavimentación mediante el empleo de acabados y texturas naturales. Podrán utilizarse pavimentos terrizos o granulares con o sin estabilizaciones, acondicionándolos de tal forma que las escorrentías naturales no los dañen. En los parques habrá al menos un itinerario peatonal con tratamiento similar al de una calle peatonal que permita el recorrido del mismo y sus distintas partes.

d) Mobiliario urbano de bancos, papeleras y juego de niños.

e) Se incorporarán elementos de actividad como área deportiva, quiosco, explanada para representaciones etc.

4. Los itinerarios peatonales cumplirán la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, constituida por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, así como la Orden Ministerial VIV/561/2010, de 1 de febrero.

Artículo 11.3.3. Condiciones de protección del arbolado y jardines.

1. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse estos. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m. desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.

2. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de este artículo, se requerirá la visita de inspección de los correspondientes servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.

3. En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, estas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

4. Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado en el apartado 1.

5. Cuando en una excavación de cualquier tipo resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

6. Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de este y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.

7. Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de unas obras, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase este muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado en todo.

Artículo 11.3.4. Sistema de riego.

Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de captación de aguas en el supuesto de no poder utilizar otro tipo de caudal y red de riego por goteo.

Artículo 11.3.5. Condiciones del suelo y las tierras.

1. Suelos: Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en espesor no inferior a 25 centímetros.

2. Las tierras fértiles no deberán tener materiales pétreos de dimensiones superiores a los 3 centímetros, y su composición deberá ser areno-arcillosa, con abundante permeabilidad.

3. En todo caso, deberá preverse un abonado de fondo anterior a la instalación del jardín y, si los análisis lo aconsejaren, se realizarán las enmiendas que resulten pertinentes.

4. Las siembras de praderas se mantillarán con compuestos naturales adecuados, siendo más aconsejables los "compost" de basuras urbanas.

Artículo 11.3.6. Plantación y siembra.

1. La elección de especies se justificará de una de las dos formas siguientes:

a) Por la experiencia que supone la presencia de la especie en la zona, con desarrollo normal.

b) Demostrando la coincidencia del hábitat de la especie con las condiciones del medio en el terreno municipal.

2. Se recomienda la aplicación de los principios básicos de las técnicas de la xerojardinería en la selección del tipo de plantas y optimización de sistemas de riego.

3. Para establecer el tamaño de las plantas a utilizar se incluirán en los anejos croquis de dimensiones en los que se fijarán, para los árboles, diámetro o circunferencia natural, altura, copa y dimensiones y preparación del cepellón. Para arbustos, altura, ramificación y características del cepellón o maceta.

4. Igualmente, se fijarán las dimensiones de los hoyos para cada tipo de planta.

5. Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren al menos las líneas y las especies a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo plano.

6. En las praderas se detallará la semilla o semillas a utilizar, época y forma de siembra, mancillado y primeros cuidados. Artículo 11.3.7. Conservación de los jardines

1. En el capítulo de conservación del Proyecto de jardinería se detallarán los cuidados culturales anuales o periódicos de las especies propuestas, incluyendo presupuestos de los mismos, así como entidad o entidades que vengan obligados a realizarlos.

2. Se especificará también el equipo de máquinas y herramientas precisas para la conservación, detallando, por separado el presupuesto de adquisición y duración del equipo, salvo que se acredite que los Servicios municipales de mantenimiento de jardines ya dispone de las mismas.

## CAPÍTULO 4

### Equipamiento y Mobiliario Urbano

Artículo 11.4.1. Condiciones generales.

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por sujeciones que garanticen la seguridad, y que puedan ser desmontadas por los servicios de mantenimiento.

Artículo 11.4.2. Condiciones de los juegos y zonas infantiles.

Los elementos de juego en las zonas infantiles cumplirán las disposiciones establecidas en el Decreto 127/2001, y además las siguientes:

a) En los juegos no deberán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.

b) Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.

c) En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños y niñas tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.

d) Las áreas de juego contarán con pavimentos blandos que amortigüen y reduzcan los posibles daños producidos por las caídas.

Artículo 11.4.3. Papeleras y bancos.

1. Las papeleras serán del tipo municipal, y en el defecto de su falta de definición deberán ser aceptadas, en cada caso, por los Servicios Técnicos Municipales.
2. Los bancos que incluyan elementos de madera, estos no podrán tener ningún hueco inferior a los 6 centímetros.

## CAPÍTULO 5

### Criterios de Urbanización en el Casco Antiguo

Artículo 11.5.1. Aplicación.

1. Las Normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a las obras de urbanización interna de la Zona de Casco Antiguo, definida en el Plano de Ordenación o.5.
2. Serán de aplicación supletoria el resto de Normas de Urbanización del presente Título 11.

Artículo 11.5.2. Directrices para la urbanización del Casco Antiguo.

Los proyectos de urbanización o de obras ordinarias que se redacten dentro del ámbito del Casco Antiguo deberán desarrollar las directrices de urbanización contenidas en las presentes NNUU con carácter indicativo. Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos podrán proponer soluciones diferentes a las previstas, debiendo justificar la solución adoptada con base a las mejoras que esta suponga en relación a las citadas directrices.

Artículo 11.5.3. Soterramiento de las infraestructuras.

1. Se prohíbe el tendido de nuevas redes de infraestructuras por las fachadas de las edificaciones, debiendo realizarse de forma subterránea.
2. Los proyectos de reurbanización que se realicen sobre el Casco Antiguo deberán incluir el soterramiento todos los tendidos aéreos de infraestructuras existentes para lo cual el Ayuntamiento establecerá los Convenios correspondientes con las Compañías suministradoras. Los proyectos que supongan el levantamiento del pavimento pero no tengan por objeto la renovación de infraestructuras, dejarán dispuestas las canalizaciones, con las especificaciones técnicas adecuadas, que permitan en otro momento acometer fácilmente por ellas la sustitución de las infraestructuras aéreas.
3. Se prohíbe la instalación de contadores, cajas de acometida u otros registros en las fachadas de los edificios catalogados.
4. Los proyectos de nuevas edificaciones preverán en la nueva fachada el sistema para canalizar correctamente los tendidos existentes.
5. Excepcionalmente, en suelo urbano y debido a preexistencias o condicionantes urbanísticos que impidan físicamente la materialización de las medidas descritas en los apartados anteriores podrá autorizarse el empleo de otras soluciones infraestructurales sustitutivas.

Las soluciones de infraestructuras referidas, sustitutivas de los procesos constructivos convencionales, que se puedan llevar a cabo en el entorno del BIC Nuestra Señora de las Virtudes, coincidente con la zona de ordenanza Casco Antiguo CA-1, deberán remitirse para su valoración a la Comisión de Patrimonio con competencias en materia de patrimonio histórico.

## CAPÍTULO 6

### Infraestructuras y Servicios Urbanos Básicos

Artículo 11.6.1. El dimensionado y la conexión de las redes.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras necesarias para implantar los usos previstos por el planeamiento. Para

el cálculo de las demandas de cada uno de los servicios urbanos básicos en cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica correspondiente a cada infraestructura.

2. Los proyectos de urbanización en ejecución del planeamiento de desarrollo garantizarán la ejecución completa de las instalaciones y servicios urbanos y su conexión con las redes principales aptas para la alimentación. Estas conexiones, si fuera necesario, deberán extenderse fuera de la delimitación de los Sectores, hasta donde la capacidad sea suficiente.

#### Artículo 11.6.2. Red de abastecimiento de agua potable.

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento. Los proyectos de urbanización justificarán adecuadamente los consumos a abastecer y las condiciones de dimensionado y ejecución de las redes.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán redes y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan.

3. En general, los viarios urbanos poseerán una red de abastecimiento bajo cada uno de los dos Acerados con objeto de servir a la fachada cercana sin que las acometidas queden bajo la influencia del tráfico rodado. En los viarios de tipo local, peatonal o de uso compartido podrá autorizarse previo informe de la compañía suministradora la instalación de una sola canalización que sirva a ambas fachadas.

4. Estanqueidad de la red de agua potable: Las tuberías a utilizar cumplirán los siguientes requisitos homologados de estanqueidad:

La pérdida máxima durante el tiempo de dos horas que ha de durar la prueba será inferior a  $P = 0,07 \times L \times D$ , siendo: P Pérdida total en la prueba en litros.

L Longitud del tramo seleccionado para la prueba, en metros. D Diámetro interior de la tubería en metros.

5. Los diámetros nominales, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca la normativa municipal específica, y en su defecto las de la compañía suministradora. En general se empleará la fundición dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

6. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto las de la compañía suministradora.

7. Será aplicable en el municipio la normativa del Reglamento para la Prestación de los Servicios que integran el denominado "Ciclo Integral del Agua", en el Consorcio de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas "Plan Écija" aprobado por la Junta General del Consorcio publicado en el BOP núm. 300, de 30-12-2010, junto con las instrucciones técnicas para Red de Abastecimiento del propio Consorcio, Revisión núm. 2 de abril de 2013, o normativa que la modifique y/o sustituyan.

#### Artículo 11.6.3. Red de saneamiento.

1. En las áreas de suelo urbanizable ordenado, sectorizado y no sectorizado el sistema de saneamiento será de tipo separativo, transportándose las aguas residuales y pluviales de forma separada. En las renovaciones de la red de saneamiento existente, en la medida de lo posible se tenderá a la separación de ambos tipos de aguas. Los puntos de vertido de las aguas pluviales deben ubicarse en cauce público, previa autorización de vertido, repartiendo el caudal en varios puntos de entrega. La ubicación del punto de entrega de las aguas pluviales no contaminadas al cauce se estudiara, de forma que se evite, o en el peor de los casos, se minimice la afeción a la vegetación de ribera existente.

Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de agua de lluvia (pavimentos porosos, zanjas drenantes, etc.) para no causar daños aguas debajo de la cuenca estudiada. También se adoptarán técnicas para reducir las cargas contaminantes en la primera entrega de aguas en los desarrollos industriales. La red pública que se proponga en los distintos sectores de suelo urbanizable estará diseñada para evacuar a la precipitada red la totalidad de los caudales de agua residual, sin que eso implique alivio de caudales del agua residual al DPH sin depuración, conforme a lo previsto en el R.D. 509/1996.

2. Las redes de saneamiento discurrirán por viarios de titularidad pública. Justificadamente, por razones urbanísticas o estrictamente constructivas, podrá admitirse la instalación de redes por zonas verdes públicas.

3. Los Proyectos de Urbanización justificarán los coeficientes de escorrentía utilizados en función de las condiciones particulares de pluviometría de la zona geográfica del municipio.

4. La red de colectores de aguas residuales se proyectará con materiales y técnicas homologados, que garanticen la máxima estanqueidad de las juntas.

- Sección mínima: Diámetro 300 mm.
- Estanqueidad: Los colectores tendrán homologados (o se verificará en obra) los siguientes requisitos de estanqueidad:
  - Presión en el punto más alto durante la prueba: 0,11 kg/cm.<sup>2</sup>
  - Pérdida máxima P permitida durante media hora:

$$P = 0,25 \times [1 + 0,5 \times J \times L + 0,5 \times d] \times L \times d$$

Donde:

P Cantidad de agua perdida en litros.

J Pendiente del conducto en tanto por uno.

L Longitud del tramo seleccionado para la prueba, en metros.

D Diámetro interior del colector, o altura del ovoide, en metros.

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

6. Será aplicable en el municipio la normativa del Reglamento para la Prestación de los Servicios que integran el denominado "Ciclo Integral del Agua", en el Consorcio de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas "Plan Écija" aprobado por la Junta General del Consorcio de publicado en el BOP núm. 300, de 30-12-2010, o normativa que la modifique y/o sustituyan.

7. El Ayuntamiento a través del órgano de gestión ARECIAR elaborará un plan de saneamiento y control de vertidos, en conformidad con el artículo 250 del RDPH.

Artículo 11.6.4. Alumbrado público.

1. Para el proyecto y ejecución de las instalaciones de alumbrado público en los viarios y espacios libres públicos se estará a la normativa específica de los servicios municipales competentes, así como a lo dispuesto en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética y en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, o normativas que las modifiquen y/o sustituyan

2. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente en los proyectos de urbanización para cada vía. En los proyectos de urbanización se estudiará especialmente la coordinación entre el alumbrado público y las plantaciones propuestas. El nivel de iluminación media será de 10 lux para el viario rodado y 8 lux para los espacios libres. La uniformidad no será inferior a 0,3 en

vías de circulación rodada, ni a 0,25 en espacios libres. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

3. Se reforzará el alumbrado en las intersecciones de los viarios de tal forma que el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0,55.

4. En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura igual o inferior a 10 metros.

5. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador-reductor. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas.

6. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.

7. Las instalaciones de alumbrado incluirán equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

8. Se emplearán luminarias de reducida emisión hacia el hemisferio superior, preferiblemente dotadas de vidrio plano. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio. Se evitará la intrusión lumínica en el entorno doméstico y, en todo caso, minimizar sus molestias y perjuicios.

9. Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad. Las potencias de las lámparas se ajustarán para reducir la contribución al resplandor del cielo y la consiguiente contaminación lumínica, disminuyendo las molestias en las viviendas y fomentar el ahorro energético.

10. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.

#### Artículo 11.6.5. Suministro de energía eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de energía eléctrica necesarias para los usos y edificaciones a implantar, de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y el Real Decreto 1955 /2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica. Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa electrotécnica vigente.

2. En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable las redes eléctricas de media y baja tensión se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas.

3. En las obras de reurbanización del viario o de los espacios libres, salvo que se justificara expresamente su improcedencia, todas las redes eléctricas se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. Cuando las redes existentes en el ámbito a reurbanizar sean ya subterráneas se evaluará la conveniencia de renovar los conductores.

4. Los proyectos de urbanización preverán la modificación a subterránea de todas las instalaciones eléctricas aéreas existentes dentro del ámbito a urbanizar en alta, en media y en baja tensión. Excepcional y justificadamente podrá autorizarse por el Ayuntamiento

la compatibilidad de ciertos tramos o instalaciones aéreas en alta tensión con la actuación urbanizadora.

5. Los centros y subestaciones transformadoras se emplazarán en los espacios previstos expresamente por el planeamiento de desarrollo. Sólo en casos estrictamente necesarios y justificados se preverán centros de transformación en espacios públicos; en estos casos, las instalaciones se emplazarán en lugares no perjudiciales con la utilización pública de los espacios y en edificaciones homologadas debidamente protegidas y aisladas.

#### Artículo 11.6.6. Redes de telecomunicaciones.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de telecomunicaciones necesarias para los usos a implantar acorde con la normativa sobre infraestructura común de telecomunicaciones. Para el cálculo de las necesidades se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica vigente.

2. De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público en la medida que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas. Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

De acuerdo con el contenido del artículo 29 de la citada Ley, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada, mediante los correspondientes expedientes de expropiación o servidumbre forzosa, que resuelva el Ministerio competente, siempre que resulte estrictamente necesario para la instalación de la red prevista en el Proyecto Técnico correspondiente y que no existan otras alternativas técnica y económicamente viables.

3. El Ayuntamiento de manera justificada por razones de cumplimiento de los objetivos urbanísticos o de protección del medio ambiente, dando audiencia a los interesados, fomentará acuerdos voluntarios entre los operadores, de acuerdo con la legislación estatal, para compartir ubicación y uso de infraestructuras de telecomunicaciones, de acuerdo con los Planes de Implantación propuestos.

De acuerdo con el artículo 32.2. de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones podrá imponerse de manera obligatoria la ubicación compartida de infraestructuras y recursos y la utilización compartida del dominio público, a los operadores asociados. Si el Ayuntamiento considera que por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad, o impacto visual, procede la imposición de la utilización compartida del dominio público, podrá instar al Ministerio competente el inicio del correspondiente procedimiento para que se puedan establecer estas medidas.

4. En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas.

5. En las obras de reurbanización del viario o de los espacios libres, salvo que se justificara expresamente su improcedencia, todas las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. Los proyectos de urbanización preverán la modificación a subterránea de todas las instalaciones de telecomunicaciones aéreas existentes dentro del ámbito a urbanizar. Excepcional y justificadamente podrá autorizarse por el Ayuntamiento la compatibilidad de ciertos tramos o instalaciones aéreas con la actuación urbanizadora.

6. Los elementos y equipos de telecomunicación auxiliares a las redes subterráneas se instalarán de forma que su implantación produzca el mínimo impacto sobre el medio ambiente desde el punto de vista espacial y visual y sobre la salubridad pública, de manera que el desarrollo de las redes de telecomunicación se produzca de forma ordenada, justificando que se garantiza la calidad del servicio a los usuarios

7. En los proyectos de edificación correspondientes a obras de nueva edificación o de rehabilitación integral de edificios, será preceptiva la previsión de las instalaciones y arquetas de registro correspondientes para la Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT), cuyo diseño se ajustará a la normativa específica de aplicación (Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes de los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, y la Orden ITC 1644/2011, de 10 de junio, que lo desarrolla).

8. La regulación y gestión de nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la base de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de la Telecomunicaciones y Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radioeléctricas.

9. El Ayuntamiento podrá formular Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación, de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medio ambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y de salubridad pública, justificando que se garantiza la calidad del servicio a los usuarios, que se hace real una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en que los operadores puedan ubicar sus infraestructuras, y siempre que no se produzcan restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público o privado por los operadores. La ordenanza deberá recabar el Informe previsto en el art. 35.2 de la Ley General de Telecomunicaciones.

#### Artículo 11.6.7. Red de riego.

1. Los proyectos de urbanización deberán asegurar la dotación de los caudales necesarios y preverán las redes necesarias para garantizar el crecimiento y desarrollo de las alineaciones principales del arbolado del viario urbano y de los espacios libres.

2. Los diámetros nominales, materiales, instalaciones mecánicas, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca la normativa municipal específica, y en su defecto las de la compañía suministradora. En general, se establecerán sectores de riego programable por goteo, y el material empleado para las canalizaciones será el polietileno, que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

3. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto las de la compañía suministradora.

4. Se proyectarán instalaciones para pozos artesianos y equipos de bombeo y filtrado con capacidad suficiente para alimentar el conjunto ajardinado. El proyecto, ejecución y legalización de estas instalaciones se adaptará a la normativa hidrológica vigente.

#### Artículo 11.6.8. Coordinación de los servicios urbanos básicos.

1. Los proyectos de urbanización establecerán el orden de disposición de los servicios y sus elementos de registro en el espacio público. Las dimensiones de los acerados serán las suficientes para alojar todos los servicios urbanos previstos, con las condiciones de separación e instalación establecidas en sus normativas técnicas específicas.

2. En general, los servicios urbanos se distribuirán de forma que las redes que más acometidas requieran queden más próximas a las bandas de edificación, quedando las redes de transporte y el alumbrado público en la zona más exterior del acerado.

3. Se recomienda la inclusión en los proyectos de urbanización de un plano conjunto de servicios urbanos a implantar, con la definición en planta de los trazados y ubicación de arquetas y elementos singulares de cada infraestructura.

4. En los proyectos de urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable no se construirán elementos que puedan deteriorarse durante la fase posterior de edificación. Es recomendable, siempre que sea posible, reservar libre de servicios el último metro del acerado hasta la construcción de los edificios.

Artículo 11.6.9. Ubicación de contenedores de recogida de residuos sólidos.

1. En todo Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, en la proporción que resulte en función de la población servida, y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre residuos sólidos.

2. Se incluirán contenedores independientes con clasificación para el reciclaje.

3. Se recomienda la implantación progresiva de contenedores de tipo enterrado, de acuerdo con programas municipales al efecto.

## TÍTULO 12

### NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE INTERÉS MUNICIPAL

#### CAPÍTULO 1

##### Disposiciones Generales

##### Sección 1. Aspectos Generales

Artículo 12.1.1. Contenido y alcance.

1. El objeto de este Título es establecer las determinaciones de ordenación referentes al patrimonio histórico del municipio que, en aplicación del artículo 10.2.A)e) de la LOUA, deben adscribirse al contenido de carácter de ordenación pormenorizada preceptiva.

2. Las determinaciones de este Título complementan las establecidas con carácter de ordenación estructural en los Capítulos 8 y 9 del Título 5 de estas NNUU, referentes respectivamente al patrimonio de interés supramunicipal en general, y al patrimonio arqueológico.

Artículo 12.1.2. Instrumentos normativos para la protección del patrimonio.

1. Para las finalidades de protección del patrimonio cultural del municipio, previstas en este PGOU, se consideran los siguientes instrumentos normativos en aplicación de la LOUA y de la legislación de patrimonio histórico:

a) Las Normas de carácter estructural para la protección del patrimonio de interés supramunicipal o incluido en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), reguladas en los Capítulos 8 y 9 del Título 5 de estas NNUU.

b) Las Normas de carácter pormenorizado siguientes:

- Las Normas de protección del presente Título 12 para el patrimonio arquitectónico (Capítulo 2) y urbano (Capítulo 3).

- Las Normas particulares de la zona "Casco Antiguo", que se incluyen en el Capítulo 2 del Título 13.

- Las Normas generales de edificación (Título 9), con las particularidades para la protección del patrimonio que se establecen en el presente Capítulo.

- Las Normas generales de los usos (Título 10), con las condiciones especiales que se establecen en el presente Capítulo.

- Las Normas particulares de urbanización del Casco Antiguo del Capítulo 5 del Título 11.

c) El Documento III Catálogo, que complementa y particulariza para cada inmueble o espacio catalogados las condiciones específicas de normativa de protección en las Fichas individualizadas.

d) La delimitación de los bienes protegidos y la ordenación detallada del Casco Antiguo que constan en los Documentos del PGOU, "III-B Planos de Catálogo", y "IV-B Planos de Ordenación", en la medida en que concretan físicamente el ámbito o perímetro de los mismos.

2. El bloque de determinaciones urbanísticas específicas de protección aplicables al ámbito del Entorno del Monumento Iglesia Parroquial Nuestra Señora de las Virtudes, declarado Bien de Interés Cultural, mediante Decreto 174/2006, de 3 de octubre, el PGOU establece la ordenación urbanística con las exigencias requeridas por la legislación de Patrimonio Histórico, a fin de dar cumplimiento al artículo 20 de la LPHE, de conformidad con lo previsto en el artículo 30 de la LPHA.

#### Artículo 12.1.3. Medios económicos para la protección del patrimonio.

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio previstas en este PGOU, se consideran los siguientes medios económicos:

a) Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autónoma.

b) La inversión directa Municipal.

c) La concertación de actuaciones entre la Administración Autónoma y el Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla.

d) Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos, que correspondan a sus obligaciones de conservación.

e) Las subvenciones de las Administraciones Central y Autónoma a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

f) La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

g) La declaración de "Áreas de Rehabilitación" en el marco de los Planes de Vivienda y Suelo vigentes de la Administración Autonómica o bien, mediante la figura de "Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal".

#### Artículo 12.1.4. Evaluación de actuaciones en el patrimonio.

1. Las actuaciones que afecten inmuebles declarados BIC, a los entornos declarados de los inmuebles BIC y al patrimonio arqueológico, estarán sometidas, además de a la preceptiva licencia urbanística, a Informe o autorización de la Consejería de Cultura de acuerdo con la previsiones generales de la LPHA, o Comisión de Patrimonio con competencias delegadas en materia de patrimonio histórico.

#### Artículo 12.1.5. Clases de patrimonio catalogado de interés municipal.

1. A fin de regular la intervención sobre el patrimonio en el municipio conforme a los distintos elementos que lo componen, este se clasifica:

a) Patrimonio arquitectónico: Edificios.

b) Patrimonio etnográfico: Arquitectura vernácula o edificios que contuvieron o contienen actividades tradicionales de interés en la historia del municipio.

c) Elementos especiales o singulares: Fuentes, chimeneas, cruz, arco y similares.

d) Patrimonio urbano: Entornos urbanos y espacios urbanos.

## Sección 2. Condiciones Particulares de Edificación y Uso en Inmuebles Catalogados

## Artículo 12.1.6. Condiciones particulares sobre tipos de obras de edificación.

1. Los tipos de obras de edificación regulados en los artículos 9.1.1 a 9.1.5 de estas NNUU se complementarán para los edificios catalogados con las siguientes condiciones:

## 1.1. Obras en los edificios tendentes a la buena conservación del patrimonio.

## a) Obras de restauración:

- Serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas que se determinen en la ficha correspondiente.

- Los materiales a emplear se ajustarán a los que presenta el edificio o que presentaba antes de intervenciones documentadas que los alterasen.

- La introducción de elementos originales no existentes deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos.

- Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso sustitución de algunos, deberán utilizarse materiales y soluciones constructivas similares en cuanto a su función a los originales. Cuando ello no sea técnicamente viable, y sea necesario intervenir con soluciones estructurales de la técnica actual, se procurará evitar imitaciones o reproducciones miméticas, siendo preferible dejar patente y reconocible las adiciones sobre el edificio original, adiciones que en todo caso buscarán la mayor neutralidad expresiva.

- Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, serán los originales de los edificios.

- Será objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el respeto a las características originales del edificio.

## b) Obras de conservación:

- No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan.

- Deberán utilizar los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto.

## c) Obras de consolidación:

- Se utilizarán materiales cuya función estructural sea igual a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.

- La introducción de diferentes materiales, cuando sea imposible la utilización de los originales, deberá tener en cuenta lo previsto en el anterior apartado.

## d) Obras de acondicionamiento:

- Se deberán conservar todos los elementos interiores de importancia, quedando condicionada la nueva compartimentación del edificio a que sea respetuosa con dichos elementos (artesonados, moldurajes, solados, etc.).

- Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio y no podrá alterarse su aspecto exterior.

- Las obras de adaptación de las instalaciones a las nuevas normativas técnicas y de habitabilidad vigentes no alterarán la posición de los muros exteriores, estructura básica de distribución, patios, escaleras u otros elementos protegidos, buscándose siempre soluciones técnicas de compartimentación del edificio que serán respetuosas con los elementos protegidos.

## 1.2. Obras de reforma:

- Quedarán limitadas a las zonas permitidas según niveles de protección, tratándose con el máximo respeto al edificio y alterando en la menor medida posible sus características morfológicas, así como los elementos interiores de importancia, según lo señalado para las obras de acondicionamiento.

- No podrán modificar las fachadas ni las soluciones de cubierta inclinada, ni los materiales de ambas. Se podrá cambiar cubierta plana por inclinada, si ello responde a la recuperación de la configuración originaria del inmueble. En los edificios de protección parcial de una planta se podrán elevar hasta la altura regulada en zona de ordenanza

manteniendo el mismo tipo de cubierta, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 12.1.9 para la arquitectura vernácula o popular- tradicional.

- Deberán respetarse la posición de patios y en la medida de lo posible escaleras, como elementos definidores de la tipología a conservar.

1.3. Obras de rehabilitación:

- En el caso del patrimonio catalogado, la "rehabilitación", aparte del significado del artículo 155 de la LOUA, de incorporar cualquiera de los tipos de obras anteriores, tendentes al cumplimiento del deber de conservación, incluye el significado del artículo 39 de la LPHE, y su desarrollo en las presentes NNUU, con el alcance, en relación a lo dispuesto en el artículo 9.1.3, que se especifica en los apartados 1.1 y 1.2 de este artículo.

1.3. Obras de demolición: En ningún caso supondrán la desaparición total o parcial del edificio catalogado. Las demoliciones solamente pueden afectar a añadidos o reformas inadecuadas acreditados sobre la edificación o tipología originaria.

1.4. Obras de nueva edificación:

a) Obras de reconstrucción:

- La ejecución de obras de reconstrucción no será facultativa sino que vendrá impuesta por el órgano competente a fin de recuperar aquellos elementos originales que por una u otra razón hayan desaparecido.

- La reconstrucción reproducirá fielmente los volúmenes, materiales, disposición y decoración del edificio a reconstruir. Se valorará especialmente la posibilidad de reconstruir con el material derruido.

- Cuando en algún edificio con protección en los grados estructural o parcial no sea técnicamente posible la ejecución de las obras permitidas manteniendo un elemento catalogado, se podrá solicitar su desmontaje y posterior reconstrucción con los mismos materiales, forma y dimensiones que tenía en origen. Este tipo de obra tendrá siempre un carácter excepcional, por lo que deberá solicitarse debidamente avalada por los informes periciales que los servicios técnicos municipales consideren oportunos y siempre quedará sujeta a que se cumplan las garantías que el Ayuntamiento considere conveniente pedir para asegurar el cumplimiento de las condiciones que sean impuestas.

- No se concederá licencia para este tipo de obra cuando se considere imposible realizar la reconstrucción por la clase de materiales o técnicas constructivas con las que el elemento catalogado esté realizado, pudiendo en este caso quedar limitado el régimen de obras autorizable en el edificio al que no ponga en peligro la conservación del elemento protegido.

b) Obras de sustitución: Queda expresamente prohibida la sustitución total o parcial de un edificio catalogado, ni aunque fuera declarado en ruina. En este supuesto, en la reconstrucción de los elementos ruinosos se mantendrá en todo caso la estructura y tipología arquitectónica preexistente y en ningún caso esta situación supondrá variación de las condiciones de aprovechamiento aplicables a los edificios catalogados.

Artículo 12.1.7. Unidad edificatoria.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, cuyas formas y dimensiones se recogen en los Planos de Ordenación y de detalle de Catálogo.

2. No se admitirá Proyecto sobre parte de la parcela, sino que habrá de referirse a actuaciones integrales en unidades catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes Normas.

Artículo 12.1.8. Condiciones particulares de parcelación.

1. Segregación y parcela mínima edificable.

a) Parcela mínima: Con carácter general la parcela mínima será la existente a la entrada en vigor del PGOU.

b) Las parcelas con edificios de alguno de los niveles de protección no podrán ser objeto de segregaciones. Se exceptúan los siguientes casos:

- Parcelas que hayan sido objeto de agregación acreditada en los 25 últimos años, en cuyo caso se podrá segregar la parte añadida siempre que cumpla las condiciones de parcelación del área en la que se sitúa.

- Parcelas que resultan afectadas por actuaciones puntuales contenidas en este PGOU, tendentes a reestructuración interna y recuperación de espacios públicos.

- Parcelas con edificios de nivel B y C que, excepcionalmente, si por su tamaño, baja ocupación del edificio protegido en la parcela o por tratarse de parcelas pasantes a dos calles, en la Ficha de Catálogo se estime viable su segregación sin afectar a la edificación protegida, en las condiciones adicionales que, en su caso se especifiquen. La tramitación de licencia de parcelación será simultánea a la de licencia de obras de la parcela segregada si estuviera libre, y a la de rehabilitación de los edificios de las parcelas segregadas.

#### 2. Agregación:

Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas que sustenten edificación protegida son los siguientes:

a) Las parcelas con protección integral y global no podrán agregarse, salvo para operaciones acreditadas de recuperación de la configuración originaria del inmueble protegido.

b) Las parcelas con nivel de protección parcial podrán agregarse en los supuestos de solución de los problemas de infravivienda en el propio inmueble protegido, o para permitir la supresión de infraviviendas de inmuebles colindantes.

Artículo 12.1.9. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela y edificabilidad.

1. Alineación: La posición de la edificación será la existente, no admitiéndose variaciones más que en el caso de añadidos recientes, que podrán eliminarse.

2. Fondo edificable y alineación interior: En edificios con protección integral y global, serán los existentes. En edificios con protección parcial, se podrán variar estos, ajustándose en todo caso a las condiciones particulares de zona, justificando debidamente que no se afectan los valores que motivan la protección. El Ayuntamiento podrá requerir la tramitación previa de un Estudio de Detalle, con el objeto de valorar los efectos de la volumetría pretendida sobre el bien protegido o su entorno inmediato.

3. Edificabilidad: Para los niveles de protección integral y global, salvo en los supuestos en los que se permita agregación o segregación, la edificabilidad será la existente. Para el nivel de protección parcial se podrá alterar en aplicación de las condiciones particulares de zona, con el mismo criterio del apartado 2 de este artículo.

4. Altura de la edificación: La altura máxima que podrá alcanzar la edificación será la existente para los niveles de protección A y B. En el caso del nivel de protección parcial se podrá alcanzar el número de plantas regulado en las condiciones particulares de zona, y en el Plano de Ordenación o.6, acreditando que no se afectan a los valores que motivan la protección.

Artículo 12.1.10. Condiciones de uso de edificios protegidos.

1. En las edificaciones protegidas, se autorizan los usos permitidos en las condiciones particulares de zona en que se ubiquen, con las restricciones, en su caso, establecidas en el Capítulo 2 de este Título, en función del nivel de protección.

2. También la Ficha de Catálogo del inmueble podrá establecer restricciones o autorizaciones particulares, que por su mayor concreción a las características del inmueble, prevalecerán sobre las generales de estas NNUUJ.

3. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedan eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales de las condiciones generales

de edificación (Título 9) y condiciones generales de usos (Título 10). No obstante deberán reunir las características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar adecuadamente, y en condiciones de seguridad y salubridad, el uso para el que se pretenda rehabilitar.

### Sección 3. Deber de Conservación y Situación de Ruina en Inmuebles Catalogados

#### Artículo 12.1.11. Deberes de conservación del patrimonio

1. Los edificios catalogados, sus elementos y partes, deberán ser conservados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o poseedores de tales bienes.

2. Los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados, además de las obligaciones genéricas expresadas en el número anterior de este artículo, deberán realizar las obras tendentes a la buena conservación de los inmuebles o, en su caso, de reforma de los mismos, requeridas por las determinaciones del presente PGOU, para adecuarlos a las condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato público, de conformidad con lo exigido por las legislaciones vigentes de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio.

3. Cuando los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados no ejecuten las actuaciones exigibles en el cumplimiento de las obligaciones antedichas, el Ayuntamiento, o la administración competente en el caso de tratarse de un BIC o elemento inscrito en el CGPHA, previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria. El Ayuntamiento, o la administración competente en caso de BIC o elemento inscrito en el CGPHA, podrá también realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes protegidos.

4. Los propietarios, titulares de derechos reales, o usuarios de edificios catalogados, así como de elementos protegidos (portadas, retablos, escudos, emblemas o placas heráldicas, cruces, exvotos o elementos análogos), no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparaciones algunas, sin previa autorización del Ayuntamiento o, en caso de BIC o elementos inscritos en el CGPHA., de la administración competente.

5. Se prohíben toda clase de usos indebidos de los edificios catalogados, así como los anuncios, carteles, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los mismos que perturben sus valores generen contaminación visual o perceptiva. Igualmente se prohíbe toda construcción, así como las instalaciones aparentes o vistas, que alteren su carácter, perturben su contemplación o den lugar a riesgos para los mismos. Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías concesionarias de tales instalaciones, y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, la instalación subterránea de dichos elementos, haciéndolo en caso contrario el Ayuntamiento por vía de apremio. Todo ello en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de patrimonio.

6. El Ayuntamiento o, la Administración competente en el caso de BIC o elementos inscritos en el CGPHA, podrá impedir las obras de demolición total o parcial, las operaciones de cambio de uso, o suspender cualquier clase de obra de intervención sobre los edificios o elementos unitarios catalogados en el presente PGOU.

7. Será causa significativa de interés social para la expropiación por la administración competente de los bienes afectados por una declaración de interés cultural, el incumplimiento de las obligaciones de conservación y protección establecidas en este artículo, el peligro de destrucción o deterioro de los mismos, y la implantación de un uso incompatible con sus valores o que pueda dañarlos. Podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgos para los mismos, según lo señalado en la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

8. La enajenación de un BIC o de un elemento inscrito en el CGPHA requerirá la notificación, a efectos de tanteo y retracto, a los organismos competentes, en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

9. Cualesquiera obra que hubiese de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizaran en los términos previstos en la normativa del presente PGOU.

10. Las infracciones que se produzcan por incumplimiento de los deberes de conservación y protección del patrimonio, están sujetas a las sanciones establecidas en la vigente legislación administrativa de protección del patrimonio y legislación urbanística, sin perjuicios de las responsabilidades penales a las que pudiesen dar lugar.

11. Cuando las obras de conservación de un inmueble rebasen los límites del deber de conservación a que se refiere la vigente legislación urbanística y de protección de aplicación, los propietarios podrán recabar la cantidad que exceda del deber de conservación, a las administraciones competentes, sin perjuicio del deber de ejecución de las obras que corresponde al propietario, quien deberá realizarlas a su costa en la parte imputable a su deber de conservación; salvo que dichas Administraciones optasen por la expropiación.

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

#### Artículo 12.1.12. Situación de ruina en edificios protegidos.

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

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

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

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

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

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

f) De ordenarse la realización de las obras de rehabilitación y el particular no presentase el proyecto de intervención en el plazo otorgado al efecto o no ejecutase la obras en el plazo establecido en el proyecto autorizado, la Administración acordará la ejecución subsidiaria, y con carácter urgente, de las obras imprescindibles para mantener la estabilidad, y declarará el incumplimiento del deber de rehabilitar, y procediendo a la sustitución del propietario incumplidor para acometer la rehabilitación definitiva mediante agente rehabilitador.

g) Constatado el estado ruinoso de un edificio catalogado, el proyecto de intervención concretará los elementos cuya demolición se hace imprescindible para garantizar la seguridad y procederá a la definición de las medidas a adoptar para la conservación de

los valores del edificio que han motivado su catalogación. Para llevar a cabo las labores de demolición, con el alcance anteriormente indicado, en los edificios catalogados será preciso justificar que su conservación es técnicamente imposible.

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

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

j) En la visita de inspección se tomarán las fotografías pertinentes para verificar el estado del inmueble así como para realizar el inventario de elementos a conservar.

2. En el caso de edificios incoados o declarados como BIC y sus entornas, será de aplicación lo establecido en la LPHE y en los artículos 37, 38 y 39 de la LPHA.

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

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

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

6. Serán de aplicación supletoria, para lo previsto en el presente artículo, las disposiciones del régimen general de declaración de ruina reguladas en el artículo 7.4.8. de estas NNUU.

#### Artículo 12.1.13. Especialidades de la ruina inminente en edificios protegidos.

1. La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la demolición de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados. En el informe técnico municipal que sirva de objeto para declarar el estado de ruina inminente deberá incluir el inventario de los elementos que deben ser objeto de reposición.

2. En lo demás será de aplicación lo previsto en el artículo anterior.

#### Sección 4. Normas Particulares de Tramitación de Licencias en Inmuebles Protegidos

##### Artículo 12.1.14. Normas particulares de tramitación.

1. Además de los documentos exigidos en las normas generales del Capítulo 3 del Título 7, la solicitud de licencia de obras incluirá la siguiente documentación, que deberá ser presentada y tramitada antes de iniciar ningún tipo de actuación sobre los edificios en cuestión:

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio y justificación de que es la alternativa técnica de intervención más adecuada para la preservación del bien catalogado.

b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.

c) Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de las obras en relación con las permitidas para el nivel de protección que le afecte.

d) El proyecto del edificio se realizará de forma unitaria sin perjuicio de que su ejecución pueda realizarse por fases. Incluirá el tratamiento de la fachada de la planta baja para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra así como de las medianeras vistas, que deberán acabarse como otra fachada. En caso de intervención parcial, en toda la documentación gráfica se representará la zona de actuación en relación con el resto y se acreditará la coherencia entre ambas.

e) Alzado del tramo o tramos de calles donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta. En todo caso comprenderá un tramo de calle que abarque los dos edificios colindantes a cada lado del propuesto y reportaje fotográfico del frente de manzana. En caso de que el edificio esté ubicado en una plaza se presentarán los alzados del frente propio y reportaje fotográfico desde todos los frentes de la plaza.

f) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio existente.

g) Descripción fotográfica del edificio existente.

h) Detalle pormenorizado de usos actuales, y cuadro de superficies de usos previstos.

i) Descripción pormenorizada del estado de la edificación existente.

## CAPÍTULO 2

### Condiciones de Protección del Patrimonio Arquitectónico, Etnográfico y Elementos Especiales

#### Sección 1. Ámbito

##### Artículo 12.2.1. Delimitación y niveles.

1. El área de aplicación de estas Normas de protección se extiende al patrimonio arquitectónico, etnográfico y elementos especiales catalogados en el término municipal, formando un área discontinua. Su situación se representa específicamente en los Planos de Catálogo c.1 a c.3, sin perjuicio de la superposición de la referencia de protección en otros Planos de Ordenación, para facilitar su aplicación.

2. A los efectos de aplicación de estas Normas a los edificios o elementos protegidos se distinguen los siguientes niveles de protección, cuya asignación se concreta tanto en el Catálogo, tanto en las Fichas Individualizadas como en los Planos c.1 a c.3:

- Nivel A. Protección integral.
- Nivel B. Protección global.
- Nivel C. Protección parcial.

3. En el caso de elementos especiales, o edificios implantados en entornos de singular paisaje urbano o rural, se regulan las condiciones complementarias para que la intervención en el edificio o entorno proteja el contexto de influencia del inmueble catalogado.

4. En el supuesto de inmuebles que sean contenedores de elementos funcionales de actividades de interés etnográfico, se identificarán dichos elementos de interés en la Ficha de Catálogo, estableciendo las condiciones de conservación, en especial en caso de actividades tradicionales abandonadas.

**Sección 2. Condiciones del Nivel de Protección Integral (A)****Artículo 12.2.2. Definición y ámbito de aplicación.**

1. El “nivel de protección integral” es el asignado a los edificios que deberán ser conservados íntegramente, por su carácter monumental o singular y por razones histórico-artísticas, preservándose todas sus características arquitectónicas, es decir volúmenes, formas y elementos decorativos.

2. Dentro de este nivel de protección integral, a los inmuebles ya declarados Bien de Interés Cultural, así como a los que desde el Catálogo se propone la incoación de expediente y/o pudieran declararse en el futuro, les serán aplicables adicionalmente las condiciones de protección derivadas de dicho régimen, que por su carácter supramunicipal y de ordenación estructural, se regulan en el Capítulo 8 del título 5 de estas NNUU.

3. Los elementos especiales o singulares relacionados como tales en el Catálogo, también tienen asignado este nivel de protección, lo cual implica su total mantenimiento en buen estado, forma y disposición en el inmueble o lugar que los sustenta, impidiendo asimismo su traslado o remoción.

**Artículo 12.2.3. Condiciones de edificación.**

1. Dentro del nivel de protección integral se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según definiciones de los artículos 9.1.2 a 9.1.5 y 12.1.6:

- a) Conservación y mantenimiento.
- b) Consolidación.
- c) Acondicionamiento.
- d) Restauración.
- e) Reforma menor.

f) Demolición parcial, sólo de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

g) Reconstrucción, en los supuestos previstos en la LPH.

h) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

2. En “elementos especiales”, por su propia naturaleza, sólo se permiten las obras enumeradas en los puntos a), b), c) y d), del apartado 1 de este artículo.

3. Las obras dispuestas y recomendadas para cada inmueble, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizan, en su caso, individualizadamente en la Ficha de catálogo correspondiente.

4. Previamente a cualquier actuación sobre el edificio o jardín, el titular comunicará al Ayuntamiento el alcance de la intervención que se pretende acometer, y será preceptiva la visita de inspección del Técnico Municipal, e Informe previo de la Comisión de Patrimonio con competencias en materia de patrimonio histórico sobre su viabilidad y condicionantes de la misma, conforme al artículo 33 de la LPHA.

5. Se prohíbe expresamente los tendidos de infraestructuras aéreas y adosadas al inmueble, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización y similares, que discurren o se dispongan en fachadas y cubiertas, y en general cual contaminación visual o perceptiva sobre el bien catalogado. Asimismo se prohíbe la inclusión de todo tipo de rótulos de cualquier carácter. Solo podrán situarse paneles informativos, expresamente en consonancia con el entorno con un diseño y tamaño homogéneo para todo el Casco Antiguo, en los que se indiquen los datos histórico-artísticos del inmueble y destino actual, en caso de tratarse de un edificio de uso público.

**Artículo 12.2.4. Condiciones de uso.**

1. El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio, tendrán el límite de ser

compatibles con la conservación de los valores que justifican la catalogación, a criterio de la Comisión de Patrimonio con competencias en materia de patrimonio conforme a la LPHA.

2. En el caso de estar en desuso, las obras tenderán a incluirlos como equipamientos representativos, si sus características arquitectónicas lo permiten.

### Sección 3. Condiciones del Nivel de Protección Global (B)

#### Artículo 12.2.5. Definición y ámbito de aplicación.

El “nivel de protección global” es el asignado a edificios con valores significativos de entidad, cuya composición o estado permite modificaciones parciales sin alteración de los mencionados valores, conservando siempre fachadas, volúmenes y todos los elementos tipológicos, estructurales y espaciales configuradores del inmueble.

#### Artículo 12.2.6. Condiciones de edificación.

1. Dentro del nivel de protección estructural, se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según definiciones de los artículos 9.1.2 a 9.1.5 y 12.1.6:

- a) Conservación y mantenimiento.
- b) Consolidación.
- c) Acondicionamiento.
- d) Restauración.
- e) Reforma menor.
- f) Reforma parcial.
- g) Demolición parcial, de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original o que no sean esenciales en la configuración del edificio.
- h) Reconstrucción, en los supuestos previstos en la LPH.
- i) Sustitución parcial.
- j) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

2. Las obras dispuestas y recomendadas para cada inmueble, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizan, en su caso, individualizadamente en la Ficha de Catálogo correspondiente.

3. Previamente a cualquier actuación sobre el edificio o jardín, el titular comunicará al Ayuntamiento el alcance de la intervención que se pretende acometer, y será preceptiva la visita de inspección del Técnico Municipal, e Informe previo de la Comisión de Patrimonio con competencias en materia de patrimonio conforme a la LPHA sobre su viabilidad y condicionantes a la misma.

4. En cualquier caso han de mantenerse íntegramente los siguientes elementos de la edificación existente: Fachadas, patio principal, jardines (si existen de interés), escalera principal, estructura arquitectónica del inmueble, volumetría de la cubierta y todos y cada uno de sus elementos espaciales y tipológicos esenciales.

#### Artículo 12.2.7. Condiciones de uso.

1. El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio, tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores que justifican la catalogación, a criterio de los Servicios Técnicos de Urbanismos del Ayuntamiento.

2. En el caso de estar en desuso, las obras tenderán a incluirlos como equipamientos representativos, si sus características arquitectónicas lo permiten.

3. Los usos admitidos serán los siguientes:

-Residencial: Para los edificios catalogados de la tipología “casa”, se admiten los usos preferentes de vivienda, en las condiciones reguladas en las Normas particulares de la zona Casco Antiguo y subzona que corresponda. En caso de rehabilitación de edificios de superficie construida superior a 160 m<sup>2</sup>, se admite la transformación a plurifamiliar, con un núm. máximo de viviendas, resultado de dividir la superficie máxima edificada

del inmueble por 80, cumpliéndose en todo caso los límites de tamaño reguladas en las condiciones particulares del uso vivienda (Título 10, Capítulo 2).

- Terciario en la categorías de comercio minorista, oficinas y hospedaje.
- Dotacional en la categoría de SIPS, siempre que los requerimientos del equipo sea compatible con la protección.

#### Sección 4. Condiciones del Nivel de Protección Parcial (C)

##### Artículo 12.2.8. Definición y ámbito de aplicación.

El “nivel de protección parcial” es el asignado a edificios con valores arquitectónicos significativos en el contexto histórico del municipio que, se protegen fundamentalmente por su contribución a la formalización de la imagen y paisaje urbano, fundamentales en la percepción del Casco Antiguo.

##### Artículo 12.2.9. Condiciones de edificación

1. Dentro del nivel de protección parcial, se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según definiciones de los artículos 9.1.2 a 9.1.5 y 12.1.6:

- a) Conservación y mantenimiento.
  - b) Consolidación.
  - c) Acondicionamiento.
  - d) Restauración.
  - e) Reforma menor.
  - f) Reforma parcial.
  - g) Reforma general.
  - h) Demolición parcial, excepto dos primeras crujías de fachada o elementos que se indiquen en Catálogo. En el caso de edificaciones aisladas habrá de respetarse la volumetría general, en especial las cubiertas inclinadas y tipología y elementos visibles desde el exterior que justifica la protección.
  - h) Reconstrucción.
  - i) Sustitución parcial.
  - j) Ampliación, hasta alcanzar la volumetría permitida por las condiciones particulares de zona, y manteniendo el tipo de cubierta.
  - k) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.
2. Las obras dispuestas y recomendadas para cada inmueble, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizan, en su caso, en la Ficha de Catálogo correspondiente.

##### Artículo 12.2.10. Condiciones de uso.

1. El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio, tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores que justifican la catalogación, a criterio de los Servicios Técnicos de Urbanismos del Ayuntamiento.

2. Los usos admitidos serán los siguientes:

- Residencial: Para los edificios catalogados de la tipología “casa”, se admiten los usos preferentes de vivienda, en las condiciones reguladas en las Normas particulares de la zona Casco Antiguo y subzona que corresponda. En caso de rehabilitación de edificios de superficie construida superior a 160 m<sup>2</sup>, se admite la transformación a plurifamiliar, con un núm. máximo de viviendas, resultado de dividir la superficie máxima edificada del inmueble por 80, cumpliéndose en todo caso los límites de tamaño reguladas en las condiciones particulares del uso vivienda (Título 10, Capítulo 2).

- Terciario en la categorías de comercio minorista, oficinas y hospedaje.
- Dotacional en la categoría de SIPS, siempre que los requerimientos del equipo sea compatible con la protección.

**Sección 5. Condiciones Específicas del Patrimonio Arquitectónico y Etnográfico Catalogado Disperso en el Medio Rural****Artículo 12.2.11. Ámbito de aplicación.**

El ámbito de aplicación de las condiciones de esta Sección se refiere al patrimonio arquitectónico y etnográfico catalogado que se encuentra disperso en el medio rural y, en el que, aparte de las determinaciones de las Secciones 2 a 4 anteriores que proceda aplicar en función de su nivel de catalogación, se aplicarán las de la presente sección a efectos de evitar la contaminación visual o perceptiva del inmueble en el entorno en el que se inserta.

**Artículo 12.2.12. Protección del entorno de los edificios catalogados en el medio rural.**

1. Cualquier intervención de edificación, vallados, infraestructuras, movimiento de tierras y de supresión o implantación de nueva vegetación, situados en el campo visual entre las carreteras y caminos de acceso a los bienes catalogados dispersos en el medio rural, deberá justificar:

- Si la actuación está a menos de 500 metros del mismo, que se ha seleccionado la alternativa de implantación de menor afección visual desde la secuencia de aproximación al edificio catalogado por las carreteras o caminos de acceso al mismo.

- Si la situación está a menos de 300 metros del bien catalogado, en ningún caso se interpondrán edificaciones e infraestructuras en el eje de visión de la secuencia de aproximación del mismo a través de los accesos. Las transformaciones de arbolado, deberán justificar que mejoran las condiciones de percepción del inmueble en su inserción en el paisaje.

2. Las ampliaciones que afecten a los edificios catalogados en que se permita esta intervención deberán acreditar que el resultado final permite seguir reconociendo la volumetría originaria desde la secuencia de acceso, debiendo situarse los volúmenes nuevos preferentemente en plano trasero en relación a los accesos. En caso de situarse en el mismo plano se justificará expresamente la armonización entre el edificio catalogado y su ampliación, procurando que queden claramente diferenciados.

**CAPÍTULO 3****Condiciones de Protección del Entorno de BIC, Espacios y Paisaje Urbanos****Sección 1. Protección de Espacios y Conjuntos Urbanos****Artículo 12.3.1. Definición y ámbito de aplicación**

1. La protección del "patrimonio urbano" tiene por objeto proteger conjuntos o espacios urbanos de los tipos de plazas, y entorno de BIC delimitado, que por sus rasgos de homogeneidad formal o singularidades de su trazado, sección y vegetación, tienen una especial contribución en la formación del paisaje urbano.

2. Se aplicará este nivel de protección a los siguientes espacios identificados en el Plano de Catálogo c.3:

- a) Espacios urbanos: Plazas y jardines.
- b) Espacios urbanos: Pasajes.
- c) Entorno de inmuebles BIC.

3. La protección de los espacios urbanos y entornos se aborda desde dos tipos de determinaciones:

a) Mediante el control de la imagen urbana de las fachadas edificadas y en especial de los inmuebles no catalogados, así como de la protección del arbolado existente.

b) Mediante el control de la reurbanización y renovación de los espacios, que debe de abordarse de forma integrada, y de acuerdo con parámetros propios para el Centro Histórico.

Artículo 12.3.2. Condiciones de intervención en los edificios no catalogados que delimitan espacios urbanos catalogados, y entornos de inmuebles BIC.

1. Intervención en los edificios que delimitan el espacio: La catalogación como patrimonio urbano, y entorno de inmuebles BIC afecta a los edificios no catalogados que configuran el espacio. Respecto a los edificios catalogados basta con la aplicación del régimen ordinario que proceda de acuerdo con su nivel de protección.

2. Respecto a las obras en los edificios no catalogados, se tendrán en cuenta en los Proyectos las siguientes condiciones adicionales respecto a las condiciones particulares de zona:

a) En obras de nueva edificación y de ampliación se analizará la incidencia volumétrica en el espacio urbano catalogado o entorno de BIC delimitado, seleccionando en su caso las mejores alternativas de articulación de volúmenes o escalonamientos, no permitiéndose cuerpos que sobre la tipología edificatoria vernácula de dos plantas de altura, impidan la visualización de los elementos BIC desde la vía pública.

b) En la composición de fachadas y medianerías vistas de la edificación o rehabilitación proyectada, se justificará la integración en la secuencia urbana de las fachadas de las dos parcelas colindantes a cada lado de la que es objeto de intervención, así como en el mismo espacio del frente opuesto de la calle, acreditándose con carácter general:

- Que no se producirán impactos sobre el paisaje urbano.
- Que no se añaden elementos que supongan contaminación visual o perceptiva en el espacio urbano catalogado o entorno de BIC.
- Que no se obstaculizará el fondo escénico de edificaciones con los grados A o B de protección.
- Justificación de las relaciones hueco-macizo, y colores de pintura de fachada a utilizar, en relación a la visualización próxima de edificios con cualquier nivel de catalogación.
- Análisis de incidencia de vuelos y salientes de fachada.
- Análisis de incidencia de publicidad comercial que se pretenda instalar, en su caso.

Artículo 12.3.3. Condiciones de intervención en la red viaria y espacios libres de espacios urbanos catalogados y entornos delimitados.

1. En los espacios urbanos catalogados se intervendrá mediante Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de Urbanización, referido al conjunto de los ámbitos de "Mejora de Viario Mv", o de "Mejora de Espacios Libres Me", identificados en el Planos de Ordenación o.7, o bien mediante intervención unitaria para todo el espacio urbano catalogado. Si las obras se pretenden acometer por fases, el Proyecto en todo caso será integrado, con el alcance previsto en el artículo 8.4.3 y 8.4.4 de estas NNUU para todos los capítulos y conceptos previstos para reurbanizar o renovar a medio plazo.

2. Las intervenciones en espacios urbanos catalogados se ajustarán a los siguientes criterios:

- Serán coherentes con el carácter y jerarquía establecida para la nueva ordenación de la movilidad y red viaria en el Plano de Ordenación o.9.
- En los viarios rodados y compartidos de tráfico peatonal-rodado, se tenderá a disponer el máximo espacio para uso peatonal y a situarlos en el mismo nivel, diferenciándolos con distintos materiales, acabados, o con bolardos.
- El arbolado de los espacios urbanos catalogados está protegido conjuntamente con el espacio. Las labores de mantenimiento y sustitución que sean necesarias deberán ir encaminadas al mantenimiento del porte y especie, debiendo de justificarse la necesidad de sustituciones con carácter excepcional, previo informe de técnico competente.

## Sección 2. Protección del Paisaje Urbano

## Artículo 12.3.4. Instrumentos complementarios para la protección del paisaje urbano

1. Como medidas complementarias de las de regulación de los componentes permanentes como la edificación y de la urbanización de los espacios urbanos, a la vista del diagnóstico de la situación actual, desde el PGOU se estima necesario intervenir en el control formal de los elementos no permanentes que se adosan a la edificación, o se incorporan al espacio urbano, mediante instrumentos adicionales de eviten, en lo sucesivo, la contaminación visual o perceptiva y que, paulatinamente, se pueda ir corrigiendo la actualmente existente, mediante otras medidas de fomento, en su caso.

2. Por el Ayuntamiento, con Informe de la Comisión de Patrimonio en lo referente a elementos patrimoniales sobre los que tenga esta competencia, promulgará una Ordenanza especial reguladora de condiciones estéticas y de homogeneización que habrán de cumplir los elementos salientes (permanentes y no permanentes), portadas y escaparates, muestras y banderolas, toldos, salidas o aparatos de aire acondicionado y en general cualquier elemento susceptible de provocar impacto visual en la percepción del paisaje urbano del Casco Antiguo.

3. Sin perjuicio de la regulación detallada de esta temática mediante Ordenanza Especial, en tanto se formula la misma, se establece el siguiente grupo de medidas de protección del paisaje e imagen urbana, referentes a:

- a) Regulación de la publicidad exterior.
- b) Conservación de elementos o paramentos visibles.

## Artículo 12.3.5. Publicidad exterior.

1. La actividad publicitaria realizada mediante elementos externos que se incorporen a la edificación, así como los rótulos de obras en curso y las instalaciones publicitarias que puedan considerarse como mobiliario urbano dentro del área de Casco Antiguo, quedarán regulados por las siguientes normas.

2. A los efectos de aplicación de estas normas, los carteles o rótulos publicitarios se clasifican en tres grupos:

- a) Placas: Los sujetos o pintados a cualquier paramento visible y cuya dimensión mayor no exceda de 60 centímetros.
- b) Muestras o rótulos: Los que igualmente situados tengan dimensiones mayores de 60 centímetros.
- c) Banderolas: Los anuncios perpendiculares al plano de fachada con una altura máxima de 60 centímetros y un vuelo saliente máximo de 75 cm. sobre el plano de fachada.

3. Las placas cumplirán las siguientes condiciones:

a) No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas, ni tampoco repetirse como anuncios.

b) Únicamente podrán disponerse en paramentos lisos sin que sobresalgan de estos más de 3 centímetros. Cuando vayan adosadas en jambas de huecos o mochetas, su dimensión máxima será de 25 x 25 centímetros. No podrán ser luminosas.

4. Las muestras o rótulos cumplirán las condiciones que a continuación se determinan:

- a) Las muestras exclusivamente podrán situarse en la planta baja.
- b) La altura máxima de las situadas sobre los dinteles de los huecos será de 60 centímetros sin que puedan cubrir a estos, ni sobrepasar la altura del forjado. En todo caso deberán retirarse a una distancia superior a 50 centímetros de los laterales de los huecos del portal de entrada a vivienda, dejando totalmente libre la parte superior del mismo. Se exceptúan las placas que con una dimensión máxima de 25 centímetros podrán situarse en las jambas de las puertas.

c) Se prohíben las muestras en las paredes medianeras.

d) Se prohíben las muestras en los edificios catalogados en el Nivel A, con la excepción de los paneles informativos a los que se refiere el apartado 5 del artículo 12.2.3. En los edificios catalogados con los niveles B y C, se aplicarán las siguientes condiciones:

- No se admitirán anuncios en interferencia con elementos singulares de la composición de la fachada del edificio catalogado, como portadas, molduras y similares.

- Los textos se compondrán mediante letras sueltas no luminosas adosadas a la fachada. Se recomienda la tipografía clásica o actual de la máxima simplicidad.

5. Las banderolas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Sólo se podrán ubicar en la planta baja y hasta planta primera sin sobrepasar esta, siempre por encima de 2,50 m sobre la rasante de la acera. No podrán sobresalir de la vertical del bordillo de la acera, y cuando esta no exista o la calle fuese menor de 5 metros de ancho se quedan prohibidas, salvo si la calle fuese exclusivamente peatonal, aunque fuese menor de este ancho, se podrán autorizar con las medidas indicadas.

b) Se prohíben las banderolas en todos los edificios catalogados.

6. En los espacios urbanos catalogados y entorno de BIC, se establecerán, dentro de las dimensiones fijadas, unos parámetros homogéneos de diseño muestras y banderolas aprobados por el Ayuntamiento y, en tanto sean aprobados, se aplicarán supletoriamente las mismas limitaciones que en los inmuebles protegidos con niveles B y C.

7. Expresamente se prohíbe en el ámbito definido como Casco Antiguo:

a) La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas o cercas, estén o no catalogados.

b) La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.

c) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

Artículo 12.3.6. Conservación de elementos visibles desde el espacio urbano.

1. El Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés patrimonial, turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y reforma aunque no estuvieran previamente incluidas en el PGOU en los siguientes supuestos:

a) Fachadas o medianeras visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultasen medianeras al descubierto. Estos paramentos visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la adecuación de huecos así como su composición y acabado como fachada.

b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene, o eliminación de construcciones precarias.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán igualmente en las debidas condiciones de ornato y seguridad.

3. Cualquier obra sobre edificios no catalogados o de nueva edificación dentro del ámbito del Casco Antiguo, que por los Servicios Técnicos de Urbanismo del Ayuntamiento se justifique que puede tener incidencia visual en la percepción del mismo o de sus hitos más significativos (edificios con catalogación A o B), deberán ajustarse a las determinaciones y medidas correctoras que establezca la Comisión de Patrimonio con competencias en materia de patrimonio histórico en la formalización, materiales o distribución en la parcela del aprovechamiento permitido, introduciéndose dichos condicionantes en la licencia correspondiente.

**TÍTULO 13****CONDICIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL NÚCLEO URBANO****CAPÍTULO 1****Disposiciones Generales**

Artículo 13.1.1. Ordenanzas particulares de zonas de ordenación pormenorizada.

Las Ordenanzas particulares reguladas en este Título tienen por objeto la regulación de la integración de las condiciones de edificación y usos en cada una de las zonas de cuya ordenación tiene el carácter de “pormenorizada” en el PGOU.

Artículo 13.1.2. Ámbito de aplicación.

1. Las presentes Ordenanzas particulares son de aplicación directa y obligada a todo el suelo urbano consolidado (SUrc), así como en el suelo urbano no consolidado (SUrcn) que se ordena pormenorizadamente, sin perjuicio en este último de la modificación de las mismas en su ámbito a través de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) o Plan Parcial que, dentro de su capacidad operativa y respetando los parámetros básicos cuantitativos establecidos por el PGOU, introduzca los ajustes de la Ordenanza establecida más adecuados a los objetivos de ordenación del área.

2. En las Unidades y Sectores de suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado en los que no se establece ordenación pormenorizada directa por este PGOU, en su planeamiento de desarrollo, serán de aplicación preferente, cuando así se establezca en la Ficha de Normativa de la Parte C de estas NNUU, las Ordenanzas de entre las reguladas en este Título, más acordes con los objetivos del PGOU para dichos ámbitos, sin perjuicio de los ajustes de detalle inherentes a la fase de ordenación pormenorizada del Sector o Unidad, en especial en la distribución de la superficie edificable total asignada al mismo, que no necesariamente coincidirá con la que resultaría de aplicar los índices de edificabilidad neta de las presentes Ordenanzas a las manzanas resultantes de la ordenación pormenorizada del Sector.

3. No obstante la remisión desde el PGOU al planeamiento de desarrollo de la adopción de los parámetros de ordenación pormenorizada más adecuados, adoptando las directrices de ordenanza recomendadas, en su caso; dicho planeamiento de desarrollo, adoptará las normas generales de usos, de edificación y de urbanización del PGOU, de los Títulos 9, 10 y 11 de estas NNUU, bastando la mera remisión en sus Ordenanzas Reguladoras, debiendo justificarse expresamente cualquier excepcionalidad a dichas normas.

Artículo 13.1.3. Integración de la ordenación de planeamiento pormenorizado anterior.

Es objeto de las presentes NNUU formalizar un documento unitario e integrador, respecto a los instrumentos de planeamiento de desarrollo formulados durante el planeamiento general anterior, por lo que en la calificación de dichos ámbitos, se les ha asignado la zona y subzona más adecuada para formalizar dicha integración, o bien se remite a la ordenación del Plan Parcial o Especial, mediante la calificación de “Planeamiento Incorporado PI-núm”.

Artículo 13.1.4. Prevalencia de las determinaciones sectoriales de protección de carácter superpuesto.

Las normas de ordenación pormenorizada referentes a protección del patrimonio histórico catalogado reguladas en el Título 12, prevalecen sobre las del presente Título. Prevalecen igualmente las de ordenación estructural de cualquier tipo y en particular las

específicamente “superpuestas”, en razón del régimen de legislación y planificación sectorial integrado, en coherencia con el régimen general interpretativo de las presentes NNUU.

Artículo 13.1.5. Enumeración de Ordenanzas particulares de zonas.

1. El PGOU, en función de los objetivos en cada uno de los ámbitos homogéneos del núcleo urbano ordenados pormenorizadamente, establece las siguientes Zonas de Ordenanza, identificadas en el Plano de Ordenación o.5.:

- a) Zona Casco Antiguo (CA).
- b) Zona Ensanche (EN).
- c) Zona Edificación Unifamiliar Adosada (AD).
- d) Zona Terciario y Servicios (T).
- e) Zona Industrial (I).
- f) Zona de Sistemas de Equipamiento y Servicios Urbanos.
- g) Zona de Planeamiento Incorporado (PI)

2. En los Capítulos siguientes se establecen las condiciones particulares de integración de condiciones de uso y de edificación para las Zonas de Ordenanza enumeradas.

## CAPÍTULO 2

### Condiciones Particulares de la Zona Casco Antiguo (CA)

Artículo 13.2.1. Definición y ámbito.

1. La zona de Casco Antiguo comprende las manzanas del núcleo urbano que constituyen el núcleo originario del mismo y consolidadas antes del siglo XX, donde el objetivo de la ordenación es el mantenimiento de la morfología urbana y tipologías edificatorias tradicionales, la imagen y paisaje urbanos, y la proporción entre espacio público y privado.

2. El ámbito es el identificado como zona “Casco Antiguo (CA)” en los Planos de Ordenación o.5a y o.5b, diferenciándose en el mismo las siguientes subzonas, en coherencia con el desarrollo histórico, la morfología urbana actual, o ambos criterios:

a) Subzona “Casco Antiguo 1, Entorno del BIC Iglesia N.ª S.ª de las Virtudes (CA-1)”: Comprende el ámbito literal del entorno del Monumento Iglesia Parroquial Nuestra Señora de las Virtudes, declarado Bien de Interés Cultural, mediante Decreto 174/2006, de 3 de octubre, siendo el objetivo del PGOU en esta subzona establecer la ordenación urbanística con las exigencias requeridas por la legislación de Patrimonio Histórico, a efectos de posibilitar en el futuro la delegación de competencias al Ayuntamiento para autorizar obras o actuaciones en los inmuebles incluidos en la delimitación del citado entorno, (exceptuado el monumento declarado BIC), de acuerdo con lo previsto en el apartado 2 del artículo 40 de la LPHA. La ordenación urbanística se podrá completar en desarrollo del PGOU mediante Normas Específicas de Protección sobre este ámbito.

b) Subzona “Casco Antiguo 2 (CA-2)”: Comprende la mayor parte de la zona Casco Antiguo, en la que permanecen los parámetros de parcelación y tipología mayoritaria residencial unifamiliar, siendo objetivo el mantenimiento de dichos parámetros, salvo supuestos excepcionales de transformación a plurifamiliar para fomentar la rehabilitación de inmuebles catalogados que sobrepasan claramente el tamaño medio de vivienda.

c) Subzona “Casco Antiguo 3 (CA-3)”: Comprende áreas localizadas de la zona Casco Antiguo en las que durante la vigencia del planeamiento general anterior, en parcelas de tamaño significativo, se han producido transformaciones de tipología unifamiliar a agrupación de viviendas unifamiliares con espacios comunes.

d) Subzona “Casco Antiguo 4 (CA-4)”: Comprende áreas localizadas de la zona Casco Antiguo, en las que durante la vigencia del planeamiento general anterior en parcelas de tamaño significativo, se han producido transformaciones de tipología unifamiliar a plurifamiliar en bloque.

Artículo 13.2.2. Condiciones de uso y densidad de viviendas.

1. El uso pormenorizado determinado (D) de esta zona es el "residencial".

2. Usos compatibles con el uso determinado (D) en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación (Título 10): Según subzonas se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadaamente "C", en la tabla siguiente. En los que se especifica "A", aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NNUU y legislación específica, para el mismo:

Usos: Determinado (D), Compatibles (C) y Alternativos (A).

USOS	CA-1	CA-2	CA-3	CA-4
Vivienda unifamiliar:	D	D	C	C
Vivienda bifamiliar:	C	C	C	C
Agrupación de viviendas unifamiliares:			D	C
Vivienda plurifamiliar:			C	D
Alojamiento colectivo:			C	C
Pequeño Superficie Comercial	C	C	C	C
Oficinas:	C	A	A	A
Hospedaje:		A	A	A
Recreativo tipos d1, d2, d3:		C	C	C
Recreativo tipo d4:	C	C	C	C
Talleres artesanales:	C	C	C	C
Talleres domésticos:	C	C	C	C
Deportivo:			C	C
Educativo:			C	C
SIPS:	A	A	A	A
Servicios urbanos (excepto funerarios):		C	C	C
Aparcamiento en sótano o p. baja	C	C	C	C

En ningún caso están permitidos los usos de gran superficie comercial y mediana superficie comercial.

2. La densidad de viviendas para las subzonas CA-3 y CA-4 se establece en una vivienda por cada ciento diez (110) metros cuadrados de parcela neta

3. En los supuestos de edificios catalogados, o que por estar incluidos en espacios catalogados o entornos de BIC, solamente se admiten obras de rehabilitación, se podrá implantar el uso de vivienda bifamiliar o plurifamiliar en las mismas condiciones previstas para los edificios catalogados B o C, en los artículos 12.2.7 y 12.2.10.

4. En parcelas de la zona CA-2, de tamaño superior a 500 m<sup>2</sup> y frente mayor de 12 metros, se permite la implantación de vivienda plurifamiliar y la aplicación del régimen de las subzonas CA-3 y CA-4, previa formulación de Estudio de Detalle, que ordene la volumetría y justifique la idoneidad de la inserción en la manzana, en especial si forma parte de espacio urbano catalogado, o es colindante con edificios catalogados.

Artículo 13.2.3. Tipos de obras permitidas.

1. Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2 a 9.1.5, con las excepciones y condicionantes siguientes, según catalogación, situaciones o zonas:

a) En los edificios catalogados, los tipos de obras están limitadas a las previstas en el Título 12 de estas NNUU para cada nivel de protección.

b) En los edificios incluidos en entornos de BIC declarados las demoliciones parciales o totales deberán ser validadas por la Comisión de Patrimonio con competencias en materia de patrimonio histórico conforme a la LPHA.

c) En los edificios existentes no catalogados que conforman o dan frente a espacios urbanos catalogados, o están incluidos en los entornos de inmuebles BIC delimitados (Subzona CA-1), en general será tipo de obras de edificación preferente la rehabilitación, salvo que quede acreditado técnicamente que las obras de rehabilitación sobrepasarían el límite del coste del “contenido normal del deber de conservación”, establecido por el artículo 155 de la LOUA.

Quedan excluidos los edificios total, o parcialmente fuera de ordenación, o acreditadamente construidos a partir de la segunda mitad del siglo XX, que podrán ser demolidos en lo que sean disconformes, o íntegramente, sin más justificación.

#### Artículo 13.2.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral constituida a la entrada en vigor del PGOU.

2. Ninguna parcela de las existentes a la entrada en vigor del PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

3. Condiciones de segregación de parcelas:

a) En las parcelas con edificios protegidos, se atenderán a los supuestos del artículo 12.1.8.

b) En los supuestos de parcelas que den frente a espacios catalogados, o situadas en entorno de inmuebles BIC (Subzona CA-1), no se permiten las segregaciones.

c) En el resto de las parcelas sólo se admite la segregación en los siguientes supuestos:

c.1. En áreas con la calificación CA-2, CA-3 y CA-4 se admiten las segregaciones, siempre que todas las parcelas resultantes cumplan los siguientes requisitos dimensionales mínimos:

- Subzona CA-2:

Frente mínimo: 6 metros. Fondo mínimo: 15 metros.

Superficie mínima: 90 m.<sup>2</sup>.

- Subzonas CA-3 y CA-4:

Frente mínimo: 12 metros. Superficie mínima: 500 m.<sup>2</sup>

4. Condiciones de agregación de parcelas:

a) En las parcelas con edificios protegidos, se atenderán a los supuestos del artículo 12.1.8.

b) En la Subzona CA-1 no se admiten agregaciones.

c) En las Subzonas CA-2 y CA-3, se admite como máximo la agregación a una de las parcelas laterales; y hasta un frente máximo de 15 m en la Subzona CA-2 y 30 m en las CA-3 y CA-4.

#### Artículo 13.2.5. Condiciones de edificación.

1. Alineación de la edificación: Salvo inmuebles catalogados con retranqueos, la edificación se alineará obligatoriamente con la alineación de vial o de espacio público establecida, ocupando todo el frente de la parcela, y adosándose a las medianerías colindantes. Se prohíben expresamente los patios abiertos a fachada.

2. Ocupación máxima de la parcela sobre rasante: Las condiciones de ocupación se establecen en función de dos parámetros, el fondo y la superficie de la parcela, de acuerdo con la regulación siguiente:

2.1. En las Subzonas CA-1 y CA-2, la ocupación máxima en función del fondo se calcula:

a) Para parcelas de menos de cuarenta (40) metros de fondo, a partir de su alineación de vial, la ocupación máxima será del cien por cien (100%) en la parte de la parcela comprendida entre la alineación de fachada y la línea paralela situada a diez

(10) metros de la misma, y del setenta por ciento (70%), en el resto de la superficie de parcela.

b) Para parcelas de fondo mayor de (40) metros, o en caso de parcelas de configuración muy irregular, la ocupación máxima será del cien por cien (100%) en la parte de la parcela comprendida entre la alineación de fachada y la línea paralela situada a diez (10) metros de la misma, del setenta por ciento (70%) entre las líneas paralela a fachada situadas entre diez (10) y cuarenta (40) metros, y del cincuenta por ciento (50%) en el resto de la superficie de parcela.

c) En el caso de parcelas pasantes a dos calles o a espacio público, dicho fondo máximo de cálculo se aplicará desde ambos calles o espacios públicos.

d) La ocupación máxima para usos compatibles o alternativos diferentes del residencial en planta baja podrá ser del cien por cien (100%) en parcelas con superficie igual o inferior a ciento diez (110) metros cuadrados; en el resto de plantas se aplicarán los mismos porcentajes enumerados en el los apartados interiores a), b) y c) para el uso residencial.

e) En todos los supuestos, en función de la distribución de la vivienda, cuando sean necesarios patios, deberán alcanzar las superficies mínimas reguladas en el artículo 9.3.8 y, en función de cada uso, cumplirse las condiciones de ventilación natural o artificial del Título 10 de estas NNUU.

2.2. En las Subzonas CA-3 y CA-4, ya sea calificada directamente por el PGOU o sobrevenida previa delimitación de Unidad de Ejecución al efecto en subzona CA-2, según se regula en apartado 4 del artículo 13.2.2, la ocupación máxima será del 75%, en todas las plantas, salvo en la planta baja, que para usos compatibles o alternativos no residenciales se fija en el 100%.

3. Ocupación bajo rasante: En todas las subzonas, se permite la ocupación de una planta bajo rasante con destino a cualquiera de los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, en las condiciones reguladas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28, cuando las calles a las que de frente la parcela cumplan los requisitos establecidos. Todo ello sin perjuicio de las limitaciones adicionales que pueda establecer el Ayuntamiento por razones de tráfico o de saturación de vados en calles o tramos de ellas.

4. Altura reguladora de edificación:

a) Número máximo de plantas: El fijado en el Plano de Ordenación o.6, referente a regulación de alturas. En la Subzona CA-1, la altura máxima regulada se entenderá "obligada".

b) Altura máxima en unidades métricas: La resultante de la aplicación de los siguientes parámetros:

- La altura de piso de planta baja estará comprendida entre 300 y 380 centímetros.
- La altura de piso en planta alta estará comprendida entre 270 y 320 centímetros. En el caso de que la planta alta permitida sea del tipo "doblado", se admite en la cara interior de la fachada una altura mínima de 220 cm.

- La altura máxima de cornisa en nueva edificación no podrá superar:
- Para 2 plantas: 7,50 metros.
- En ningún caso, de la aplicación de los criterios anteriores se producirá que la altura de una planta superior sea mayor que la de la planta inferior.

c) En los supuestos de edificios catalogados o que den frente a espacios catalogados o entornos de BIC (Subzona CA-1), cuyas obras permitidas estén limitadas a la rehabilitación, se admiten las alturas existentes, salvo que expresamente se hayan calificado "fuera de ordenación" en el Plano o.6.

d) Previo Informe de la Comisión de Patrimonio con competencias en materia de protección del patrimonio, se podrán adoptar en relación a las alturas, reajustes dimensionales de los márgenes del apartado 4.b) de este artículo, fundamentadas en la mejora de la imagen urbana en la transición con edificios colindantes en los siguientes supuestos:

- Continuidad de huecos o cornisas con inmuebles colindantes en calles de escasa pendiente.

- Mantenimiento de criterios de transición con edificios colindantes en calles en pendiente, así como de mejor solución de los escalonamientos en relación con la percepción de las volumetrías generadas en el paisaje urbano.

- En ningún caso de la aplicación de estos reajustes se derivará un incremento de la superficie edificable permitida ni del número de plantas.

5. Construcciones por encima del número máximo de plantas: Por encima de la planta máxima edificable, podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado en su totalidad un mínimo de cuatro (4) metros de la alineación de fachada, de altura máxima tres (3) metros, con ocupación máxima del veinte (20%) por ciento de la superficie de la planta inferior y un máximo de 25 m<sup>2</sup>, cuya superficie edificable computa, con excepción de la destinada en exclusiva a servicios y elementos técnicos de las instalaciones y acceso a la azotea, regulados en el apartado 1.e) del artículo 9.2.22.

6. La superficie edificable máxima permitida, será el resultado de multiplicar la superficie ocupable para los diferentes tramos de la superficie de la parcela con el criterio de cálculo de los apartados 2.1 y 2.2 de este artículo por el número máximo de plantas permitido, según regulación del Plano de Ordenación o.6.

7. Edificabilidad neta: La superficie máxima edificable y el índice de edificabilidad neta de la parcela en esta zona, será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en los puntos anteriores de este artículo. En las parcelas de nueva creación incluidas en Unidades de Ejecución con la calificación CA-2 y CA-3, se aplicará un índice de edificabilidad máximo de 1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, salvo que de la distribución por el instrumento de planeamiento de la superficie edificable total asignada a la Unidad o Sector, entre las manzanas y parcelas edificables, se dedujera un índice diferente.

Artículo 13.2.6. Condiciones para movimientos de tierra en parcelas del núcleo urbano originario.

1. Las parcelas delimitadas dentro del perímetro del núcleo urbano originario, grafiado en la documentación del Catálogo de elementos protegidos en el plano c.2 "Núcleo Urbano-Patrimonio Catalogado en Medio Urbano", que vayan a realizar obras sometidos a licencia urbanística que impliquen movimientos de tierra con carácter de sustentación estructural que sean superiores a treinta (30) centímetros de profundidad deberán realizar vigilancia arqueológica de los trabajos.

2. En caso que durante los trabajos se constatare restos arqueológicos se comunicará el hallazgo al Ayuntamiento y a la comisión de Patrimonio con competencias en la materia, a fin de determinar alternativas para la puesta en valor del patrimonio compatibles con la ejecución de las obras de los particulares.

Artículo 13.2.7. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Fachadas:

a) La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el Proyecto que se presente para obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando la fachada de los locales comerciales a la futura implantación de su actividad.

b) La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos dimensionados en coherencia con los huecos de planta alta. Requerirá especial cuidado evitar que los huecos del local comercial o garajes alcancen hasta las paredes medianeras, respecto a las que deberá dejarse una zona maciza mínima de 60 centímetros.

c) Se recomienda el respeto de las características arquitectónicas siguientes: c1 En todas las Subzonas:

- Establecer un orden modular en fachada, con zócalo en planta baja, y el empleo del huecos de proporción claramente vertical, de relación alto ancho 3/2, con dinteles rectos o, de disponerse arcos, solamente los muy rebajados.

- Predominará el macizo sobre el hueco (60%-40%), con las excepciones en planta baja derivadas de cuando se dispongan locales o accesos a garajes, que en todo caso deberán de formar parte de la composición integrada de la fachada.

- Cerrajería de líneas sobrias.

c) La utilización de criterios diferentes de los anteriores o en claro contraste o disonancia con las preexistencias o edificaciones colindantes habrá de justificarse, y el Ayuntamiento, previo Informe de la Comisión de Patrimonio con competencias en materia de protección del patrimonio en el caso de la Subzona CA-1 y edificios frente a espacios urbanos catalogados, valorará la conveniencia de la misma.

d) Medianerías: Las medianerías existentes como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes y los escalonamientos de las calles en pendiente, deberán ser incluidas en su tratamiento en el Proyecto, a efectos de su consideración en cuanto a acabado como fachada.

2. Materiales de fachadas:

a) Se permiten y recomiendan los materiales y acabados tradicionales, de los que los edificios catalogados son la mejor referencia compositiva en cada subzona.

b) El color predominante recomendado será el blanco. En subzonas CA-2, CA-3 y CA-4 se admiten otros pigmentos tradicionales, previa justificación de su inserción en el entorno o en la proximidad a edificios catalogados.

c) Se prohíbe expresamente el uso de materiales de revestimiento de fachada vitrificados (ladrillos o azulejos), salvo recercos, tiras o detalles ornamentales tradicionales cuando se justifique por el entorno.

d) Las jambas, molduras, cornisas se pintarán en blanco, salvo justificación expresa de colores tradicionales en su relación con el entorno, a fin de resaltar los huecos o la composición.

e) Las jambas y recercos moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a 6 centímetros.

f) Los zócalos se tratarán en general en coherencia con el diseño de la fachada, con la excepción de los edificios catalogados en que el ladrillo forma parte de la composición decorativa de estilos que justifican dicha solución. El realce máximo del zócalo respecto al plano de fachada será de 6 centímetros.

g) La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar, prohibiéndose los elementos de aluminio u otros materiales, como vidrios, metacrilatos y similares.

h) En las carpinterías no se admitirán acabados brillantes ni anodizados. Se recomiendan perfiles metálicos o de madera pintadas o lacadas, de los colores tradicionales (blanco, sepias, tierras y similares).

i) Se recomienda el uso de contraventanas. Se admiten las persianas de librillo en madera o metal pintado. En caso de utilizarse persianas enrolladas, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.

j) Los elementos de cierre y seguridad se diseñarán relacionándolos con el entorno, quedando expresamente prohibidos los cierres metálicos de fuelle o tijera en fachada.

k) Los huecos de garajes tendrán una anchura máxima de 3 metros y quedará a una distancia mínima de setenta 60 centímetros de las medianeras, y de 1,50 metros de las esquinas de parcelas en esta situación. Las puertas se dispondrán en el plano de fachada, con giro vertical hacia adentro.

l) Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de la fachada exterior ni perjudicar la estética de la misma. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán colgarse de la fachada; sino habilitarse huecos enrasados con el plano de la misma e integrados en el conjunto de su composición.

3. Salientes de huecos: Las jambas de las portadas y rejas voladas de planta baja, así como salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas, escaparates, y similares, podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de 10 centímetros.

4. Cuerpos salientes: Para supuestos de rehabilitación se admiten conformes a la ordenación los cuerpos salientes existentes. Para nueva edificación se admiten los siguientes:

a) Las ventanas balconeras en saledizo sobresaldrán del plano de fachada un máximo de 25 cm. En casos de rehabilitación se admiten los existentes.

b) El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será de 40 centímetros.

c) No se permiten los cuerpos volados cerrados fuera de las alineaciones. Se permiten los cierros de balcones, siempre que se efectúe en la forma tradicional, es decir como elementos singulares en la composición de la fachada de la planta alta.

5. Balcones:

a) El canto máximo del vuelo será de 12 centímetros si no tiene molduras, y 20 centímetros en caso de que las tenga.

b) La anchura máxima del balcón será la correspondiente al hueco, incrementada en 35 centímetros a cada lado. La solución de balcón corrido deberá estar justificada en base a la composición de la fachada o al entorno en que se sitúe la edificación.

c) La distancia mínima del balcón a la medianera será de 40 centímetros.

d) En los cierros, el vuelo y canto del suelo se ajustará a lo previsto para los balcones. No obstante, la protección situada por encima de la cota de la barandilla, podrá sobresalir a su vez 10 centímetros del vuelo de aquella.

6. Cubiertas:

a) Se admiten indistintamente en todas las subzonas, tanto las cubiertas planas como las inclinadas, y la mezcla de ambas soluciones en un mismo inmueble, siempre que en dicho supuesto la cubierta inclinada se disponga preferentemente a fachada.

b) Las cubiertas inclinadas cumplirán las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima será de 30° en la Subzona CA-1 y del 50% en el resto de las Subzonas.

- Como material de cubrición se recomienda la teja curva en su color natural de tonos rojizos o tierras de la zona.

- Se prohíben los acabados de piezas de fibrocemento, plásticos o metalizados.

- Se recomiendan las cubiertas simples a dos aguas (hacia calle y patio interior). No se permiten soluciones de cubiertas quebradas tipo mansardas o similares ajenas a la cultura o clima del municipio.

- Se prohíben los lucernarios de castillete en la subzona CA-1, permitiéndose en todas las subzonas los huecos enrasados con el plano de las cubiertas inclinadas.

- La altura máxima de la cubierta inclinada será de 3 metros medidos desde la altura de cornisa.

- Por encima de dicha cubierta sólo podrán sobresalir chimeneas, elementos técnicos tipo antena o placa solar.

- Los elementos de captación para aporte de energía solar se realizarán para todas las subzonas por sistema de integración arquitectónica.

### CAPÍTULO 3

#### Condiciones Particulares de la Zona de Ensanche (EN)

##### Artículo 13.3.1. Definición y ámbito.

1. La zona de Ensanche (EN) comprende las manzanas del núcleo consolidadas a lo largo del siglo XX, en desarrollos anteriores a los primeros instrumentos de planeamiento

general de que ha dispuesto el municipio. La configuración de manzanas y parcelas, presenta mayores rasgos de homogeneidad en relación a la zona Casco Antiguo (CA).

2. El ámbito es el identificado como zona Ensanche (EN), en el Plano de Ordenación o.5, diferenciándose las siguientes Subzonas, en función del uso determinado y compatibles:

- a) Subzona Ensanche 1 (EN-1).
- b) Subzona Ensanche 2 (EN-2).
- c) Subzona Ensanche 3 (EN-3).

#### Artículo 13.3.2. Condiciones de uso y densidad de viviendas

1. El uso pormenorizado determinado (D) para esta zona es el “residencial” en su categoría de vivienda unifamiliar (en subzona EN-1) y vivienda plurifamiliar (en subzona EN-2).

2. Usos compatibles con el uso determinado en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación (Título 10): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadaamente “C”, en la tabla siguiente. En los que se especifica “A”, aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NNUU y legislación específica, para el mismo:

Usos: Determinado (D), Compatibles (C) y Alternativos (A).

USOS	EN-1	EN-2	EN-3
Vivienda unifamiliar:	D	A	A
Vivienda bifamiliar:	C	C	C
Agrupación de vivienda unifamiliar:		D	C
Vivienda plurifamiliar:		C	D
Alojamiento colectivo:	C	C	C
Mediana superficie comercial			C
Pequeño superpie comercial:	C	C	C
Oficinas:	C	C	C
Hospedaje:	A	A	A
Recreativo tipos d.1, d.2, d.3:	C	C	C
Recreativo tipo d.4:	C	C	C
Talleres artesanales:	C	C	A
Talleres domésticos:	C	C	A
Deportivo:		C	C
Educativo:	C	C	C
SIPS:	A	A	A
Servicios urbanos (excepto funerarios):	C	C	C
Aparcamiento en sótano o planta baja	C	C	C

Sólo se permite el uso de mediana superficie comercial, con carácter compatible en la subzona EN-3 en planta baja. En ningún caso están permitidos el uso de gran superficie comercial.

2. La densidad de viviendas para las subzonas EN-2 y EN-3 se establece en una vivienda por cada ciento diez (110) metros cuadrados de parcela neta.

#### Artículo 13.3.3. Tipos de obras permitidas.

Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2 a 9.1.5 de estas NNUU.

**Artículo 13.3.4. Condiciones de parcelación.**

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es toda parcela que reúna los requisitos mínimos del apartado 3 de este artículo.
2. Ninguna parcela catastral de las constituidas a la entrada en vigor del PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.
3. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:
  - a) Frente mínimo de fachada: 6 metros.
  - b) Superficie mínima: 90 metros cuadrados.
4. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten.

**Artículo 13.3.5. Condiciones de edificación.**

1. Alineación de la edificación: La edificación se alineará obligatoriamente a vial, en la posición establecida en el Plano de Ordenación o.5.
2. Ocupación máxima de la parcela:
  - a) En general en uso residencial el 80%, siempre que no se supere el 80% de la profundidad edificable. En los usos compatibles y alternativos al residencial, se podrá ocupar el 100% en planta baja.
  - b) En parcelas de menos de 60 m<sup>2</sup> se podrá ocupar el 100%.
  - c) En todos los supuestos, en función de la distribución de la vivienda, cuando sean necesarios patios, deberán alcanzar las superficies mínimas reguladas en el artículo 9.3.8 y, en función de cada uso, cumplirse las condiciones de ventilación natural o artificial del Título 10 de estas NNUU.
3. Ocupación bajo rasante: Se permite la ocupación de una planta bajo rasante con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, en las condiciones reguladas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28, cuando las calles a las que de frente la parcela cumplan los requisitos establecidos. Todo ello sin perjuicio de las limitaciones adicionales que pueda establecer el Ayuntamiento por razones de tráfico o de saturación de vados en calles o tramos de ellas.
4. Altura reguladora de edificación:
  - a) Número máximo de plantas: El fijado en el Plano de Ordenación o.6., referente a regulación de alturas en el núcleo urbano.
  - b) Altura máxima en unidades métricas, en función del número de plantas permitido:
    - Para 2 plantas: 7,50 metros.
    - Para 3 plantas: 10,50 metros.
5. Construcciones por encima del número máximo de plantas: Por encima de la planta máxima edificable, se autorizan las construcciones establecidas con carácter general en el artículo 9.2.22.
6. Edificabilidad neta: La superficie máxima edificable y el índice de edificabilidad neta de la parcela en esta zona, será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en los puntos anteriores de este artículo. En las Unidades de Ejecución con la calificación EN, se aplicará un índice de edificabilidad neta de la parcela máximo de 1,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, salvo que de la distribución por el instrumento de planeamiento pormenorizado o de detalle, de la superficie edificable total asignada a la Unidad o Sector, entre las manzanas y parcelas edificables, se dedujera un índice diferente, justificado en el citado instrumento de ordenación. Para la subzona EN-3 el índice de edificabilidad neta de la parcela no superará 2,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**Artículo 13.3.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.**

1. Fachadas:
  - a) La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para obtención de licencia. Queda expresamente prohibida

la composición incompleta, dejando la fachada de los locales comerciales a la futura implantación de su actividad.

b) La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos dimensionados en coherencia con los huecos de planta alta. Requerirá especial cuidado evitar que los huecos del local comercial alcancen hasta las paredes medianeras, respecto a las que deberá dejarse una zona maciza mínima de 60 centímetros.

2. Materiales de fachadas:

a) El color predominante recomendado será el blanco

b) Se prohíbe expresamente el uso de materiales de revestimiento de fachada vitrificados (ladrillos o azulejos), salvo detalles ornamentales tradicionales.

c) Las jambas y recercos moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a 6 centímetros.

d) Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de fundición, ladrillo visto o pintado, aplacados con piezas prefabricadas de hormigón y cantería, quedando expresamente prohibidos los aplacados de azulejos. El realce máximo del zócalo respecto al plano de fachada será de 6 centímetros.

e) En las carpinterías no se admitirán acabados brillantes ni anodizados.

f) Los huecos de garajes tendrán una anchura máxima de tres 3 metros (salvo que la estrechez de la calle requiera una cifra mayor) y quedará a una distancia mínima de 60 centímetros de las medianeras, y de 1,50 de las esquinas de parcelas en esta situación.

3. Salientes de huecos: Las jambas de las portadas y rejas voladas de planta baja, así como salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas, escaparates, y similares, podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de 10 centímetros.

4. Cuerpos salientes:

a) El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será de 40 centímetros.

b) No se permiten los cuerpos volados cerrados fuera de las alineaciones. Se permiten los cierros de balcones, siempre que se efectúe en la forma tradicional, es decir como elementos singulares en la composición de la fachada de la planta alta.

5. Balcones:

a) La anchura máxima del balcón será la correspondiente al hueco, incrementada en 35 centímetros a cada lado. La solución de balcón corrido deberá estar justificada en base a la composición de la fachada o al entorno en que se sitúe la edificación.

b) La distancia mínima del balcón a la medianera será de 40 centímetros.

6. Cubiertas.

Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas. Las inclinadas se ajustarán a las condiciones generales del artículo 9.2.22.

## CAPÍTULO 4

### Condiciones Particulares de la Zona de Edificación Unifamiliar Adosada (AD)

#### Artículo 13.4.1. Definición y ámbito.

1. La zona de Edificación Unifamiliar Adosada (AD) comprende las áreas de desarrollos sistemáticos más recientes o en curso de ejecución del planeamiento general anterior, con una configuración morfológica con parcelación y edificación muy homogénea, sobre manzanas completas o partes significativas de la misma, como consecuencia de deberse a promociones unitarias de edificación. Asimismo es una tipología que se adopta para nuevos desarrollos periféricos del núcleo urbano.

2. El ámbito es el identificado como zona Edificación Unifamiliar Adosada (AD), en el Plano de Ordenación o.5, diferenciándose las siguientes subzonas, en función exclusivamente del tamaño y configuración de la parcela tipo:

a) Subzona Edificación Unifamiliar Adosada 1 (AD-1).

b) Subzona Edificación Unifamiliar Adosada 2 (AD-2).

c) Subzona Edificación Unifamiliar Adosada 3 (AD-3).

c) Subzona Edificación Unifamiliar Adosada 4 (AD-4). Artículo 13.4.2. Condiciones de uso

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el “residencial” en su categoría de vivienda unifamiliar.

2. Usos compatibles con el uso determinado (D) en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación (Título 10): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadaamente “C”, en la tabla siguiente. En los que se especifica “A”, aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NNUU y legislación específica, para el mismo:

Usos: Determinado (D), Compatibles (C) y Alternativos (A).

USOS	AD-1	AD-2	AD-3	AD-4
Vivienda unifamiliar:	D	D	D	D
Agrupación de viviendas unifamiliares:	A	A	A	A
Pequeña Superficie Comercial	C	C	C	C
Oficinas (sólo despachos prof. domésticos):	C	C	C	C
Talleres domésticos:	C	C	C	C
SIPS:	C	C	C	C
Aparcamiento en sótano o p. baja	C	C	C	C

En ningún caso están permitidos los usos de gran superficie comercial y mediana superficie comercial.

Artículo 13.4.3. Tipos de obras permitidas.

Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2. a 9.1.5. de estas NNUU.

Artículo 13.4.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es toda parcela que reúna los requisitos mínimos de configuración del apartado 3 de este artículo.

2. Ninguna parcela catastral de las constituidas a la entrada en vigor del PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

3. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

a) Frente mínimo de parcela por subzonas:

AD-1: 5 metros.

AD-2: 6 metros.

AD-3: 7 metros.

AD-4: 9 metros.

b) Superficie mínima por subzonas:

AD-1: 70 m.<sup>2</sup>

AD-2: 90 m.<sup>2</sup>

AD-3: 120 m.<sup>2</sup>

AD-4: 200 m.<sup>2</sup>

c) Se podrán realizar agrupaciones de viviendas unifamiliares en las condiciones generales del artículo 10.2.1.

4. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten.

**Artículo 13.4.5. Condiciones de edificación.**

1. Alineación de la edificación: La edificación se dispondrá coincidente con la alineación de vial establecida, ocupando todo el frente de la parcela, y adosándose a las medianerías colindantes. En caso de intervención con Proyecto unitario de edificación sobre manzanas completas o frentes completos de la misma, se podrán utilizar retranqueos continuos o discontinuos homogéneos a lo largo de los citados frentes completos. Por retranqueos discontinuos homogéneos se entenderán aquéllas soluciones de retranqueos alternados de diferente distancia a la alineación de vial, con ritmos homogéneos a lo largo del frente de manzana. En los casos de agrupaciones de viviendas unifamiliares, todo o parte del espacio libre privado podrá destinarse a espacios libres comunitarios.

**2. Ocupación máxima de la parcela: Según subzonas:**

AD-1: 80%.

AD-2: 80%.

AD-3: 70%.

AD-4: 60%.

**3. Altura reguladora de edificación:**

a) Número máximo de plantas: Dos (B+1); salvo en los casos en los que en el Plano de Ordenación o.6 se permiten tres plantas (B+2).

b) Altura máxima en unidades métricas: 7,00 metros para 2 plantas y 10 metros para 3 plantas.

**c) Construcciones por encima del número obligado de plantas:**

c.1. En edificios que no hayan sido objeto de actuación promoción unitaria, se permiten, en las condiciones generales reguladas en el artículo 9.2.22.

c.2. En actuaciones unitarias de edificación, la posibilidad de implantación de construcciones por encima del número de plantas regulado en el régimen general del artículo 9.2.22, antes o con posterioridad a su construcción, deberá de ser objeto de un proyecto unitario de cómo realizarlo, a efectos de que, con independencia de que no todas las unidades de vivienda la realicen al mismo tiempo, vayan configurando una imagen unitaria, de modo que se mantenga la homogeneidad de la imagen urbana y permita que siga reconociéndose como actuación unitaria.

**4. Edificabilidad neta para 2 plantas (o para 3 plantas cuando se indica):**AD-1: 1,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.AD-2: 1,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (2,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para 3 plantas).AD-3: 1,25 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.AD-4: 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

5. Bajo rasante se admite una planta de sótano, con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, en las condiciones reguladas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28, con la misma ocupación de la planta baja, salvo el supuesto de agrupación de viviendas unifamiliares en que se admite ocupación necesaria para resolver las demandas mínimas de aparcamiento de la agrupación. En nuevas promociones de grupos de viviendas se tenderá a la previsión de un sótano común para el conjunto de las viviendas, y la previsión de acceso y salida comunes, en las condiciones generales del apartado 5 del artículo 9.3.24.

**Artículo 13.4.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.**

1. Fachadas: La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando la fachada de los locales comerciales a la futura implantación de su actividad.

**2. Materiales de fachadas:**

a) El color predominante recomendado será el blanco.

b) Se prohíbe expresamente el uso de materiales de revestimiento de fachada vitrificados (ladrillos o azulejos).

c) Las jambas y recercos moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a 6 centímetros.

d) Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de fundición, ladrillo visto o pintado, aplacados con piezas prefabricadas de hormigón y cantería, quedando expresamente prohibidos los aplacados de azulejos. El realce máximo del zócalo respecto al plano de fachada será de 6 centímetros.

e) En las carpinterías no se admitirán acabados brillantes ni anodizados

3. Salientes de huecos: Las jambas de las portadas y rejas voladas de planta baja, así como salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas, escaparates, y similares, podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de 10 centímetros.

4. Cuerpos salientes: Se permiten en las condiciones generales reguladas en el artículo 9.4.5.

5. Cubiertas: Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas. Las inclinadas se ajustarán a las condiciones generales del artículo 9.2.22.

## CAPÍTULO 5

### Condiciones Particulares de la zona de Terciario y Servicios (T)

#### Artículo 13.5.1. Definición y ámbito.

1. La zona Terciario y Servicios comprende áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para usos terciarios en cualquiera de sus categorías. Se trata de una ordenanza orientativa para el planeamiento de desarrollo que contenga uso global "terciario".

2. El ámbito es el identificado como zona Terciario y Servicios (T), en el Plano de Ordenación o.5, diferenciándose las siguientes subzonas, en función exclusivamente del tamaño y configuración de la parcela tipo:

a) Subzona Comercial Intensivo (T-1).

b) Subzona Comercial Extensivo (T-2).

c) Subzona Hospedaje (T-3).

d) Subzona Estación de Servicio (T-4). Artículo 13.5.2. Condiciones de uso

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el "terciario" en las categorías específicas que se indican en el apartado 2 de este artículo para cada subzona.

2. Usos compatibles con el uso determinado en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación (Título 10): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadaamente "C", en la tabla siguiente. En los que se especifica "A", aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NNUU y legislación específica, para el mismo:

Usos: Determinado (D), Compatibles (C) y Alternativos (A).

USOS	T-1	T-2	T-3	T-4
Pequeña Superficie Comercial:	D	C	C	C
Mediana Superficie Comercial:		C	A	C
Gran Superficie Comercial:			A	D
Oficinas:	C	C	C	C
Hospedaje:	C	C	D	C
Recreativo y espectáculos públicos:	D	C	C	C
Estación de servicio:		C		D
Servicios empresariales cualificados:	C	C	C	C

USOS	T-1	T-2	T-3	T-4
Talleres artesanales y pequeña industria:	C	C	C	C
Deportivo:	C	C	C	
Educativo:	C	C	C	
SIPS:	A	A	A	
Servicios urbanos:	C	C	C	C
Aparcamiento en sótano o planta baja	C	C	C	C

#### Artículo 13.5.3. Tipos de obras permitidas.

Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2 a 9.1.5 de estas NNUU.

#### Artículo 13.5.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es toda parcela que reúna los requisitos mínimos de configuración del apartado 2 de este artículo.

2. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

a) Frente mínimo de parcela por subzonas:

T-1: 10 metros.

T-2: 15 metros.

T-3: 10 metros..

T-4: 15 metros

b) Superficie mínima por subzonas:

T-1: 200 m.<sup>2</sup>

T-2: 400 m.<sup>2</sup>

T-3: 400 m.<sup>2</sup>

T-4: 600 m.<sup>2</sup>

3. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten. En caso de superar el tamaño de gran superficie minorista, la instalación de la actividad deberá atenerse a los requisitos de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía (modificada por Ley 3/2010).

#### Artículo 13.5.5. Condiciones de edificación.

1. Alineaciones y ordenación volumétrica.

a) Es objetivo general de esta Ordenanza que los parámetros reguladores de la edificación serán los mismos que los de las parcelas colindantes en la zona donde estuviera enclavada, respetando las alineaciones consolidadas, justificando los retranqueos convenientes a la entrada, para singularizar la misma o para espacio de servicio de aparcamiento o carga y descarga.

b) En caso de estar la parcela rodeada por parcelas de ordenanzas diferentes, las condiciones concretas de la edificación, quedarán determinadas, en cada caso por el Ayuntamiento, previa redacción de un Estudio de Detalle, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en el objetivo del logro de una adecuada composición urbana, teniendo presente las características y condiciones tipológicas dominantes del entorno.

2. Edificabilidad máxima y ocupación: Según subzonas:

T-1: 1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s; ocupación 75%.

T-2: 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s; ocupación 50%.

T-3: 1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s; ocupación 75%.

T-4: 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s; ocupación 60%.

3. La altura máxima será de 8 metros.

4. La ordenación de la edificación ocultará las medianeras colindantes en su caso, resolviendo la continuidad formal de edificaciones alineadas a vial próximas, con soluciones de ordenación volumétrica más abierta propias del espacio terciario.

5. Bajo rasante se admite sótano con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, en las condiciones reguladas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28.

Artículo 13.5.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Volúmenes y su integración en el entorno:

a) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros de posición de la edificación fijados.

b) En el Proyecto obligadamente se proyectará el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación y la vegetación de los espacios libres de acuerdo con criterios de integración en el entorno y atenuar el impacto en el paisaje urbano.

2. Cubiertas: Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.

## CAPÍTULO 6

### Condiciones Particulares de la Zona Industrial (I)

Artículo 13.6.1. Definición y ámbito.

1. La zona Industrial comprende áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para usos industriales en cualquiera de sus categorías, con las limitaciones en su caso derivadas de la proximidad de áreas residenciales. Integra las áreas industriales existentes en el núcleo urbano en las que se establece esta calificación.

2. El ámbito es el identificado como zona Industrial (I), en el Plano de Ordenación o.5, diferenciándose las siguientes subzonas, en función exclusivamente del tamaño y configuración de la parcela tipo:

- Subzona Industrial 1 (I-1).
- Subzona Industrial 2 (I-2).
- Subzona Industrial 3 (I-3).

3. Esta ordenanza es también una referencia orientativa para los Planes Parciales de los Sectores de uso global industrial que, no obstante, en función de la evolución de las demandas de suelo para actividades económicas, podrán establecer condiciones específicas diferentes.

Artículo 13.6.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el "industrial" en la categoría específica que se indica en el apartado 2 de este artículo para cada subzona.

2. Usos compatibles con el uso determinado (D) en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación (Título 10): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadaamente "C", en la tabla siguiente. En los que se especifica "A", aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NNUU y legislación específica, para el mismo:

Usos: Determinado (D), Compatibles (C) y Alternativos (A).

USOS:	I-1	I-2	I-3
Industrias manufactureras: Categorías a.1, a.4, a.6, a.11, a.15, a.16, del artículo 10.5.1.1.a):	D	D	D
Industrias manufactureras: Categorías a.2, a.3, a.5, a.8-10, a.1.2-14, a.17-18, del artículo 10.5.1.1.a).		D	D
Logística y almacenamiento:	D	D	D
Servicios empresariales cualificados:	D	D	D
Talleres artesanales y pequeña industria:	D	D	D

USOS:	I-1	I-2	I-3
Pequeña Superficie Comercial:	C	C	C
Mediana Superficie Comercial:	A	A	A
Gran Superficie Comercial:	A	A	A
Oficinas:	C	C	C
Recreativo y espectáculos públicos:	C	C	C
Estación de servicio:	C	C	C
Deportivo:	A	A	A
Educativo:	C	C	C
SIPS (excepto "a3.2 bienestar social"):	A	A	A
Servicios urbanos (excepto cementerio):	C	C	C
Aparcamiento en sótano o planta baja	C	C	C

#### Artículo 13.6.3. Tipos de obras permitidas.

Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2. a 9.1.5. de estas NNUU. En el caso de actividades fuera de ordenación, se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 1.1.8.

#### Artículo 13.6.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela que soporta la actividad existente. En el caso de remodelación de la zona industrial para nuevos usos pormenorizados industriales, en los términos especificados en el apartado 4.a) del artículo 18.3.1 se permiten segregaciones de parcelas en las condiciones reguladas en el apartado 2 de este artículo, o las que justificadamente pudieran regularse en el PERI que ordenen la remodelación.

2. Condiciones de segregación de parcelas: En caso de remodelación se permiten segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos

- a) Frente mínimo:
  - Subzona I-1: 8 metros.
  - Subzona I-2: 10 metros.
  - Subzona I-3: 15 metros.
- b) Superficie mínima:
  - Subzona I-1: 120 m<sup>2</sup>.
  - Subzona I-2: 250 m<sup>2</sup>.
  - Subzona I-3: 1.000 m<sup>2</sup>.

4. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten.

#### Artículo 13.6.5. Condiciones de edificación.

1. Con carácter general las condiciones de edificación serán las existentes en el momento de aprobación del PGOU, reflejadas en la cartografía base del mismo. En caso de remodelación o nuevos Sectores industriales en los que se decida integrar esta Ordenanza, las condiciones de edificación serán las especificadas en apartados siguientes de este artículo.

2. Alineación de la edificación:

a) Subzonas I-1 e I-2: Las fachadas se dispondrán alineadas a vial, salvo que esté consolidado un retranqueo homogéneo en la calle de implantación, o así se establezca en el instrumento de ordenación pormenorizada.

b) Subzona: I-3: Se aplicará un retranqueo mínimo de 5 metros.

3. Separación mínima a linderos:

a) Subzonas I-1 e I-2: Las edificaciones se adosarán a las medianeras.

- b) Subzona: I-3: Se aplicará una separación mínima de 3 metros.
4. Ocupación máxima de la parcela:
- a) Subzonas I-1 e I-2: 100%.
- b) Subzona: I-3: 75%.
4. Altura total de edificación:
- a) Subzonas I-1 e I-2: 8 metros.
- b) Subzona I-3: 10 metros. En esta subzona podrá admitirse excepcionalmente, y por justificadas razones derivadas del proceso técnico de producción, una altura máxima de 15 metros en el 15% de la superficie del edificio, para torres de almacenamiento y transformación, tolvas, y similares; debiendo acreditarse en estudio paisajístico la integración del diseño concreto previsto, y los elementos vegetales utilizados en su caso para atenuar el impacto.
5. Edificabilidad neta:
- a) Subzonas I-1 e I-2: 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- b) Subzona I-3: 0,75 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t.
6. Bajo rasante se admite sótano con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, en las condiciones reguladas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28.

#### Artículo 13.6.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes

1. Volúmenes y su integración en el entorno:
- a) Tanto los edificios de nueva construcción como sus remodelaciones, deberán de adecuarse al entorno, en su organización de volúmenes, composición, modulación, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior. Con el objeto de acreditar estas circunstancias, el Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en el Proyecto que acompañe a la solicitud de licencia, o en el PERI que remodele espacios industriales existentes, esquemas de alzados o fotografías del entorno inmediato al solar a edificar, para la justificación de la integración paisajística o con las edificaciones colindantes en su caso.
- b) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros posición de la edificación fijados.
- c) En el Proyecto obligadamente se definirá el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación y la vegetación de los espacios libres de acuerdo con criterios de integración en el entorno y atenuar el impacto en el paisaje urbano.
- d) En las edificaciones de tipología adosada, se potenciará la coordinación con los elementos fundamentales de las fachadas colindantes, en cuanto a volúmenes, continuidad de elementos de cubierta, tamaños de huecos y demás elementos que contribuyan a la homogeneidad compositiva.
2. Cubiertas:
- a) Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.
- b) Se cuidará especialmente la utilización de color y materiales de tonos que no ofrezcan contraste o impacto visual apreciable en el paisaje urbano y su relación con el medio rural, en caso de borde con este.
3. Los Proyectos de edificaciones industriales incluirán un estudio de inserción en el medio urbano y en el paisaje rural, especialmente en los bordes del núcleo, con montajes fotográficos expresivos de los colores exactos y volúmenes a utilizar.

### CAPÍTULO 7

#### Condiciones Particulares de la Zona de Sistemas de Equipamientos y Servicios

##### Artículo 13.7.1. Definición y ámbito.

1. La zona de Sistemas de Equipamientos y Servicios comprende áreas ocupadas o destinadas a ocuparse para usos dotacionales públicos, integrantes de los sistemas generales y sistemas locales, así como de las dotaciones de carácter privado, y que para

el cumplimiento de sus finalidades y plena funcionalidad, requieran de edificación, cuya regulación es el principal objeto de esta ordenanza.

2. Las zonas dotacionales calificadas de espacios libres, por su propia naturaleza, quedan excluidas de esta ordenanza, regulándose exclusivamente por las condiciones generales de usos del Capítulo 6 del Título 10 (en especial artículo 10.6.7.), así como las condiciones generales para su urbanización y forestación del Capítulo 3 del Título 11.

3. El ámbito es el identificado como zonas de Equipamientos y Servicios, en el Plano de Ordenación o.5a, diferenciándose las siguientes subzonas, en función exclusivamente del nivel de concreción del uso de la dotación:

3.1. Equipamientos:

- a) Subzona Deportivo (D).
- b) Subzona Docente (E).
- c) Subzona Servicios de Interés Público y Social SIPS (S).
- d) Subzona Equipamiento Genérico (G).

3.2. Servicios:

- a) Subzona Guardia Civil, Policía (GP).
- b) Subzona Mercado (M).
- c) Subzona Servicios Funerarios: Cementerio (CE) y Tanatorio (TA).
- d) Subzona Instalaciones, Servicios e Infraestructuras (SI).

3.3. Carácter general o local: En el caso de las dotaciones que se adscriben al concepto de “sistemas”, por formar parte de la red pública básica de funcionamiento de la ciudad o del municipio, la diferenciación entre carácter “local” o “general”, alude a su nivel de funcionalidad y a la pertenencia respectiva a la “ordenación pormenorizada” o a la “ordenación estructural”. Las dotaciones de carácter privado (excluidas las adscritas a entes consorciados o compañías que presten servicios) así calificadas, no forman parte de la red básica de “sistemas”, y en todo caso su ordenación se adscribe a la de carácter “pormenorizada”.

Artículo 13.7.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el de “Equipamiento” o “Servicios” en la categoría específica en cuanto a nivel de concreción del uso que se indica en el apartado 2 de este artículo para cada subzona.

2. Usos compatibles con el uso determinado (D) en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación (Título 10): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadaamente “C”, en la tabla siguiente. En los que se especifica “A”, aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NNUU y legislación específica, para el mismo:

Usos: Determinado (D), Compatibles (C) y Alternativos (A).

USOS:	D	E	S	G	GP	M	CE	TA	SI
Deportivo:	D	C	C	C					
Educativo:	C	D	C	A					
SIPS:	C	C	D	A		C	C	C	
Servicios Urbanos: Abast. Alimentario:						D			
Policía, defensa:				C	D				
Serv. Funerario-Cementerio:							D	C	
Tanatorio:							C	D	
Bomberos:			C	C	C				D
Mantenimiento, limpieza:				C					D
Infraestructuras con edific:									D
Servicios transporte:			C	C					D

00167698

USOS:	D	E	S	G	GP	M	CE	TA	SI
Serv. Aparcamientos público:	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Aparcamiento en sótano o planta baja	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Vivienda vinculada a vigilancia dotacional					C				
Vivienda alojamiento temporal o transitorio			C	C					

#### Artículo 13.7.3. Tipos de obras permitidas.

##### 1. Tipos de obra permitidas:

a) En los edificios catalogados, los tipos de obras están limitadas a las previstas en el Título 12 de estas NNUU para cada nivel de protección.

b) En los edificios existentes no catalogados que conforman o dan frente a espacios urbanos catalogados, o están incluidos en los entornos de inmuebles BIC delimitados, en general será tipo de obras de edificación preferente la rehabilitación. Quedan excluidos los edificios total, o parcialmente fuera de ordenación, o acreditadamente construidos en la segunda mitad del siglo XX, que podrán ser demolidos en lo que sean disconformes, o íntegramente, sin más justificación.

c) En las parcelas no afectadas por los supuestos a) y b) anteriores, se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2 a 9.1.5 de estas NNUU.

#### Artículo 13.7.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: con carácter general la unidad parcelaria de intervención a efectos edificatorios será la totalidad de los terrenos con la calificación establecida.

##### 2. Condiciones de segregación de parcelas:

2.1. En las parcelas con edificios protegidos, se atenderán a los supuestos del artículo 12.1.8.

2.2. En parcelas no afectadas por el apartado a) anterior, según las subzonas, se establecen las siguientes determinaciones:

a) Subzona Deportivo (D): Se podrán hacer segregaciones previo Informe de los Servicios Técnicos municipales de urbanismo.

b) Subzona Educativo (E): Deberá acreditarse mediante Informe de los Servicios Municipales, que las parcelas segregadas son susceptibles de seguir ajustándose a los estándares mínimos establecidos por la legislación vigente en materia de centros docentes.

c) Subzona SIPS (S): Se podrán realizar segregaciones de las que no resulten parcelas resultantes de superficie inferior a 400 m<sup>2</sup>.

d) Subzona Equipamiento Genérico: Se podrán realizar segregaciones, previo Informe de los Servicios Municipales que acredite que con las mismas no se van a dificultar implantaciones futuras en función de los estándares de superficie mínima exigidos por legislación específica.

e) En las subzonas de servicios, salvo supuestos en que sea necesario adscribir una parte de la parcela a un ente consorciado o compañía diferente para la prestación del servicio, no se permite la segregación.

3. Agregación de parcelas: Se permite entre dotaciones de la misma calificación.

#### Artículo 13.7.5. Condiciones de edificación.

##### 1. Alineaciones y ordenación volumétrica:

a) Es objetivo general de esta Ordenanza que las dotaciones situadas en la Zona Casco Antiguo (CA) se integren de forma armónica con la ciudad preexistente, y que los parámetros de edificación de los inmuebles no protegidos, sean similares a los de dicho entorno, especificándose para las dotaciones incluidas en la Zona de Casco Antiguo unas condiciones de edificación a aplicar idénticas a las de subzona CA-2.

b) En el resto de Zonas, se permiten condiciones de edificación más abiertas, propias de la singularidad de los edificios dotacionales, remitiéndose a las condiciones generales especificadas para cada uso en el Capítulo 6 del Título 10 de estas NNUU.

2. Excepcionalmente, fuera del Casco Antiguo, para equipamientos que tradicionalmente han tenido una volumetría singular en el medio urbano (iglesias, teatros, pabellones deportivos, parques de bomberos y similares), el Ayuntamiento, previa tramitación de un Estudio de Detalle determinará la volumetría más idónea desde el equilibrio entre el interés público y la incidencia en el paisaje urbano de la singularidad del hito volumétrico de la dotación.

3. Bajo rasante se admite sótano con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, en las condiciones reguladas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28 y para resolver las dotaciones de aparcamiento requeridas que no se resuelvan en superficie.

Artículo 13.7.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Volúmenes y su integración en el entorno:

a) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros de posición y límites de la edificación fijados.

b) En el Proyecto obligadamente se determinará el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación y la vegetación de los espacios libres de acuerdo con criterios de integración en el entorno y atenuar el impacto en el paisaje urbano.

2. Cubiertas: Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.

## CAPÍTULO 8

### Condiciones Particulares de las Zonas de Planeamiento Incorporado (PI)

Artículo 13.8.3. Tipos de obras permitidas.

1. Con carácter general, los tipos de obras permitidas en las Ordenanzas Reguladoras del planeamiento que se incorpora y, supletoriamente los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2 a 9.1.5 de estas NNUU; con la salvedad del supuesto del apartado 2 siguiente.

2. En los casos en los que desde el presente PGOU se incluyen inmuebles o yacimientos catalogados, se deberá de proceder de acuerdo con las determinaciones del presente PGOU en materia de protección del patrimonio.

Artículo 13.8.4. Condiciones de parcelación, edificación, configuración de fachadas y volúmenes.

Se ajustarán a las previstas en la Ordenanzas Reguladoras del planeamiento pormenorizado respectivo que se incorpora.

## CAPÍTULO 9

### Condiciones de Desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado

#### Sección 1. Disposiciones Generales de Desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 13.9.1. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículos 10.2.A.b) y 10.2.B, configuran la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado: La delimitación de áreas de reforma interior y su ordenación detallada, usos, densidades y edificabilidad de las distintas Unidades y Sectores delimitadas por el PGOU así como la definición de áreas de reparto y el aprovechamiento medio en esta clase de suelo.

2. En el Plano de Ordenación o.5, se establece para los ámbitos de desarrollo del suelo urbano no consolidado, o bien la calificación pormenorizada, o bien la calificación global, remitiendo la pormenorizada al planeamiento de desarrollo. Asimismo para el primer supuesto, se establece la definición gráfica de alineaciones, rasantes y viario.

3. Las determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado se completa con las determinaciones de las Fichas de Características de cada ámbito de desarrollo que constan en la Parte C de estas NNUU, con los criterios de interpretación sus datos que se indican en el artículo 13.10.3.

Artículo 13.9.2. Alcance de las determinaciones de ordenación pormenorizada.

1. La ordenación pormenorizada de las distintas áreas incluidas en Unidades y Sectores de suelo urbano no consolidado establecida por el PGOU, podrá mantenerse en su totalidad o en parte de ella o bien modificarse a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo con capacidad para ello (Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior), pero en cualquier caso habrán de mantenerse las determinaciones de carácter vinculante establecidas en la Ficha de Planeamiento correspondiente así como dar cumplimiento a los objetivos y criterios. Por parámetros de carácter vinculante se entenderán, con los criterios interpretativos del artículo 13.9.3:

- La delimitación del ámbito, superficie del mismo y uso global asignado.
- Superficie edificable total (indicando coeficiente de edificabilidad global) y superficie edificable mínima para vivienda protegida.
- Número máximo de viviendas (indicando densidad de viviendas) y número mínimo para viviendas protegidas.
- Reservas mínimas para sistemas locales y ubicación preferente de los mismos.
- Programación.
- Cuota de participación en costes de sistemas e infraestructuras generales.

2. Para las áreas de suelo urbano no consolidado ordenadas pormenorizadamente desde el PGOU, le serán de aplicación las condiciones particulares de zona que correspondan de los Capítulos 2 a 8 de este Título, excepto la concreción de la superficie edificable, que será asignada en todo caso por el Estudio de Detalle, que distribuirá entre los suelos edificables la superficie edificada total asignada a la Unidad. No obstante mediante Plan Especial de Reforma Interior (PERI), se podrá modificar dicha ordenación pormenorizada, respetando los parámetros cuantitativos básicos y los objetivos y criterios del PGOU en la ordenación del área.

3. En las áreas de suelo urbano no consolidado, sobre las que se la ordenación pormenorizada se remita a Plan Especial de Reforma Interior (PERI), en dichos instrumentos se podrá optar por integrar alguna de las ordenanzas particulares de zona definidas en los Capítulos 2 a 8 de este Título 13, o establecer otras, que cumplan los parámetros cuantitativos, así como los objetivos y criterios del PGOU para la ordenación del área.

4. En todo caso las innovaciones de la ordenación pormenorizada deberá justificarse que son para la "mejora" de la establecida y de los objetivos de interés público para la zona, en los términos del apartado 5 del artículo 1.1.4.

Artículo 13.9.3. Condiciones de desarrollo del suelo urbano no consolidado.

1. Es objeto de este artículo establecer las condiciones de desarrollo de las actuaciones sistemáticas en suelo urbano no consolidado, cuyo ámbito se determina en los Planos del Ordenación del núcleo urbano.

2. En la Parte C de estas NNUU se establecen las Fichas de características básicas de cada Sector y Unidad, con las particularidades y criterios interpretativos de los apartados siguientes para cada uno de los parámetros:

2.1. Determinaciones de ordenación estructural:

a) Uso global: El establecido en el Plano o.4. y en las Fichas en los casos en los que no se establece la ordenación pormenorizada desde el PGOU.

b) Superficie: Indica la superficie real del ámbito según medición en la cartografía base del PGOU. En los instrumentos de desarrollo podrá indicarse la resultante de medición real o sobre cartografía de mayor detalle, pero en ningún caso se incrementarán el coeficiente de edificabilidad real ni se disminuirán las reservas de sistemas asignados. La delimitación de la unidad de ejecución podrá ajustarse de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 106 de la LOUA, simultáneamente a la tramitación del instrumento de desarrollo.

c) Datos de aprovechamiento y área de reparto: Se especifican el área de reparto, su aprovechamiento medio, aprovechamiento objetivo, subjetivo, 10% de cesión urbanizado al Ayuntamiento y excesos o déficit en su caso.

#### 2.2. Determinaciones de ordenación pormenorizada:

a) Zonificación: La Ficha desglosa y cuantifica la calificación pormenorizada que consta en el Plano de Ordenación o.5. La zonificación establecida desde el PGOU se podrá innovar para su mejora mediante Plan Parcial o Especial de Reforma Interior, según se establece en el artículo 13.9.2. En función de los usos pormenorizados modificados se deberán reajustar los aspectos que coherentemente procedan, como secciones de viario y dotaciones de aparcamientos de acuerdo con estándares del PGOU.

b) El instrumento de planeamiento de desarrollo, distribuirá toda la superficie edificable permitida entre los suelos en función de la calificación, teniendo en cuenta los criterios del apartado 2 del artículo 13.9.2 y, adicionalmente, para los ámbitos de uso mayoritario residencial, se podrá destinar un 20% a usos terciarios y dotacionales privados resolviendo las reservas adicionales de aparcamiento.

c) Reservas mínimas de sistemas locales: Son parámetros que no podrán disminuirse en el planeamiento de desarrollo, ni disponerlos en una situación de menor relevancia en la ordenación, cuando desde el PGOU se determina dónde debe ubicarse.

#### 2.3. Objetivos y criterios de ordenación:

Se establecen los parámetros orientadores de los objetivos a conseguir con el desarrollo del ámbito de actuación, así como parámetros y criterios particulares a tener en cuenta.

#### 2.4. Determinaciones de desarrollo, gestión y programación:

a) Planeamiento de desarrollo: se especifica la figura, así como la iniciativa de su redacción.

b) Otros instrumentos: Se relacionan las figuras a tramitar.

c) Sistema: En el caso de sistema de gestión privada (compensación), necesariamente irá precedido de convenio urbanístico que establezca las garantías suficientes de desarrollo en la programación del PGOU y pago de los costes de urbanización interior y participación en sistemas generales.

d) Orden de prioridad y programación: Establece el orden y plazos de desarrollo dentro de la coherencia secuencial de desarrollo del PGOU. Si actuaciones previstas en el segundo cuatrienio los propietarios desean anticipar su ejecución deberán asumir los costes financieros del anticipo de los sistemas generales de infraestructuras y conexiones viarias que sean necesarios para la plena funcionalidad de la actuación.

e) Cuota de participación en sistemas generales y estimación de costes: La cuota se establece con carácter vinculante, en relación con las superficies edificables y con los criterios definidos en el Estudio Económico de la Memoria de Ordenación. La estimación de costes se actualizará mediante los presupuestos de cada uno de los instrumentos de planeamiento o proyectos que las desarrollen, así como por el transcurso del tiempo. La participación en estos costes es una carga de urbanización del ámbito de desarrollo, de acuerdo con los apartados 1.i).j) del artículo 113 de la LOUA.

3. En las actuaciones de uso global industrial o terciario son compatibles todos los usos industriales y terciarios, incluyendo el de mediana superficie comercial y gran

superficie comercial, de acuerdo con las condiciones de los artículos 10.3.1 y siguientes, debiendo el instrumento de planeamiento definir expresamente la implantación de estos usos de acuerdo con la LCIA.

### Sección 2. Áreas de Incremento de Aprovechamiento

#### Artículo 13.9.4. Áreas de incremento de aprovechamiento.

1. En el PGOU se delimitan áreas de incremento de aprovechamiento (Aia) en base al criterio de clasificación del artículo 45.2.B).c de la LOUA, y se clasifican por tal motivo como suelo urbano no consolidado generando cesión al Ayuntamiento del diez por ciento (10%) del incremento del aprovechamiento, el cual podrá realizarse mediante compensación económica.

2. El desarrollo de dichas Aia podrá hacerse mediante las siguientes opciones:

a) Actuación sobre el conjunto de parcelas que componen el Aia, formulando para ello un Estudio de Detalle que ordene el volumen edificable asignado y el espacio común interior de la manzana. En caso que la asignación de aprovechamiento por parcelas aportadas no se corresponda exactamente con los derechos deberá realizarse reparcelación económica.

b) Actuación individualizada por parcela. Dicha opción deberá ser expresamente autorizada por el Ayuntamiento, que si lo estima oportuno podrá formular el Estudio de Detalle a costa de los propietarios del Aia.

c) Renuncia expresa por los propietarios a la opción dada por el PGOU de "incremento de aprovechamiento", que supone la calificación de subzonas correspondientes que permiten vivienda de tipología plurifamiliar como uso pormenorizado determinado, optando en el proyecto que acompañe la solicitud de licencia por los usos alternativos permitidos para dichas zonas con uso productivos compatibles. En este supuesto no se generará obligación de cesión del 10% de aprovechamiento, y el régimen del suelo pasará a ser el equivalente al del suelo urbano consolidado al no producirse las demandas dotacionales ni de servicios motivadas por el incremento de aprovechamiento.

3. La cesión del 10% del aprovechamiento se aplicará sobre la diferencia entre el aprovechamiento consolidado por la edificación preexistente y el nuevo aprovechamiento conferido por el PGOU, considerando una edificabilidad preexistente de 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s de uso industrial, con coeficiente de homogenización 0,85, y un aprovechamiento preexistente de 0,85 ua/m<sup>2</sup>s, siendo el nuevo aprovechamiento de la ordenanza 2,10 ua/m<sup>2</sup>s, resultado de aplicar el coeficiente unidad sobre la edificabilidad asignada 2,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. En el supuesto de destino del aprovechamiento, total o parcialmente a vivienda protegida se deberá calcular el aprovechamiento del Aia de acuerdo con los aprovechamientos del PGOU.

### Sección 3. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 13.9.5. Áreas de reparto, aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A).b) de la LOUA el PGOU establece como ordenación pormenorizada, el aprovechamiento medio de las áreas de reparto delimitadas en suelo urbano no consolidado.

2. El establecimiento del aprovechamiento medio se realizado desde la escala de ordenación global del PGOU, se podrá desglosar entre los diferentes usos pormenorizados que establezca el planeamiento de desarrollo, de acuerdo con el artículo 61.5 de la LOUA, y en los mismos términos establecidos para las áreas de reparto del suelo urbanizable en el artículo 4.2.6.

## CAPÍTULO 10

## Condiciones de Desarrollo del Suelo Urbanizable

## Sección 1. Determinaciones Generales

## Artículo 13.10.1. Definición y categorías de Suelo Urbanizable.

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el PGOU, de acuerdo con el modelo adoptado de utilización del territorio, destina a ser soporte del crecimiento urbano por considerarlos aptos, en principio, para ser urbanizados.

2. En función de las condiciones urbanísticas de los terrenos y su nivel de consolidación, la optimización de las infraestructuras y otros sistemas generales existentes y previstos, los criterios de crecimiento y desarrollo urbanos, las previsiones de inversiones públicas y privadas y demás consideraciones sobre el modelo de utilización del territorio municipal, el Plan General establece, de acuerdo con las categorías establecidas en la LOUA, tres categorías del suelo urbanizable:

- a) Suelo Urbanizable Ordenado.
- b) Suelo Urbanizable Sectorizado.
- c) Suelo Urbanizable No Sectorizado.

2. Forman el Suelo Urbanizable Ordenado aquellos terrenos delimitados en los planos de Ordenación Estructural, como Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado, que también se reflejan en las fichas de actuaciones de desarrollo de la Parte-II C de estas NNUU.

En esta categoría se incluyen los suelos que habiendo iniciado su planeamiento y ejecución a partir de Planes Parciales o sus Innovaciones, en desarrollo de las Normas Subsidiarias anteriores, han sido incluidos en esta clase de suelo con objeto de que culminen su ejecución en base a la ordenación pormenorizada y régimen de gestión establecidos por el planeamiento parcial específico para su desarrollo, aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU y que este mantiene vigente o modifica.

3. Forman el Suelo Urbanizable Sectorizado aquellos terrenos delimitados en los planos de Ordenación Estructural, como Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, que también se reflejan en las fichas de actuaciones de desarrollo de la Parte-II C de estas NNUU. En esta categoría se incluyen los terrenos que se consideran más idóneos para ser urbanizados, a corto y medio plazo y que deben soportar los desarrollos urbanísticos previstos en el PGOU para absorber las demandas y necesidades de suelo de la ciudad a medio plazo. El desarrollo urbanístico de estos sectores llevará aparejado el cumplimiento de las cargas urbanísticas que establece el PGOU, respecto a la ampliación y mejora de la estructura urbana, y a las cesiones de suelo de sistemas generales adscritos, y a las contribuciones económicas necesarias para garantizar las dotaciones de equipamientos y servicios, que los nuevos desarrollos demandan.

4. Forman el Suelo Urbanizable No Sectorizado aquellos terrenos delimitados en los planos de Ordenación Estructural, como Sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado, que también se reflejan en las fichas de actuaciones de desarrollo de la Parte-II C de estas NNUU. En esta categoría se incluyen los terrenos que se consideran más apropiados para el crecimiento urbanístico de la ciudad a largo plazo, sin determinar el PGOU periodos específicos para su gestión. Para la activación de estos sectores será necesaria la redacción de Plan de Sectorización que justifique la idoneidad de la propuesta dotando a los terrenos de los parámetros estructurales que marca la LOUA. El desarrollo urbanístico de estos sectores llevará aparejado el cumplimiento de las cargas urbanísticas que establezca el Plan de Sectorización, respecto a la ampliación y mejora de la estructura urbana, y a las cesiones de suelo de sistemas generales adscritos, y a las contribuciones económicas necesarias para garantizar las dotaciones de equipamientos y servicios, que los nuevos desarrollos demandan.

## Sección 2. Suelo Urbanizable Ordenado

## Sección 3. Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 13.10.4. Alcance de las determinaciones de ordenación pormenorizada.

1. Las determinaciones cuantitativas y los criterios para el establecimiento de la ordenación pormenorizada son vinculantes para el Plan Parcial que desarrolle el Sector con los criterios del artículo 13.10.3:

- La delimitación del Sector y superficie del mismo y uso global.
- Superficie edificable total (indicando coeficiente de edificabilidad global) y superficie mínima para vivienda protegida.
- Número máximo de viviendas (indicando densidad de viviendas) y número mínimo para viviendas protegidas.
- Reservas mínimas para sistemas locales y ubicación preferente de los mismos.
- Programación.
- Cuota de participación en costes de sistemas e infraestructuras generales.

2. En los Planes Parciales de desarrollo se podrá optar por integrar alguna de las ordenanzas particulares de zona definidas en los Capítulos 2 a 7 de este Título 13, o establecer otras, que cumplan los parámetros cuantitativos, así como los objetivos y criterios del PGOU para la ordenación del Sector.

3. En todo caso las innovaciones de la ordenación pormenorizada que fuera viable establecer desde el Plan Parcial, deberá justificarse que son para la "mejora" de la establecida y de los objetivos de interés público para la zona, en los términos del apartado 5 del artículo 1.1.4.

Artículo 13.10.5. Condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado

1. Las determinaciones del planeamiento de los diferentes sectores del suelo urbanizable sectorizado, contenidas en el PGOU, deberán ser desarrolladas mediante los Planes Parciales correspondientes. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el en las presentes NNUU.

2. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable, integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán los sistemas generales exteriores adscritos al sector, de acuerdo con el contenido del Título 4 de estas NNUU.

3. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable, contendrán, en su caso, su división en unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada una de ellas, y la programación temporal de su ejecución y urbanización, de conformidad con las previsiones del Plan General.

4. Los Planes Parciales en los diferentes sectores cumplirán las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes del Anexo de la Memoria relativo a Actuaciones Urbanísticas para cada uno de ellos. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en estas NNUU.

5. En la Parte C de estas NNUU se establecen las Fichas de características básicas de cada Sector, con las particularidades y criterios interpretativos de los apartados siguientes para cada uno de los parámetros:

5.1. Determinaciones de ordenación estructural:

- a) Uso global: El establecido en el Plano o.4. y en las Fichas.
- b) Superficie: Indica la superficie real del ámbito según medición en la cartografía base del PGOU. En los instrumentos de desarrollo podrá indicarse la resultante de medición real o sobre cartografía de mayor detalle, pero en ningún caso se incrementarán las superficies edificables ni se disminuirán las reservas de sistemas.

c) Datos de aprovechamiento y área de reparto: Se especifican en la Ficha el área de reparto, su aprovechamiento medio, aprovechamiento objetivo, subjetivo, 10% de cesión urbanizado al Ayuntamiento y excesos o déficits en su caso.

d) La ficha determina las superficies de sistemas generales incluidos así como los sistemas generales exteriores a los que con carácter preferente se adscriben los excesos de aprovechamiento, cuando procede.

5.2. Determinaciones y criterios a tener en cuenta en la ordenación pormenorizada:

a) El Plan ordena pormenorizadamente los sistemas generales, respecto a los cuales el planeamiento de desarrollo podrá reajustar sus ámbitos manteniendo superficies y ubicación.

b) Zonificación: La Ficha desglosa y cuantifica la calificación de los usos globales que consta en el Plano de Ordenación o.4 y que sirve de base para la cuantificación de los aprovechamientos aplicando los parámetros globales de densidad de viviendas e índice de edificabilidad. El planeamiento de desarrollo podrá en la ordenación pormenorizada tener los límites entre usos globales como simple referencia de criterios generales sobre dónde ubicar las tipologías de mayor y menor densidad para coadyuvar a la imagen general perseguida por el PGOU en las áreas de contacto con el núcleo consolidado y con el medio rural, e incluso utilizar puntualmente, tipologías más densas o más extensivas que las directrices de ordenanza, para resolver adecuadamente la sutura con los bordes.

c) El Plan Parcial, distribuirá toda la superficie edificable permitida entre los suelos en función de la calificación pormenorizada y usos compatibles permitidos, dentro de los límites de compatibilidad establecidos para la ordenación estructural en el Capítulo 2 del Título 4 de estas NNUU.

d) Reservas mínimas de sistemas locales: Son parámetros que no podrán disminuirse en el planeamiento de desarrollo, ni disponerlos en una situación de marginalidad en la ordenación. Deberán de respetarse las directrices de ubicación del Plano de Ordenación o.5.

5.3. Objetivos y criterios de ordenación:

Se establecen los parámetros orientadores de los objetivos a conseguir con el desarrollo del ámbito de actuación, así como parámetros y criterios particulares a tener en cuenta.

5.4. Determinaciones de desarrollo, gestión y programación:

a) Planeamiento de desarrollo: se especifica la figura, así como la iniciativa de su redacción. Desde el Plan se da prioridad a la iniciativa pública de redacción del planeamiento de desarrollo, aún en los casos en los que se establece el sistema de compensación. Cada Sector delimitado será objeto de un Plan Parcial; no obstante en caso de iniciativa municipal de redacción del planeamiento, el Plan Parcial podrá referirse a varios Sectores para un área estructuralmente homogénea, si bien a efectos de gestión y ejecución se seguirán diferenciado las determinaciones individualizadas para cada uno de ellos.

b) Otros instrumentos: Se relacionan las figuras a tramitar.

c) Sistema: En el caso de sistema de gestión privada (compensación), necesariamente irá precedido de Convenio Urbanístico que establezca las garantías suficientes de desarrollo en la programación del PGOU y pago de los costes de urbanización interior y participación en sistemas generales.

d) Orden de prioridad y programación: Establece el orden y plazos de desarrollo dentro de la coherencia secuencial de desarrollo del PGOU. Si actuaciones previstas en el segundo cuatrienio los propietarios desean anticipar su ejecución, deberán asumir los costes financieros del anticipo de los sistemas generales de infraestructuras y conexiones viarias que sean necesarios para la plena funcionalidad de la actuación.

e) Cuota de participación en sistemas generales y estimación de costes: La cuota se establece con carácter vinculante, en relación con las superficies edificables y con los criterios definidos en el Estudio Económico de la Memoria de Ordenación. La estimación de costes se actualizará mediante los presupuestos de cada uno de los instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización que las desarrollen, así como por el transcurso

del tiempo. La participación en estos costes es una carga de urbanización del ámbito de desarrollo, de acuerdo con los apartados 1.i).j) del artículo 113 de la LOUA.

#### 5.5. Avances de planeamiento.

Por parte de los propietarios de los Sectores en los que se establece la iniciativa particular en la redacción del Plan Parcial, y previamente a su tramitación, se podrán presentar Avances de Planeamiento, con la finalidad de recabar un pronunciamiento del Ayuntamiento, o consulta previa sobre la idoneidad de la ordenación pretendida para el Sector y el ajuste a las determinaciones de desarrollo del PGOU.

6. En los sectores de uso global industrial o terciario son compatibles todos los usos pormenorizados industriales o terciarios incluyendo los de gran superficie comercial y mediana superficie comercial de acuerdo con las condiciones del Artículo 10.3.1 y siguientes, debiendo el instrumento de planeamiento definir expresamente la implantación de estos usos de acuerdo con la LCIA.

### Sección 4. Suelo Urbanizable No Sectorizado

#### Artículo 13.10.7. Desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. El Suelo Urbanizable No Sectorizado se desarrollará cumpliendo las determinaciones del PGOU, mediante la formulación de un Plan de Sectorización, que establezca las determinaciones urbanísticas estructurales, necesarias para su posterior desarrollo como otro suelo urbanizable sectorizado.

2. El Plan de Sectorización se ajustará a las determinaciones que establece el PGOU, como condiciones para proceder a la sectorización, para garantizar la adecuada inserción del nuevo sector, en la estructura general prevista por el Plan, y las relativas a la disposición de los Sistemas Generales que deban adscribirse a estos nuevos suelos.

3. En el desarrollo de los suelos situados al norte de la Autovía A-92 (área Ans-4) se prohíbe expresamente el uso de gran superficie minorista.

#### Artículo 13.10.8. Condiciones para la formulación del Plan de Sectorización.

1. Para el desarrollo del Plan de Sectorización se consideran usos incompatibles los previstos por el PGOU, aunque se recomienda que el desarrollo del uso global residencial se haga en los terrenos en continuidad con las áreas residenciales mientras que los usos productivos (industrial o terciario) no se hagan en continuidad alejados de las zonas con uso global residencial.

2. La formulación del Plan de Sectorización, y el inicio de su tramitación, requerirán como condición necesaria, cierto nivel de desarrollo de las determinaciones del Plan General, sobre el resto de suelos urbanos y urbanizables, haya alcanzado el siguiente nivel de consolidación:

##### A) Para sectorizar usos globales residenciales.

a) Que se encuentre edificado al menos el 20% de los suelos residenciales previstos en al menos un sector de los clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado.

b) Que cuenten con aprobación definitiva los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de ejecución del mismo, de al menos el 20% de las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano (Urt y Ur) de uso global residencial definidas en el PGOU.

##### B) Para sectorizar usos globales productivos (industriales o terciarios):

a) Que cuenten con aprobación definitiva los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de ejecución del mismo, de al menos un sector de suelo urbanizable sectorizado de uso global industrial o terciario.

b) Que cuenten con aprobación definitiva los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de ejecución del mismo, de al menos el 20% de las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano (Urt y Ur) de uso global industrial definidas en el PGOU.

3. El Plan de Sectorización podrá realizar los ajustes necesarios en la delimitación del sector a fin de garantizar la integración y coherencia del diseño de la ciudad.

4. Las determinaciones de ordenación estructural que establezca el Plan de Sectorización sobre estos suelos, serán coherentes con la ordenación pormenorizada existentes en las áreas colindantes. Se mantendrá la coherencia de la red viaria, prevista, así como la coherencia del diseño y distribución de los equipamientos y sistemas locales previstos, entendiéndose que las nuevas dotaciones que resulten en el nuevo sector, deben complementar las existentes, evitándose el fraccionamiento, la atomización y la duplicación, de las parcelas destinadas a los distintos equipamientos.

## TÍTULO 14

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO 1

##### Aspectos Generales y Alcance de la Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable

Artículo 14.1.1. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.d) de la LOUA, configura la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable la regulación de las categorías de suelo que no tienen carácter de estructural según lo establecido en el artículo 10.1.A.h), con las siguientes determinaciones:

a) La delimitación de las distintas áreas de suelo no urbanizable de carácter rural que no quedan sujetas a algún régimen especial de protección, según se establece en el Plano de Ordenación o.1. Se regulan detalladamente en el Capítulo 3 del presente Título 14.

b) La normativa de aplicación específica para las distintas áreas, en la que se regulan los usos permitidos y las condiciones para la implantación de edificaciones en las zonas rurales: Esta normativa se determina con detalle en el siguiente Capítulo 2 del presente Título 14. Aunque dichas normas tienen un carácter claramente pormenorizado, también son referente para las áreas del suelo no urbanizable de especial protección reguladas en el Título 6, por lo que en caso de innovación de estas condiciones, deberá valorarse si ello incide sólo en la ordenación pormenorizada, o también en la estructural.

#### CAPÍTULO 2

### DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

#### Sección 1. Definición de los Tipos de Edificios, Construcciones, Instalaciones y Alcance de las Condiciones Generales de Implantación

Artículo 14.2.1. Conceptos, enumeración de tipos y definiciones generales.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA y en desarrollo de las categorías establecidas en el Anexo III del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, a efectos de su regulación urbanística, en el suelo no urbanizable se definen los siguientes tipos de edificios, construcciones, instalaciones y usos del suelo:

A) Construcciones e instalaciones precisas o que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, o vinculadas a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos:

Tipo 1 Edificios, construcciones e instalaciones vinculadas al normal funcionamiento de una explotación agraria. Tipo 2 Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de obras públicas.

B) Edificios destinados a vivienda unifamiliar aislada vinculada a una explotación agrícola, forestal o ganadera y cuya necesidad esté justificada. La implantación de dicho tipo de vivienda requerirá la tramitación de Proyecto de Actuación.

Tipo 3. Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agraria.

C) Edificios e instalaciones vinculadas a actuaciones que desde el PGOU se admiten de interés público en el suelo no urbanizable:

Tipo 4 Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos. Tipo 5 Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas.

Tipo 6. Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas.

Tipo 7. Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios.

Tipo 8. Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.

Artículo 14.2.2. Aplicación y alcance de los parámetros de implantación.

1. Los edificios, construcciones e instalaciones enumerados en el artículo anterior, se podrán implantar en el suelo no urbanizable de carácter rural, previos los trámites de autorización y licencia oportunos, de acuerdo con las determinaciones generales de la Sección 2 de este Capítulo, sin perjuicio de las determinaciones que les pudieran afectar, de carácter sectorial superpuesto, más restrictivas y prevalentes, del Título 5 de estas Normas.

2. En el caso del suelo no urbanizable protegido, la implantación de los edificios, construcciones e instalaciones reguladas en la Sección 2 de este Capítulo, solamente será admisible y autorizable, si así se permite expresamente en las normas de ordenación estructural para cada zona regulada en los Capítulos 3 y 4 del Título 6, y con las condiciones de implantación, si fuesen más restrictivas, que allí se establezcan.

3. con carácter general, las condiciones de implantación que implican distancias respecto a edificios existentes, se referirá siempre a "edificios conformes con la ordenación".

## Sección 2. Desglose Pormenorizado de los Tipos de Edificios, Construcciones e Instalaciones y Condiciones de Implantación

Artículo 14.2.3. Tipo 1: Construcciones e instalaciones agrarias vinculadas a una explotación.

1. Se consideran construcciones e instalaciones agrarias a aquellas edificaciones e instalaciones vinculadas a una explotación agrícola, forestal o ganadera, que guarden relación con su naturaleza, extensión y utilización, comprendiendo los siguientes subtipos:

a) Cercas y vallados, considerándose como tales las construcciones que separan la explotación de las fincas colindantes en orden a su delimitación o seguridad.

b) Infraestructuras al servicio de la explotación, incluyendo captaciones de agua, azudes, pozos, depósitos, canales de riego, canalizaciones, conducciones, elementos de depuración de aguas, transformadores, tendidos y otras análogas necesarias para una explotación agraria.

c) Invernaderos, considerándose como tales las construcciones fijas o semipermanentes hechas a base de materiales ligeros y que no requieren cimentación, para el abrigo de cultivos.

d) Casetas para guarda de aperos, entendiéndose como tales las construcciones de escasa superficie, altura y entidad constructiva, destinadas exclusivamente a la guarda de los aperos de labranza y otro pequeño material necesario para la explotación agraria de la finca.

e) Naves y almacenes vinculados a la explotación, considerándose como tales los edificios destinados a almacenaje de grano, abonos, piensos, productos fitosanitarios, productos de la explotación, maquinaria, y otros usos complementarios de la explotación,

no incluyendo actividades de transformación o de comercialización de productos ni de estabulación de ganado.

f) Establos, cuadras, granjas, vaquerías, majadas y otras instalaciones de estabulación de ganado vinculadas a la explotación, considerándose como tales las instalaciones de estabulación de ganado o de apoyo a la actividad ganadera que guarden una dependencia y proporción adecuada a los aprovechamientos de la finca.

## 2. Condiciones de implantación:

### 2.1. Condiciones por tipos:

a) Cercas y vallados: Se podrán implantar en general, siempre que cumplan las condiciones de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, y se construyan con piedra a la manera tradicional, con setos vivos, vegetación o malla metálica transparente. En virtud de lo establecido en el artículo 16.1 del PEPMF se prohíben las cercas con finalidad cinegética que favorezcan la circulación de la fauna en un solo sentido.

b) Infraestructuras al servicio de la explotación: Las construcciones para resguardo de los pozos u otras instalaciones no podrán tener más de 5 m<sup>2</sup> de superficie en planta ni más de 3 m de altura total.

c) Invernaderos: Deberán distar 4 m como mínimo de los linderos de la finca.

d) Casetas para guarda de aperos: En las fincas de superficie igual o mayor de 5 has, se podrá autorizar una caseta para guarda de aperos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones: No supere una superficie construida máxima de 15 m<sup>2</sup>, una altura total máxima de 4 metros, en caso de tener ventana sea una sola con dimensiones máximas de 30 por 30 centímetros situada a más de 2 metros de altura. Deberá distar como mínimo 4 metros de los linderos de la finca. Se prohíbe la utilización de estos edificios para uso residencial, debiendo ser su tipología constructiva y programa arquitectónico adecuados a su carácter agrario, no pudiendo en ningún caso incluir dependencias o soluciones arquitectónicas propias de las viviendas.

e) Naves y almacenes al servicio de la explotación: Se podrán autorizar en fincas de superficie igual o mayor que 5 ha, de acuerdo con las condiciones generales de edificación que se establecen en la Sección 3 de este Capítulo y con el tope del apartado 2.2. Los edificios guardarán una distancia mínima de 500 m al suelo urbano y urbanizable; 200 m a los edificios principales de otras fincas, y de 15 m a los linderos.

f) Establos, cuadras, granjas, vaquerías, majadas u otras instalaciones de estabulación de ganado vinculadas a la explotación: Se podrán instalar en fincas de superficie igual o mayor que 5 has, siempre que se justifique su necesidad y se trate de construcciones para el abrigo del ganado en explotaciones de ganadería extensiva que obtengan sus recursos alimenticios de la propia finca, o de establos de ganadería familiar con un máximo de 2 cabezas de ganado vacuno, 2 cabezas de ganado equino y 10 cabezas de ganado de cerda. Las instalaciones deberán guardar una distancia al suelo urbano y urbanizable de los núcleos de población de 500 m, de 200 m a otros edificios principales de fincas colindantes, y de 15 m a los linderos de la finca, y se adecuarán a las condiciones generales de edificación que se establecen en la Sección 3 de este Capítulo, con el tope del apartado g).

### 2.2. Condiciones adicionales:

a) Las construcciones de los tipos e) y f) no podrán ocupar en total más del 3% de la superficie total de la finca ni una superficie de suelo mayor de 2.500 m<sup>2</sup>. En el caso de precisar mayor ocupación o superficie edificada, se optará por la edificación "Tipo 6" y la tramitación correspondiente. Se prohíbe la utilización de estos edificios para uso residencial, debiendo ser su tipología constructiva y programa arquitectónico adecuados a su carácter agrario, no pudiendo en ningún caso incluir dependencias o soluciones arquitectónicas propias de las viviendas. A estos efectos, no podrán tener ventanas por debajo de una altura de 2 metros medidos a partir del pavimento interior del edificio.

b) Los edificios e instalaciones deberán cumplir además las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, las normas de la zona en la que se sitúen, las medidas correctoras que, en su caso, establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, la legislación agraria, y el resto de legislación y normativa sectorial que les pueda afectar.

3. Condiciones especiales de vinculación de explotación a varias parcelas: A efectos de cumplimiento de las condiciones de tamaño de parcela mínima para poder edificar construcciones vinculadas a una explotación agropecuaria, se podrá asimilar el concepto de parcela mínima al de agrupación de parcelas inferiores a la mínima pertenecientes a la misma explotación, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Pertener a un mismo propietario, dado de alta administrativamente desde el punto de vista laboral y fiscal en la actividad agropecuaria.

b) En el caso de que alguna(s) de las fincas que se proponga(n) formar parte de la agrupación no sea(n) colindantes, las fincas en discontinuidad deberán de estar situadas a una distancia inferior a trescientos metros (300) entre sus linderos y tener posibilidad de estar relacionadas fácilmente entre sí con caminos públicos existentes que justifiquen la unidad de la explotación.

c) A parte de la constancia municipal a efectos urbanísticos, se inscribirá en el Registro de la Propiedad la condición de inedificables de las fincas vinculadas en la agrupación de explotación en las que no se sitúe la edificación, carga que deberá inscribirse por un periodo mínimo de 15 años y transmitirse en actos sucesivos de compraventa. Hasta transcurrido dicho plazo, las fincas en las que recaiga la carga de "inedificables" no podrán ser computadas con otras fincas a efectos de constitución de otra agrupación de explotación mínima a efectos de la edificación a que se refiere este artículo.

Artículo 14.2.4. Tipo 2: Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas.

1. Se incluyen las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Construcciones e instalaciones provisionales vinculadas a la ejecución de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos: Comprende aquellas instalaciones de carácter temporal y fácilmente desmontables, normalmente sin cimentación, ligadas funcionalmente a la construcción de la obra pública y cuyo periodo de existencia no rebase el de la actividad constructiva, tales como plantas de hormigonado, depósitos, almacenes, construcciones efímeras a pie de obra, etc.

b) Instalaciones y construcciones para el mantenimiento de las infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos: Son instalaciones de carácter permanente dependientes de la Administración o empresa gestora de la obra pública o infraestructura, cuya función es exclusivamente mantener su funcionalidad una vez construida: edificios de control, almacenes y talleres de mantenimiento, etc. No se incluyen las instalaciones de servicio de dicha obra tales como estaciones de servicio, áreas de servicio, etc.

2. Condiciones de implantación:

a) En el suelo no urbanizable se podrán realizar, previa licencia municipal, construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas que discurran o hayan de emplazarse en este territorio, siempre que figuren en el Proyecto de la obra pública o que su promotor sea la Administración o Empresa gestora de dicha obra, y se justifique su necesidad.

b) Estas construcciones e instalaciones se regularán por la legislación y normativa específica que regule la obra pública y por las condiciones del proyecto técnico, así como por las condiciones y medidas correctoras que establezca la licencia municipal y el correspondiente procedimiento de prevención ambiental cuando proceda; incluyendo la obligación de demoler las edificaciones una vez finalizada la obra pública cuando así se establezca en la mencionada normativa o licencia. Además, se tendrán en cuenta las

normas y recomendaciones en cuanto a protección y gestión del paisaje del Título 5 y de la Sección 3 de este Capítulo.

Artículo 14.2.5. Tipo 3: Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada y necesaria para una explotación agraria.

1. Se entiende como vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agraria, a un edificio aislado de uso residencial de carácter unifamiliar, situado en una finca en la que se realice una actividad agrícola, forestal o ganadera, cuyo promotor sea el titular de la actividad y cuya implantación sea necesaria para su desarrollo.

2. Condiciones de implantación:

a) El promotor deberá justificar fehacientemente los siguientes extremos:

a.1. Relación con la actividad agraria del promotor, mediante copia de la inscripción en el correspondiente régimen agrario de la Seguridad Social, documentación acreditativa de la obtención de rentas agrarias provenientes de la explotación, u otra documentación equivalente.

a.2. Existencia en la finca de una explotación agrícola, forestal o ganadera con descripción de sus características y planes de explotación.

a.3. Necesidad de ubicación de la vivienda en la finca: La necesidad de ubicación se acreditará en base a la viabilidad financiera de la explotación y que su tipo requiera la presencia continuada que justifique la residencia permanente en la misma.

a.4. Inexistencia en la finca de un edificio idóneo o resto de edificio que pueda albergar la vivienda.

b) Superficie mínima de finca afecta a la edificación: La que se establezca para cada categoría del suelo no urbanizable de especial protección de los Títulos 5 y 6, o del suelo no urbanizable de carácter rural del Capítulo 3 de este Título 14. Cuando no se establezca otra superior según categoría, será de 5 has en suelo no urbanizable de carácter rural y de 25 ha en suelo no urbanizable de especial protección.

c) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable: 1.000 m.

d) Distancia mínima a edificios principales de otras fincas: 200 m; a otras viviendas: 300 m.

e) Distancia mínima a linderos: 30 m.

f) Superficie construida máxima: 0,3% de techo construido por explotación, en referencia a la superficie de la misma. Su implantación requerirá la tramitación de Proyecto de Actuación conforme al art. 52 de la LOUA.

g) Los edificios deberán cumplir además las normas de la categoría de suelo no urbanizable en la que se sitúen, las de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, y las normas sectoriales que puedan incidir en los terrenos.

Artículo 14.2.6. Tipo 4: Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

1. Comprende las construcciones e instalaciones de los siguientes subtipos:

a) Infraestructuras: Incluye las infraestructuras de comunicaciones tales como carreteras, aeródromos y helipuertos, etc.; las infraestructuras del ciclo del agua o de riego tales como embalses, captaciones, conducciones, canalizaciones y estaciones depuradoras, etc.; las infraestructuras energéticas tales como parques eólicos, solares, centrales de producción de energía, líneas y conducciones para su transporte, estaciones transformadoras, etc.; las infraestructuras de telecomunicaciones tales como antenas, estaciones repetidoras, etc.; y otras similares.

b) Apertura de caminos y pistas: Incluye los movimientos de tierras y obras para la apertura de nuevos caminos y pistas, excepto los necesarios para la explotación agraria que no comporten movimientos de tierras.

c) Instalaciones al servicio de las obras públicas: Incluye las áreas y estaciones de servicio de las carreteras y otras instalaciones al servicio de las carreteras u otras obras públicas.

d) Instalaciones de gestión de residuos: Incluye los vertederos y otras instalaciones de gestión de residuos tal como vienen definidas y reguladas en el Reglamento de Residuos de Andalucía.

e) Edificios e instalaciones de servicios públicos: Comprende las construcciones e instalaciones necesarias para la prestación por la Administración pública de los servicios de su competencia que hayan de situarse en el medio rural, tales como cárceles, cementerios, instalaciones vinculadas a la defensa, y otras similares.

f) Edificios e instalaciones de dotaciones y equipamientos públicos: Comprendiendo los edificios e instalaciones de titularidad pública o de manifiesto interés público destinados a usos públicos de dotaciones y equipamiento tales como centros educativos, centros sanitarios o asistenciales, centros culturales o sociales, equipamientos administrativos, etc., que hayan de situarse en el medio rural.

#### 2. Condiciones de implantación:

a) Infraestructuras: Las instalaciones se adecuarán a lo que establezca la legislación y normativa sectorial de cada actividad o infraestructura, y a las condiciones que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental y la licencia municipal. Cualquier instalación de infraestructuras estará condicionada a la adopción de medidas para minimizar su impacto ambiental e integrarse en el paisaje. Los tendidos eléctricos cumplirán las determinaciones vigentes en cuanto a colocación de avisaderos y posaderos para la avifauna. Además se tendrán en cuenta las normas y recomendaciones en cuanto a protección y gestión del paisaje que se enumeran en el Título 5. Los actos de construcción o instalación de infraestructuras vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables, de acuerdo con el artículo 164 de la Ley 18/2003 de 29 de diciembre, que añade la disposición adicional 7.<sup>a</sup> a la LOUA, no quedarán sometidas al régimen el artículo 52.4 de la misma.

b) Apertura de caminos y pistas: La apertura de caminos y pistas, excepto los necesarios para la explotación agrícola o forestal que no comporten movimientos de tierras, estará sujeta a la previa obtención de licencia urbanística, y si no está incluida en un Plan o Proyecto aprobado deberá justificarse en función del acceso a las explotaciones o a alguna de las construcciones o edificaciones autorizables en suelo no urbanizable. Las obras se adecuarán a las condiciones del Título 5 en cuanto a protección del suelo, y a lo que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental.

c) Instalaciones al servicio de las obras públicas: Se deberán vehicular mediante un Proyecto de Actuación o un Plan Especial de los definidos en el artículo 42 de la LOUA, y se adecuarán a lo que establezca el procedimiento de prevención ambiental y la licencia municipal.

d) Instalaciones de gestión de residuos: Las instalaciones de tratamiento o eliminación controlada de residuos requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente y se adecuarán a lo establecido en el Reglamento de Residuos de Andalucía para cada tipo de instalación y a las condiciones que se establezcan el correspondiente procedimiento de prevención ambiental.

e) Edificios e instalaciones de servicios, dotaciones y equipamientos públicos: Se podrán autorizar las instalaciones de uso público y gestión incluidas en Planes o programas de la Administración, y aquellas otras promovidas por Administraciones públicas siempre que se demuestre la necesidad de localización en este ámbito. Los edificios e instalaciones se regularán por la legislación y normativa sectorial que regule la actividad y por las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, así como por lo que establezca en su caso el procedimiento de prevención ambiental.

Artículo 14.2.7. Tipo 5: Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas.

1. Se consideran movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas todos aquellos actos y obras necesarios para la realización

de actividades mineras o extractivas según las define la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas y otra legislación sectorial de aplicación, tales como extracciones mineras a cielo abierto o subterráneas, canteras, extracciones de áridos, salinas, etc. y sus instalaciones complementarias tales como oficinas, talleres, almacenes, infraestructuras, vertederos y escombreras, etc.

2. Condiciones de implantación:

Las que se establezcan en el Proyecto Técnico de la explotación y en el procedimiento de prevención ambiental.

Artículo 14.2.8. Tipo 6: Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas.

1. Se consideran instalaciones agropecuarias autónomas, a aquellas vinculadas a la explotación de los recursos vivos sin incluir actividades de transformación o comercialización de productos, que no obtengan la mayor parte de los recursos para la alimentación del ganado de la propia finca o que produzcan un impacto sobre el medio ambiente que no pueda ser absorbido por los medios normales. Incluyen los siguientes subtipos:

a) Establos, cuadras, vaquerías o granjas que sobrepasen los límites que se establecen en el apartado f) del artículo 14.2.3.

b) Piscifactorías, o construcciones e instalaciones dedicadas a la cría de peces o mariscos en estanques, viveros o similares.

c) En general, cualquier instalación relacionada con la explotación de los recursos vivos que exceda de los límites establecidos en el artículo 14.2.3 y que no incluya actividades de transformación o comercialización de productos.

d) Almazaras.

2. Condiciones de implantación:

a) Distarán como mínimo 1.000 m del suelo urbano o urbanizable.

b) Distarán como mínimo 200 m de otros edificios no integrados en la misma finca.

c) Distancia mínima a linderos: 15 m.

d) Las construcciones e instalaciones se adecuarán a lo establecido en los correspondientes procedimientos de prevención ambiental y otra normativa sectorial de aplicación, debiendo cumplir las distancias entre instalaciones y otras prescripciones de la normativa agraria en orden a la evitación de plagas y enfermedades en el ganado. Queda prohibido cualquier vertido de restos orgánicos, purines o cualquier otro residuo directamente a los cauces o al terreno, debiéndose establecer los sistemas de traslado a un vertedero o de depuración previa que se establezcan en el procedimiento de prevención ambiental.

e) Las piscifactorías deberán cumplir además las determinaciones de la legislación de Aguas y Pesca Fluvial y otras aplicables.

f) En las licencias y autorizaciones se tendrán en cuenta las normas y recomendaciones en cuanto a protección y gestión del paisaje que se enumeran en el Título 5.

Artículo 14.2.9. Tipo 7: Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios

1. Este tipo comprende aquellas edificaciones e instalaciones que alberguen actividades de transformación o comercialización de productos, sean estos derivados de la actividad agraria o no relacionados con ella. De acuerdo con lo previsto en el apartado 3 del artículo 25 de la Ley 1/1996, de 10 de octubre, del Comercio Interior de Andalucía, según redacción modificada por la Ley 3/2010, de 21 de mayo, la implantación del uso de "gran superficie minorista", queda expresamente excluida en suelo no urbanizable.

2. Condiciones de implantación:

2.1. En el suelo no urbanizable protegido, la implantación de usos industriales o terciarios se atenderá a las condiciones particulares de zona de los Capítulos 3 y 4 del Título 6. En general se podrán admitir pequeñas actividades de carácter artesanal

vinculadas a la primera transformación o la comercialización de los productos de la propia finca en la que se sitúe el edificio, que cumplan las condiciones siguientes:

- a) Superficie mínima finca: 2,5 ha.
- b) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable de los núcleos de población: 1.000 m.
- c) Distancia mínima a edificios principales de otras fincas: 200 m.
- d) Superficie máxima ocupada por el edificio: 2% de la finca con un máximo de 500 metros cuadrados.
- e) Los edificios e instalaciones deberán cumplir además las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, las normas de la zona en la que se sitúen, las medidas correctoras que, en su caso, establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, y el resto de legislación y normativa sectorial que les pueda afectar.

Además, se tendrán en cuenta las normas en cuanto a protección y gestión del paisaje que se enumeran en el Título 5.

2.2. En el suelo no urbanizable de carácter rural podrán autorizarse usos industriales y terciarios, que por su entidad excedan lo dispuesto en el apartado 2.1., motivados por su incompatibilidad con el medio urbano, por su carácter molesto, insalubre o peligroso, o por el impacto de la actividad en el medio urbano. Las condiciones de implantación serán las siguientes, salvo que del procedimiento urbanístico y ambiental, se dedujera la necesidad de otras más restrictivas:

- a) Superficie mínima finca: 1,5 ha.
- b) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable de los núcleos de población: 1.000 m.
- c) Distancia mínima a edificios principales de otras fincas: 200 m.
- d) Superficie máxima ocupada por el edificio: 5% de la finca con un máximo de 3.000 metros cuadrados.
- e) Los edificios e instalaciones deberán cumplir además las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, las normas de la zona en la que se sitúen, las medidas correctoras que, en su caso, establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, y el resto de legislación y normativa sectorial que les pueda afectar.

Artículo 14.2.10. Tipo 8: Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.

1. Se consideran edificaciones e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural, a aquellas relacionadas con el ocio y el disfrute del tiempo libre que hayan de situarse en el suelo no urbanizable. Comprenden los siguientes subtipos:

- a) Instalaciones de disfrute de la naturaleza con un grado bajo de artificialización del medio rural: Adecuaciones naturalísticas, adecuaciones recreativas, áreas de pic-nic, instalaciones no permanentes de restauración, parques rurales, etc.
- b) Instalaciones deportivas en el medio rural: Comprende las instalaciones aisladas o conjuntos integrados de instalaciones para la práctica de deportes, que hayan de situarse en el medio rural.
- c) Picaderos, entendiéndose como tales a las instalaciones de estabulación de ganado equino que tengan un uso público para actividades recreativas de equitación.
- d) Granjas-escuela, considerándose como tales los centros educativos y de ocio destinados al conocimiento del medio rural y natural y divulgación de sus valores, cuya actividad compatibiliza las propias de una instalación agropecuaria con las de albergue y educativas.
- e) Campamentos de turismo, tal como se definen en el Decreto 154/1987 de Ordenación y Clasificación de los Campamento de Turismo de Andalucía. Dentro de este tipo se incluyen también las modalidades de Camping-Cortijo y de Área de Acampada definidas en el mencionado Decreto.
- f) Ventas, restaurantes y otros edificios para usos turísticos y recreativos que no comporten alojamiento de personas, tales como bares, clubes, discotecas, etc.

g) Hoteles, hostales y otros edificios para usos turísticos que comporten alojamiento de personas en régimen de prestación de servicios, tales como albergues, casas de vacaciones, etc, excluyendo en todo caso el uso de vivienda habitual o secundaria. Dentro de este tipo se incluyen también los establecimientos de alojamiento turístico tipo casas rurales, establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales que se regulan en el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.

h) Instalaciones especializadas de ocio, recreo o turismo con un alto grado de artificialización del medio rural o de ocupación de suelo: Parques de atracciones, parques zoológicos o exposiciones de animales no autóctonos en libertad, parques temáticos, etc.

2. Condiciones de implantación:

2.1. Condiciones por subtipos:

a) Áreas recreativas y otras instalaciones de disfrute de la naturaleza con un bajo grado de artificialización del medio rural: Se podrán autorizar en general.

b) Instalaciones deportivas en el medio rural: Tan sólo los equipamientos deportivos convencionales municipales cuando se demuestre la necesidad de su ubicación en el suelo no urbanizable, y las instalaciones para deportes no convencionales que se deban desarrollar en el medio natural (senderismo, caza, pesca, escalada, espeleología, vuelo sin motor, etc.) con autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

c) Granjas-escuela: Se permitirán en general en edificios existentes, o en nuevos edificios cuando se demuestre su necesidad y la inexistencia de edificios adecuados en la finca. Las instalaciones distarán como mínimo 500 m del suelo urbano y urbanizable y 100 m. de los edificios principales de otras fincas, y los edificios distarán como mínimo 15 m. de los linderos de la finca. Además, cumplirán las distancias a otras instalaciones ganaderas y otras condiciones que establezca la normativa de sanidad animal, y las normas específicas que regulen la actividad.

d) Campamentos de turismo: En general, sólo en las modalidades de Camping-Cortijo y Áreas de Acampada definidas en el Decreto 154/1987, de Ordenación y Clasificación de Campamentos de Turismo en Andalucía. No obstante, se permitirá la instalación de campamentos no vinculados a un cortijo o que superen los límites de estas modalidades, cuando se demuestre su necesidad y la imposibilidad de ubicarlos en el suelo urbano o urbanizable. Las instalaciones distarán como mínimo 500 m del suelo urbano y urbanizable y 100 m de los edificios principales de otras fincas, y los edificios distarán como mínimo 15 m de los linderos de la finca. En virtud de lo dispuesto en el artículo 26 del PEPMF, en los campamentos se prohíbe la construcción de albergues no transportables, y las fincas sobre las que se autoricen adquirirán la condición de indivisibles, y así se hará constar en el Registro de la Propiedad.

e) Ventas, restaurantes y otros edificios para usos turísticos y recreativos que no comporten alojamiento de personas: En general se dará preferencia a su ubicación en edificios existentes y sus ampliaciones. Excepcionalmente se podrán autorizar en nuevos edificios siempre que se demuestre la necesidad de la implantación y la no existencia de una edificación adecuada para albergar la actividad en la zona donde se pretende realizar. Distarán como mínimo 100 m del suelo urbano y urbanizable y de los edificios principales de otras fincas y 15 m a los linderos.

f) Hoteles, hostales y otros edificios e instalaciones para usos turísticos que comporten alojamiento de personas en régimen de prestación de servicios: En general, se dará preferencia a la ubicación en edificios existentes y sus ampliaciones. No obstante, se permitirán en nuevos edificios cuando se trate de alojamientos turísticos en el medio rural de los contemplados en el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo Rural de Andalucía, siempre que se trate de edificios aislados y se justifique que no existen alternativas en edificios existentes en la zona donde se pretende implantar. Las instalaciones distarán como mínimo 300 m. del suelo urbano y urbanizable y 100 m de los edificios principales de otras fincas, y los edificios distarán como mínimo 15 m de los linderos de la finca.

## 2.2. Condiciones adicionales:

a) La ocupación de la finca por los edificios no superará el 1% de la superficie total en las instalaciones de los tipos a y b, el 20% en las de los tipos c y d y el 30% en las de los tipos e y f. Los edificios e instalaciones se adecuarán a lo que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, a la normativa sectorial de instalaciones deportivas, turismo, campamentos u otras que sean de aplicación, a las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 y a las de la zona en la que se integren los terrenos.

b) El cese de la actividad irá acompañado de la restitución del suelo a su estado original, salvo autorización de otra alternativa que sea viable de acuerdo con las presentes NNUU.

## Sección 3. Condiciones de Adecuación al Ambiente de los Edificios

### Artículo 14.2.11. Condiciones de adecuación al ambiente de los edificios.

1. En el suelo no urbanizable del municipio, en desarrollo de lo establecido en los artículos 52 y 57 de la LOUA, los edificios, construcciones e instalaciones deberán cumplir las siguientes condiciones de adaptación al ambiente:

a) Emplazamiento: En las licencias urbanísticas, se podrá exigir la modificación de la situación de los edificios en la finca, con el fin de minimizar el impacto en el medio ambiente y el paisaje. En este sentido, se tendrá en cuenta lo establecido en el Título 5. Ello, sin perjuicio del cumplimiento de las distancias a las lindes y otras que se establecen en la Sección 2 de este Capítulo.

b) Acceso: Los edificios deberán tener acceso por carretera o camino existente, o camino de nuevo trazado que deberá ejecutarse por el promotor del edificio. Dicho camino deberá someterse a las condiciones y trámites para la apertura de caminos establecidas en el artículo 14.2.6.

c) Movimientos de tierras: Las obras de construcción de edificios o instalaciones se adaptarán, en lo posible, a la topografía natural del terreno. Cuando ello no sea posible y sea necesario realizar movimientos de tierras, estos cumplirán las siguientes condiciones en orden a la protección y restauración de los suelos:

c.1. Estarán sujetos a previa obtención de licencia municipal, bien dentro de la licencia del proyecto del edificio o bien en un expediente independiente si no se incluyen en dicho proyecto.

c.2. No podrán dar lugar a desmontes o terraplenes de altura mayor de 3 metros, ni se podrán construir muros de contención de una altura superior a 1,50 metros.

c.3. En el proyecto se resolverá dentro de la finca la circulación y evacuación de aguas pluviales, no pudiendo verterlas sin autorización a fincas colindantes.

c.4. En virtud de lo establecido en el artículo 17 del PEPMF, el proyecto o solicitud de licencia deberá ir acompañado de los estudios y medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia o corrección de los impactos sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo, debiendo denegarse la licencia si no se justifican debidamente estos extremos, y pudiendo exigirse garantías económicas que aseguren la realización de las actuaciones correctoras.

### d) Infraestructuras de servicios:

d.1. Abastecimiento de agua: Los proyectos de edificios deberán garantizar el caudal mínimo de agua necesaria para la actividad, debiendo justificar la potabilidad del agua aportando los datos y análisis establecidos por la Administración sanitaria. Asimismo se tendrá en cuenta lo establecido en el Título 5 en cuanto a protección de los recursos hidrológicos.

d.2. Saneamiento: Los proyectos de edificios deberán prever la depuración de las aguas residuales mediante un sistema homologado, tal que los vertidos posteriores al terreno o a los cauces se adecuen a lo dispuesto en el Título 5. Quedan prohibidos

los vertidos directos sin depuración previa, y los pozos negros u otros sistemas no homologados.

d.3. Eliminación de residuos sólidos: El proyecto de edificio deberá especificar el sistema de eliminación o traslado hasta un vertedero de los residuos sólidos. Si se precisa implantar un vertedero autónomo, se incluirá en el proyecto y, para la obtención de la licencia urbanística, se estará a lo dispuesto en el artículo 14.2.6 en cuanto a las instalaciones de gestión de residuos.

d.4. Suministro de energía eléctrica, telefonía y otras infraestructuras: En el suelo no urbanizable, en las nuevas edificaciones las conducciones de suministro de energía eléctrica, telefonía u otros servicios que se precisen deberán discurrir por donde menor sea el impacto ambiental y cumplir las condiciones establecidas en la el artículo 14.2.6. Se tenderá a implantar los sistemas energéticos más eficientes y sostenibles, de acuerdo con el carácter aislado de las edificaciones en suelo no urbanizable.

e) Condiciones tipológicas y estéticas: En el suelo no urbanizable los edificios deberán presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, y armonizar con la arquitectura popular preexistente. Para ello, cumplirán las siguientes condiciones:

e.1. Los edificios tendrán la condición de aislados y todos sus paramentos verticales se deberán tratar como fachadas, prohibiéndose las paredes medianeras.

e.2. Los edificios no superarán una altura de 2 plantas y 6,5 metros medidos desde el pavimento de la planta baja hasta la cara superior del último forjado, o si es menor la que se establezca en las normas de zona. Por encima de esta altura tan sólo se podrá construir la cubierta del edificio, y los silos u otras construcciones o instalaciones que forzosamente deban de sobresalir por cuestiones técnicas en el caso de edificios no residenciales.

e.3. La composición arquitectónica se adecuará en lo posible a la de las construcciones tradicionales de la zona, evitándose los esquemas compositivos propios de las zonas urbanas. En general, se evitará la dispersión injustificada de edificaciones en una misma finca, favoreciéndose su agrupación. La cubierta de los edificios será inclinada, preferentemente a dos aguas y con pendiente no superior al 30%. Los materiales de fachada serán adecuados al entorno, siendo preferente el acabado en revoco o enfoscado. El material de cubierta será la teja tradicional u otra de apariencia similar, excepto en las construcciones no residenciales en las que técnicamente no sea posible o económicamente resulte desproporcionado, en las que se podrán utilizar otros materiales homologados.

e.4. Con el objeto de favorecer la integración cromática de las edificaciones en su entorno, para el acabado de las fachadas de los edificios será preferente el pintado en colores similares a los de los edificios tradicionales de su entorno o, en caso de tratarse de edificios aislados, en colores que mimeticen el edificio en su fondo escénico o en color blanco. Cuando las cubiertas no sean de materiales tradicionales, se pintarán preferentemente con tonalidades más oscuras que las empleadas en la fachada, imitando los colores de las cubiertas tradicionales o bien los del terreno o la vegetación del entorno del edificio. Las puertas y huecos se pintarán preferentemente con colores más oscuros que los de las fachadas.

e.5. Para poder autorizar, con carácter excepcional, edificios en los que se adopten soluciones arquitectónicas, de composición, de materiales o de colores distintas de las definidas en los apartados e.3 y e.4, el proyecto deberá justificar de manera exhaustiva su integración en el entorno y su armonización con la arquitectura popular preexistente (en caso de ampliaciones), incluyendo la documentación gráfica y estudios necesarios para poder valorar estos extremos.

e.6. Para la colocación de las instalaciones técnicas al servicio de la edificación tales como antenas receptoras de radio o televisión vía satélite, instalaciones de energía solar y

similares, así como depósitos de agua, gas o carburantes e instalaciones de climatización, se tendrán en cuenta las recomendaciones de integración paisajística.

e.7. En todo caso, se tendrán en cuenta las condiciones específicas en las zonas de protección del paisaje que se establecen en el Título 5.

f) Condiciones constructivas: Los edificios en suelo no urbanizable cumplirán toda la normativa sobre acciones en la edificación, materiales de construcción, instalaciones, seguridad, aislamiento térmico y acústico, higiene, barreras arquitectónicas, código técnico, normas tecnológicas y otras aplicables a los edificios en general. Se tenderá a aplicar las soluciones técnicas más acordes con la eficiencia energética y la sostenibilidad ambiental.

g) Cercas y cerramientos: Las fincas rústicas en general permanecerán abiertas o se cercarán con cercas tradicionales, setos vivos, o con cercas de malla metálica u otros elementos transparentes cuando ello venga exigido para evitar la salida del ganado. No obstante, se permitirá el cerramiento de los terrenos circundantes a un edificio o instalación autorizado, en un perímetro no superior al triple de la superficie ocupada por dicho edificio, con un cerramiento de fábrica maciza hasta 1,5 m de altura y de reja, empalizada, malla, seto u otros materiales transparentes hasta 3 m de altura máxima; o, excepcionalmente, de cerramientos macizos hasta esta altura en el caso de edificios o instalaciones en los que se justifique por sus especiales requerimientos de protección o seguridad. En todo caso, se tendrá en cuenta lo establecido en el Título 5 para las zonas de protección del paisaje.

h) Tratamiento de los terrenos no edificados: Los terrenos no edificados anexos a una edificación se destinarán al uso agrario o forestal propio de la zona en la que se sitúen. Se podrán autorizar áreas de aparcamiento o pavimentadas, jardines y otras instalaciones no edificadas en un perímetro no superior al triple de la superficie ocupada por el edificio y siempre que cumplan lo establecido en el Título 5 en cuanto a protección del arbolado.

i) Restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas: En los proyectos de edificios en el suelo no urbanizable se definirán y presupuestarán las medidas correctoras necesarias para la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos afectados por el edificio y de su entorno inmediato, de manera que se eliminen o corrijan los impactos de la actuación (vertidos de tierras, taludes, desmontes, acumulación de materiales, desbroces, apertura de caminos provisionales de obra, afectación a escorrentías o arroyos, etc.) y se realicen las actuaciones de adecuación topográfica e hidrológica, forestación, y en general de restauración de manera que las características ambientales y paisajísticas de los terrenos y su entorno no empeoren con respecto a las anteriores a la actuación. Las medidas de integración paisajística tendrán en cuenta las recomendaciones que se establecen en el Título 5.

#### Sección 4. Obras en Edificios Existentes

1. En el suelo no urbanizable, se podrán realizar obras en los edificios existentes, legales y adecuados al planeamiento, clasificándose para ello en los siguientes tipos:

a) Edificios o restos de edificios que, por sus valores históricos o artísticos, estén declarados Bien de Interés Cultural o incluidos o en fase de inclusión en el Catálogo Andaluz del Patrimonio Histórico.

b) Edificios o restos de edificios que, aún no estando en la situación anterior, concurren valores arquitectónicos, históricos, culturales o etnológicos o ejemplifiquen tipos arquitectónicos tradicionales, o hayan albergado actividades de interés etnográfico y así se reconozca mediante su inclusión en el Catálogo.

c) Otros edificios existentes en el momento de aprobación de estas Normas.

2. En los edificios o restos de edificios del tipo a), las obras se adecuarán a lo que establece la legislación de protección del patrimonio y a los criterios que establezca la Consejería de Cultura en los trámites que se enumeran en el Título 5.

3. En los edificios o restos de edificios del tipo b), se podrán realizar obras de conservación, reconstrucción, rehabilitación o reforma, tendentes al mantenimiento, recuperación o mejora de las condiciones de habitabilidad y estéticas del edificio o a su adecuación a nuevos usos compatibles con la zona en la que se sitúe el edificio, siempre que no signifiquen un incremento de más del 50% del volumen edificado existente o del que hubiera existido en el pasado demostrado mediante la aportación de planos, escrituras o documentos similares. Dichas obras no estarán sujetas a las condiciones de implantación de la Sección 2 de este Capítulo, pero sí a las de protección y adecuación al ambiente de la Sección 3, del Título 5 y a las de la zona en la que se sitúe el edificio, y en su caso a las de protección de los valores arquitectónicos, históricos, etnológicos u otros que establezca el Catálogo o el Título 12. Las obras que supongan un incremento de techo edificado superior, se considerarán obra nueva y deberán cumplir las condiciones de implantación de la Sección 2 de este Capítulo.

4. En los edificios del tipo c), para poder realizar obras de conservación, rehabilitación, reforma o ampliación se deberán cumplir las condiciones de implantación de la Sección 2 según el uso que se piense dar al edificio, y el volumen edificado no podrá superar los límites que allí se determinan. Asimismo, se cumplirán las condiciones de protección y de adecuación al ambiente de la Sección 3, del Título 5 y las normas de la zona en la que se sitúe el edificio.

### CAPÍTULO 3

#### Ordenación del Suelo No Urbanizable de Carácter Rural

Artículo 14.3.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr).

1. Por el presente PGOU, en cumplimiento de los criterios de clasificación de suelo no urbanizable del artículo 46 de la LOUA, establece las siguientes subcategorías de "suelo no urbanizable de carácter rural", que se delimitan en el Plano de Ordenación o.1.:

- a) Campiña 1(CA-1).
- b) Campiña 2 (CA-2).
- c) Madroñal (MA).
- d) Puerto de la Calera (PC).
- e) Entorno del Corbones 1 (CO-1)

Artículo 14.3.2. Alcance y señalamiento de las actividades y usos genéricos y susceptibles de autorización en SNUcr.

1. Se consideran usos y actividades genéricos del suelo no urbanizable de carácter rural aquellos que son propios de la normal utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y e instalaciones adecuados y ordinarios.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización, aquellos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos, así como las instalaciones u obras que no correspondan a los usos genéricos indicados en el apartado 1 de este artículo. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en los artículos correspondientes a la regulación de los usos en suelo no urbanizable del Capítulo 2 del presente Título 14.

3. El alcance de los distintos usos y actividades genéricos o susceptibles de autorización así como las determinaciones de carácter general y particular de los usos y las edificaciones son asimismo las contempladas en el Capítulo 2 de este Título 14.

Artículo 14.3.3. Ordenación del suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr).

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos así identificados en el Plano de Ordenación o.1.

2. Usos y actividades compatibles:

- a) Las actividades cinegéticas y piscícolas.
- b) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales.
- c) Los aprovechamientos agrícolas tradicionales que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
- d) Los cambios de cultivo herbáceo anual a leñoso.
- e) Las actividades y equipamientos de uso público y de educación ambiental.
- f) Las actividades científicas.
- g) La eliminación de vegetación autóctona que haya colonizado terrenos agrícolas.
- h) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

i) Las actividades mineras o extractivas, excepto en las subcategorías “Entorno del Corbones CO-1” y “Madroñal (MA)”.

j) Las actividades mineras y extractivas vinculadas a la explotación sostenible del medio natural existentes a la entrada en vigor del PGOU en la subcategoría “Entorno del Corbones CO-1”

3. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general se considera incompatible cualquier actuación que en el correspondiente procedimiento de autorización así se determine.

-Cualquier cambio de los usos globales forestales o agroforestales preexistentes en esta zona, está sometida al régimen del Capítulo 2 del Título 5 de estas NNUU y deberá someterse a los procedimientos de la legislación y planificación en materia forestal y de montes.

4. En esta categoría de suelo no urbanizable podrán ser susceptibles de autorización por los procedimientos oportunos, todos los tipos de edificios, construcciones e implantaciones de los regulados en el Capítulo 2 del presente Título 14 de estas NNUU, con las siguientes condiciones particulares según los tipos de construcciones y la subcategoría establecida en el Plano de Ordenación o.1.:

a) Las construcciones Tipos 1e) (naves y almacenes al servicio de la explotación) y 1f) (establos, cuadras granjas u otras instalaciones de estabulación vinculadas a la explotación), requerirán una superficie mínima de 8 has en las subcategorías Madroñal (MA), y Puerto de la Calera (PC), y situarse a más de 150 m de distancia del perímetro del LIC Corbones en el “Entorno del Corbones 1 (CO-1).

b) Las construcciones Tipo 3 (vivienda unifamiliar vinculada a explotación), requerirán la siguiente superficie mínima según subcategorías de suelo no urbanizable de carácter rural:

- Campiña 1(CA-1): 5 ha.
- Campiña 2 (CA-2): 10 ha.
- Entorno del Corbones 1 (CO-1): 15 ha.
- Madroñal (MA): 15 ha.
- Puerto de la Calera (PC): 15 ha.

## CAPÍTULO 4

### Otras Acciones Sobre el Término Municipal de Carácter Pormenorizado

Artículo 14.4.1. Acciones Territoriales (AT) de escala pormenorizada en el término municipal.

1. Como complemento de las Acciones Territoriales (AT) de carácter estructural, reguladas en el Capítulo 5 del Título 6 de estas NNUU, por el PGOU se determinan, en la escala de ordenación pormenorizada, las siguientes, igualmente dirigidas a coadyuvar a la mejor vertebración del término municipal.

2. Las Acciones Territoriales (AT) expresamente planificadas por el PGOU se refieren a los siguientes grupos temáticos y se identifican en el Plano de Ordenación o.2:

2.1. Actuaciones asociadas al Plan Especial Corbones: En el Plano de Ordenación o.2 se delimita entre el núcleo de la Puebla de Cazalla y el entorno del Castillo del Luna, el ámbito del Plan Especial Corbones, que aparte de las finalidades e) y f) del artículo 14.1 de la LOUA, deberá coordinar en su ámbito las siguientes Acciones Territoriales (AT), que también podrán desarrollarse individualizadamente, mediante intervención específica procedente:

a) AT-CR-1: Caminos rurales: Habilitación de camino paralelo al cauce del Corbones, fuera del ámbito LIC, entre el Parque Urbano del Corbones en el núcleo de La Puebla, y el Castillo de Luna.

b) AT-TR-1: Fomento del turismo rural y rehabilitación del patrimonio: Identifica una serie de cortijos en los que desde el PGOU se estima de interés fomentar su rehabilitación y destino para turismo rural.

c) AT-YAC: Fomento de itinerario turístico por yacimientos arqueológicos.

d) AT-DU: Plan Municipal de Disciplina Urbanística en área de riesgo de formación de núcleo de población:

- AT-DU-1: Inventario de estado de la parcelación Arroyo San Antón: Su objeto será realizar un diagnóstico detallado del estado de edificación y parcelación de la misma, a efectos de establecer las construcciones en las que pudiera ser viable su "asimilación a fuera de ordenación".

- AT-HO-1: Huertos de ocio: Delimitación de un área de "Huertos familiares de ocio", en las parcelas libres de edificación de la parcelación "Arroyo San Antón", asociados a un único edificio o nave común de sede social y guarda de aperos para el conjunto de los comuneros.

e) AT-ER-1: Actuaciones para limitar la erosión del suelo en el entorno del LIC Corbones, mediante el fomento de buenas prácticas agrarias, o forestación.

f) El Plan Especial Corbones, incorporará en su contenido un Estudio de Inundabilidad complementario del realizado por el PGOU en el núcleo urbano y entorno, a efectos de determinar las afecciones del riesgo de inundación en su ámbito, y como mínimo en el referente a la parcelación del Arroyo San Antón, a efectos de determinar la viabilidad de la regularización de construcciones susceptibles de declararse "asimiladas a fuera de ordenación".

2.2. Otras actuaciones en el término municipal:

a) AT-CR-2: Caminos rurales: Mejora de caminos rurales para el fomento de itinerario turístico recreativo en el tramo Sur del Corbones y El Pinalejo.

b) AT-TR: Fomento del turismo rural y rehabilitación del patrimonio catalogado:

- AT-TR-2: Área Turístico Recreativa de iniciativa municipal "Majada de la Amapola".

- AT-TR-3: Hoteles rurales vinculados a rehabilitación del patrimonio catalogado.

c) AT-EX: Usos extractivos, control de autorizaciones y de restauración paisajística:

- AT-EX1: Control de restauración en explotaciones inactivas.

- AT-EX2: Control de ámbito autorizado y de restauración en explotaciones inactivas.

d) AT-RS: Residuos:

- AT-RS-1: Eliminación de vertedero incontrolado en cruce de vereda Sanguijuela con SE-457.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

Instrumentos de ordenación aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo PGOU

1. El PGOU integra en las Normas Particulares de Zonas del Título 13 de las presentes NNUU la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento de desarrollo

tramitados durante la vigencia del planeamiento general anterior. No obstante en las licencias sucesivas de parcelas de dichos ámbitos, serán aplicables las condiciones generales de uso y de edificación del nuevo PGOU, que prevalecerán sobre las normas del mismo carácter de dichos planeamientos anteriores.

2. El nuevo PGOU integra como ámbitos en curso de desarrollo las identificadas como Urt-1, Urt-2 (PERI UE-12 anterior), Uzo-1 (Sector 3 anterior), Uzo-2 (Modificación NNSS-96 "La dehesilla) y Uzo-3 (Sector 8 anterior), con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente o en trámite, ajustando algunos parámetros urbanísticos para facilitar su viabilidad e integración en la estructura urbana. Estos ámbitos podrán continuar su desarrollo durante la tramitación del nuevo PGOU de acuerdo con el régimen del planeamiento general anterior. No obstante los instrumentos de ejecución que se tuvieran que iniciar su tramitación a partir de la aprobación definitiva del nuevo PGOU, se ajustarán a las condiciones generales de urbanización y de edificación de este.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Queda derogado el planeamiento general anterior en el municipio de La Puebla de Cazalla, constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 23 de mayo de 1996, así como sus sucesivas Modificaciones y el documento de Adaptación Parcial a la LOUA, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 21 de diciembre de 2009, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria única, respecto a las actuaciones en curso de desarrollo.

Sevilla, 19 de diciembre de 2019.- La Delegada, Susana Rocío Cayuelas Porras.