# INDICE

DOCUMENTO I: MEMORIA GENERAL.

LIBRO I: PREFACIO Y MEMORIA DE INFORMACIÓN.
LIBRO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN.

DOCUMENTO II: PLANOS DEL PLAN GENERAL.

LIBRO I: PLANOS DE INFORMACIÓN.
LIBRO II: PLANOS DE ORDENACIÓN GENERAL.
LIBRO III: PLANOS DE ORDENACIÓN COMPLETA.

DOCUMENTO III: NORMAS URBANÍSTICAS.

DOCUMENTO IV: CATÁLOGO EXTERIOR DE BIENES PROTEGIDOS.

DOCUMENTO V: ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

LIBRO I. MEMORIA DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
LIBRO II. PLANOS DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
LIBRO III. ESTUDIO PREDICTIVO DEL RUIDO. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.

DOCUMENTO VI: ANEXO DE VÍAS PECUARIAS.

DOCUMENTO VII: EPÍTOME.

DOCUMENTO VIII: RESUMEN EJECUTIVO.

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.
CAPÍTULO I. OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, NATURALEZA, Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL.
CAPÍTULO II. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES.
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.
CAPÍTULO II. DE LOS DERECHOS Y DEBERES VINCULADOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA
CAPÍTULO III. LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.
CAPÍTULO IV. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y ÁREAS DE REPARTO.
CAPÍTULO V. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LOS SISTEMAS LOCALES. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES.
CAPÍTULO VI. PARCELACIÓN URBANÍSTICA.

TÍTULO III. SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL DESARROLLO Y COMPLEMENTO DEL PLAN GENERAL.
CAPÍTULO II. LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN VINCULADOS AL PLAN GENERAL.

TÍTULO IV. SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.
CAPÍTULO I. DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN.
CAPÍTULO II. LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS Y ASISTEMÁTICAS.

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.
CAPÍTULO II. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.
CAPÍTULO III. DE LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL.

TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS
CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS.
CAPÍTULO II. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.
CAPÍTULO III. USO RESIDENCIAL.
CAPÍTULO IV. USO TERCIARIO.
CAPÍTULO VI. USO TURÍSTICO.
CAPÍTULO VII USO DOTACIONAL.
CAPÍTULO VIII. LOS USOS DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

TÍTULO VII. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.
CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.
CAPITULO II. CONDICIONES DE LA PARCELA.
CAPITULO III. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.
CAPÍTULO IV. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS Y TIPOLÓGICAS.
CAPÍTULO V. CONDICIONES ESTÉTICAS.
CAPÍTULO VI. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.
CAPÍTULO VII. DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.
CAPÍTULO VIII. CONDICIONES AMBIENTALES.

TÍTULO VIII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.
CAPÍTULO I. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.
CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO.
CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL.
CAPÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES.

TÍTULO IX. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO.
CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES.
CAPÍTULO II. EL CATÁLOGO EXTERIOR DE EDIFICACIONES Y ELEMENTOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO.
CAPÍTULO III. EL CATÁLOGO EXTERIOR DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.
CAPÍTULO IV. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO.

**TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.**

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPITULO II. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

CAPÍTULO III. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

**TÍTULO XI. DE LAS ZONAS DE ORDENANZA EN EL SUELO URBANO**

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES.

CAPÍTULO II. ZONA DE ORDENANZA 1. "CONJUNTO HISTÓRICO". (ZO-1).

CAPÍTULO III. ZONA DE ORDENANZA 2. "EXTENSIÓN DE CASCO". (ZO-2.)

CAPÍTULO IV. ZONA DE ORDENANZA 3. "RESIDENCIAL UNIFAMILIAR". (ZO-3).

CAPÍTULO V. ZONA DE ORDENANZA 4. "RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR". (ZO-4).

CAPÍTULO VI. ZONA DE ORDENANZA 5. "NÚCLEOS PERIFÉRICOS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA". (ZO-5).

CAPÍTULO VII. ZONA DE ORDENANZA 6. "POBLADO VARELO". (ZO-6).

CAPÍTULO VIII. ZONA DE ORDENANZA 7. "EDIFICACIÓN INDUSTRIAL" (ZO.7).

CAPÍTULO IX. ZONA DE ORDENANZA 8. "ESTACIONES DE SERVICIO" (ZO.8).

**TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.**

CAPÍTULO I. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES.

CAPÍTULO II. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

**TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

CAPÍTULO I. ASPECTOS GENERALES.

CAPÍTULO II. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS Y LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS Y LAS EDIFICACIONES.

CAPÍTULO V. DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O/Y URBANÍSTICA.

CAPÍTULO VI. EL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

CAPÍTULO VII. DEL SUELO NO URBANIZABLE HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

CAPÍTULO VIII. SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO IX. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.

**TÍTULO XIV. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN.**

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO II. ORDENANZAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN.

**TÍTULO XV. NORMAS COMPLEMENTARIAS. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.**

CAPÍTULO I. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA EN ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

CAPÍTULO II. DOCUMENTACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

CAPÍTULO III. LICENCIAS DE INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES.

**TÍTULO XVI. NORMAS COMPLEMENTARIAS: EL RÉGIMEN DEL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.**

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.

CAPÍTULO II. LA DECLARACIÓN DE RUINA.

**ANEXO DE FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS**

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA EN PROCESO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA (ARI),

ÁREAS DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL (ARG).

SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS).

DOCUMENTO III. NORMAS URBANÍSTICAS

# I

# TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO I. OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, NATURALEZA, Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO II. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL..

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES..

TÍTULO III. SOBRE LOS INTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

TÍTULO IV. SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

TÍTULO VII. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

TÍTULO VIII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

TÍTULO IX. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

TÍTULO XI. DE LAS ZONAS DE ORDENANZAS EN EL SUELO URBANO.

TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

TÍTULO XIV. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN.

TÍTULO XV. NORMAS COMPLEMENTARIAS. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

TÍTULO XVI. NORMAS COMPLEMENTARIAS: EL RÉGIMEN DEL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.

TÍTULO XVII. ANEXO DE FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

## CAPÍTULO I. OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, NATURALEZA, Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL.

### Artículo 1.1.1. Objeto del Plan General.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística integral del término municipal de Vejer de la Frontera, adaptada tanto a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y su desarrollo reglamentario, como al Real Decreto Legislativo 2/2008 (Texto Refundido de la Ley de Suelo). De igual forma se adapta al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía conforme a las exigencias del artículo 3 del Decreto-Ley 5/2012.

2. El presente Plan General revisa completamente al precedente instrumento de planeamiento general del municipio -Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal- aprobadas definitivamente por acuerdo de 21 de noviembre del año 2000 de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz, y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia Cádiz, número 27, del 2 de febrero de 2001, adaptadas parcialmente a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los términos regulados en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, con aprobación definitiva por Pleno del Ayuntamiento el 30 de diciembre de 2009, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, número 151, del 9 de agosto de 2010.

3. El planeamiento general anterior que queda así íntegramente sustituido y derogado a la entrada en vigor del presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas o que resultaren procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística. Del mismo modo quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados para el desarrollo del anterior planeamiento general, salvo aquellos expresamente incorporados a éste según lo establecido en las Normas Particulares y en las Disposiciones Transitorias.

### Artículo 1.1.2. Ámbito de aplicación y naturaleza jurídica del Plan General.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística es de aplicación a la totalidad del término municipal de Vejer de la Frontera.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera tiene naturaleza jurídica reglamentaria, teniendo en cuenta las determinaciones y directrices del vigente Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, y del vigente Plan de Ordenación Territorial de la Comarca de la Janda.

### Artículo 1.1.3. Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan General.

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

2. La entrada en vigor del presente Plan General le confiere los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad de conformidad con la legislación urbanística de Andalucía. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, sin reservas de dispensación, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

3. La aprobación del presente Plan General, así como la de los demás que lo desarrollen y la delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor de éstas, incluso sectores completos señalados en el Plan. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes y espacios técnicos de infraestructuras y servicios.

4. Los planes que desarrollen las entidades supralocales con incidencia territorial en el municipio y que contengan determinaciones no previstas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o en el Plan Subregional vigente deberá ser objeto de informe por el Ayuntamiento, que avalúe su coherencia con los objetivos y determinaciones del presente Plan General.

5. Los proyectos de obras públicas ordinarias y los de implantación de infraestructuras y servicios promovidas por las demás Administraciones, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización, así como las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales, deberán ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes. Hasta tanto no se acuerden los términos de la ejecución de las obras, no se podrá darse inicio a las mismas. En los demás casos, los actos promovidos por las Administraciones Públicas o sus entidades adscritas o dependientes precisarán licencia de obras, salvo los supuestos en los que concurra excepcional o urgente interés público, en los que podrá seguirse el procedimiento previsto en el artículo 170.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### Artículo 1.1.4. Vigencia del Plan General.

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

2. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de doce años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento elaborará de forma bianual el informe de evaluación y seguimiento previsto en el artículo siguiente.

4. En el caso de vigencia sobrevenida de un nuevo Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y hasta tanto acontezca la adaptación del presente Plan General al mismo, las presente normas serás interpretadas de conformidad con las directrices establecidas en el aquél, así mismo, se observarán de forma prevalente las disposiciones de aplicación directas contenidas en el Plan Subregional en los casos en los que las normas del presente Plan resulten contradictorias o incompatibles con las mismas.

5. El contenido de este precepto tiene el carácter de ordenación estructural.

### Artículo 1.1.5. Instrumento de evaluación y seguimiento del Plan.

1. La Administración Urbanística Municipal elaborará de forma bianual un Informe de Evaluación y Seguimiento de la Actividad de Ejecución Urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica de las actuaciones de urbanización.

2. El informe en el aspecto de sostenibilidad ambiental evaluará el desarrollo de la actividad de ejecución del Plan General conforme indicadores que mejor reflejen la actividad urbanística. El informe en el aspecto de sostenibilidad económica analizará el impacto en la hacienda municipal de las actuaciones realizadas y de las que deban acometerse en los dos próximos años relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

3. Este informe será conocido por el Pleno del Ayuntamiento y remitido a las administraciones supramunicipales competentes en materia de ordenación del territorio y medioambiente. El resultado del informe servirá de criterio para el ajuste de las determinaciones de programación y gestión urbanística de carácter potestativas dispuestas directamente por este Plan, así como para incorporar aquellas otras de este carácter no establecidas por éste, conforme a idéntico procedimiento que el dispuesto para la delimitación de unidades de ejecución, y sin perjuicio de concretar el orden preferencial para el desarrollo de las diversas actuaciones.

### Artículo 1.1.6. Régimen general de la innovación del Plan.

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

2. A los efectos de valorar el alcance de las eventuales innovaciones del Plan General, se entenderá que son elementos y sistemas fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación integral del territorio, a las partes estructurantes que propone el presente Plan como constitutivas de su modelo, estrategia, objetivos y directrices de su desarrollo territorial y que se expresan en el apartado 1.1 del artículo siguiente.

3. Toda innovación que se redacte del Plan General deberá quedar integrada por la documentación idónea para el completo logro de sus fines y adecuado desarrollo de las determinaciones a que afecte, ello en función de sus objetivos y alcance.

4. La competencia para la formulación de modificaciones y revisiones del planeamiento general, salvo en aquellos supuestos en que proceda legalmente la sustitución por la correspondiente Consejería, es exclusiva del Ayuntamiento. No obstante lo anterior, y sólo cuando se refiera a modificaciones del planeamiento, las administraciones o entidades públicas podrán formular propuestas y los particulares solicitudes de iniciación de procedimientos de alteración del plan, las cuales podrán ser rechazadas motivadamente tanto por razones de oportunidad como de legalidad.

### Artículo 1.1.7. Revisión y modificaciones del Plan General.

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

1.1. Elección de un modelo territorial distinto. A estos efectos se consideran como los elementos o directrices determinantes del modelo territorial del presente Plan:

   a. Los criterios adoptados sobre clasificación del Suelo Urbanizable.

   b. La red que configura el Sistema General Viario, sin perjuicio de la capacidad del ajuste por el planeamiento de desarrollo de algunos de sus elementos en los términos previstos por este Plan.

   c. La red que configura el Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable.

   d. Los criterios generales de asignación de los usos globales en las diferentes áreas y sectores.

   e. La clasificación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección en aquellas subcategorías de las que se derive una preservación integral.

1.2. Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista. El primer supuesto se dará cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho, durante cinco (5) años consecutivos, tenga una desviación superior al doscientos por ciento (200%) del crecimiento previsto en el Plan. El segundo, cuando se localicen ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o regional, que modifiquen cuantitativamente la base económica del municipio.

1.3. Por el agotamiento de la capacidad del Plan: cuando se haya procedido a la ejecución de la urbanización en el setenta y cinco por ciento (75%) de las áreas y sectores del Suelo Urbano No Consolidado y de los ámbitos del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores y no sectorizados.

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

2. Se entiende por revisión parcial aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio. De igual modo, se entenderá que es parcial, aquella que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo. En el expediente de la revisión parcial deberá justificarse su procedencia en la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general que requieran la alteración de la ordenación estructural de ese ámbito.

3. El resto de supuestos, constituidos por las innovaciones de carácter singular y puntual, serán consideradas como modificaciones. Únicamente podrán redactarse y aprobarse aquellas modificaciones que tengan por objeto la innovación de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de este Plan General cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en los apartados anteriores. Las alteraciones que implicaren modificación puntual podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado o alteración incidental en la clasificación, la calificación global de una zona o de alguno de los elementos de los Sistemas Generales siempre que no

supongan variación o incidencia material en el modelo territorial o no distorsione la concepción global de los Sistemas Generales.

4. No obstante, no podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la revisión total o parcial del mismo. A tal efecto, si una alteración puntual afectara a la concepción global del modelo territorial adoptado, o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones de ordenación estructural, ya sea por sí sola o por sucesión acumulativa con otras modificaciones anteriores, se considerará revisión. Asimismo, se considera que una innovación transciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento, a los efectos de la sostenibilidad, cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los dos (2) años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento (25%) de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los Suelos Urbanos No Consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en el artículo 17.4 de la LOUA

5. De igual forma quedan prohibidas con carácter general las modificaciones que afecten al suelo no urbanizable que supongan la pretensión de incorporar al proceso urbanístico de actuaciones que representen nuevas urbanizaciones dispersas y desvinculadas de las zonas de crecimiento previstas por este Plan; no obstante se admitirán las innovaciones realizadas en virtud de exigencias de adaptación del planeamiento urbanístico general a previsiones realizadas por el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o calificadas de interés autonómico de conformidad con las previsiones de Ley de Ordenación del Territorio o bien las innovaciones que tengan por objetivo normalizar asentamientos preexistentes localizados en terrenos que en la actualidad cuentan con cautelas de riesgos naturales siempre que por la Administración competente se constate la inexistencia de los mismos sobre la base de estudios más detallados o por la realización de obras públicas que eliminen dichos riesgos y, al tiempo, se acredite la capacidad de integración del asentamiento en la estructura general establecida por este Plan.

6. Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas en el presente Plan respecto del Suelo Urbano No Consolidado y en los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado podrá realizarse directamente mediante Planes Especiales en el primer caso, y Planes Parciales en el segundo, sin necesidad de tramitarse una modificación del Plan General. Para que estas innovaciones sean válidas, deberá justificarse que suponen una mejora de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el área o sector, que respetan la ordenación y determinaciones de carácter estructural, no afecten negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de los terrenos de su entorno, y que se realizan de conformidad con los criterios y directrices que en el presente Plan se establecen para la ordenación pormenorizada potestativa.

7. No se considerarán modificaciones del Plan General:

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

Igualmente, no se considerarán modificaciones del Plan General el ajuste que los instrumentos de desarrollo (Planes Parciales o Planes Especiales) realicen en cada ficha de los sectores y áreas como determinación pormenorizada siempre que dicho ajuste no sobrepase en más de un veinte por ciento la densidad específica recomendada y el resultado del ajuste se encuentre dentro de los límites del parámetro máximo y mínimo establecido por artículo 10.1.A.d) de la LOUA para el nivel de densidad básico que tenga la consideración de ordenación estructural. En todo caso, esta capacidad de ajuste deberá cumplimentar los requisitos complementarios establecidos en el artículo 5.2.6 de estas Normas.

7.2. La modificación de las ordenaciones pormenorizadas del Suelo Urbano en proceso de transformación que el presente Plan asume del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente bajo la vigencia del anterior planeamiento general identificadas como ámbitos en transformación urbanística, que por su naturaleza normativa se considerarán modificación, en su caso, de Plan de Sectorización, Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle originario salvo que afecten a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural o a las pormenorizadas preceptivas que corresponde establecer a este Plan General.

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

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

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

7.6. La delimitación de unidades de ejecución y determinación de sistemas de actuación, así como la modificación o sustitución de los mismos en los términos dispuestos por la legislación urbanística.

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

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

8. La innovación del planeamiento no implicará la legalización automática de las actuaciones clandestinas o ilegales realizadas estando en vigor el planeamiento anterior.

9. La innovación consistente en la transformación de la categoría de suelo urbanizable no sectorizado en suelo urbanizable ordenado o sectorizado realizada mediante la aprobación del Plan de Sectorización, queda excluida de la aplicación del presente artículo, estando regulada por lo dispuesto en el artículo 3.2.1 de las presentes Normas.

10. El incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de Planes, Proyectos o Estudios, o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los plazos de edificación establecidos en cada caso por las presentes Normas y pos los Planes, Proyectos o Estudios que desarrollen el Plan General, podrá ser causa justificativa para proceder a la adecuación de la programación y alteración del sistema de actuación, sin perjuicio, en su caso, de la incoación del expediente de declaración de incumplimiento de deberes legitimador de la expropiación.

11. La regulación establecida en el presente artículo tiene el carácter de ordenación estructural.

### Artículo 1.1.8. Usos y obras provisionales.

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

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

   a. La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del plan atendiendo a su desarrollo previsible.

   b. El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.

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

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

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

   a. Solicitud por el interesado incorporando el reconocimiento de la potestad del Ayuntamiento de declarar la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.

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

### Artículo 1.1.9. Edificios y usos fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan que resultaren disconformes con las determinaciones por él establecidas sobre calificación, tipología o condiciones de edificación o alineación, serán consideraras como fuera de ordenación. No obstante, el presente Plan diferencia en el régimen de fuera de ordenación sustantivo los siguientes niveles de intensidad:

   a. Incompatibilidad total, correspondiente a las situaciones de fuera de ordenación integral.

   b. Incompatibilidad parcial, correspondiente a las situaciones de fuera de ordenación tolerado.

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

2. Régimen de incompatibilidad total por fuera de ordenación integral.

   2.1. Definición. Tienen la consideración de "incompatibilidad total por fuera de ordenación integral" aquellos edificios o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad radical o absoluta con las determinaciones de este Plan por encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

      a. En los casos en los que las edificaciones o instalaciones se localicen en terrenos en los que el planeamiento prevea un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras. No obstante, no se integran en este régimen de fuera de ordenación de Incompatibilidad Total, los supuestos en los que la previsión de una corrección de alineación pública no afecte a la edificación implantada en la parcela.

      b. En los casos en los que se encontrase la edificación o parcela destinada a una actividad considerada incompatible con el modelo territorial o bien con el medio urbano conforme a la regulación establecida en el artículo 6.1.6 de estas Normas.

      c. En aquellos casos, en los que estando la edificación en un mal estado de consolidación de modo que sea susceptible de ser declarada en ruina, además la misma fuera disconforme con el uso, alineación o altura determinados por el presente Plan en los planos o fichas.

      d. Aquellas edificaciones e instalaciones localizadas en zonas de peligrosidad y riesgo cierto de inundación declaradas de conformidad con el RD 903/2010, de evaluación y gestión del riesgo de inundaciones.

2.2. Intervenciones. El régimen de fuera de ordenación integral determina que en los edificios, construcciones e instalaciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición, serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2.3. Usos.

a. Si contasen con previa licencia se tolerará la continuidad de los usos existentes a los que se destina la edificación al tiempo de la entrada en vigor del Plan, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las condiciones de corrección de impacto establecidas por la legislación medioambiental para su funcionamiento.

b. Los usos desarrollos sin estar amparados en previa licencia estarán sujetos al régimen derivado de las normas de protección de legalidad establecidas en la LOUA y el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, si aún no han prescrito las infracciones. En todo caso deberán cesar aquellas actividades consideradas incompatibles con el modelo territorial o bien con el medio urbano que no contasen con la licencia de funcionamiento y apertura.

c. No obstante, en el régimen de fuera de ordenación integral, las edificaciones existentes en buen estado y que se encuentren construidas de conformidad con las previsiones del planeamiento vigente en el momento de su materialización, podrán ser destinadas a nuevos usos no molestos siempre que la actividad tenga carácter provisional, no perjudique los plazos de ejecución y para su puesta en funcionamiento no se precise ejecutar obras de reforma; admitiéndose excepcionalmente las de acondicionamiento, en todo caso sometidas a previa renuncia del mayor valor de expropiación.

3. Régimen de incompatibilidad parcial por fuera de ordenación tolerado.

3.1. Definición. Tiene la consideración de "incompatibilidad parcial por fuera de ordenación tolerado" los edificios que presenten una disconformidad con el uso admitido o con los parámetros de altura, ocupación, edificabilidad o parcela mínima establecidos por este Plan en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenanzas del Título XI o, en su caso, con las del Título XIII.

3.2. Intervenciones. Con carácter ordinario, en el régimen de fuera de ordenación tolerado se podrán autorizar en los edificios y construcciones, además de las intervenciones de mera conservación y consolidación, las obras de acondicionamiento (mejora de habitabilidad) que no supongan reforma o generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación. No obstante, en los siguientes casos de edificaciones que siendo conformes con los usos urbanísticos establecidos por el Plan para los terrenos en que se localizan, presentan divergencias no sustanciales sobre altura, edificación u ocupación, se admitirán además de las anteriores, las obras de rehabilitación destinadas a la mejora y redistribución interior de la edificación (sin superar en su alcance el nivel de la reforma menor definida en el artículo 7.1.2 de estas Normas) y siempre que no generen aumento del volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación. Este régimen de intervención excepcional será aplicable en los siguientes supuestos:

a. Los edificios que siendo conformes con el uso, presenten una disconformidad de alturas con la establecida en el planeamiento con una divergencia no superior a dos plantas de las máximas establecidas por el Plan.

b. Cuando la disconformidad únicamente afectara a las condiciones de ocupación o/y edificabilidad, siempre que la divergencia de los existentes con los parámetros máximos establecidos por este Plan en las Zonas de Ordenanzas no superase el veinte por ciento (20%).

c. Asimismo, las edificaciones existentes que respetando todas las condiciones de uso y edificación de la Zona de Ordenanza, incluidas las de ocupación, únicamente presentasen divergencias en materia de separación a linderos, además de las obras de conservación y consolidación, podrán realizar las de mejora consistentes en obras reforma menor y parcial, incluso las de ampliación siempre que el volumen añadido respetase las condiciones de separación exigidas y no se hubiera agotado la edificabilidad atribuida por el planeamiento a la parcela.

d. De igual forma, si la disconformidad lo es exclusivamente con el cumplimiento de la parcela mínima establecida en las normas particulares de la Zona de Ordenanza en que se localizaren, podrán admitirse las obras de reforma parcial o general, incluidas las de ampliación, si se respetan el resto de condiciones de edificación establecidas en las ordenanzas de aplicación exigibles en cada caso. No obstante lo anterior, y conforme a las previsiones del apartado 9 siguiente, las edificaciones existentes en Suelo Urbano carentes de licencia que siendo conformes con el uso establecido en el Plan presenten divergencias no sustanciales, se sujetarán específicamente a la regulación del artículo 11.1.5 y complementariamente al apartado 5 siguiente.

3.3 Usos. Respecto a la tolerancia de usos se aplicará el mismo régimen que el establecido en el apartado c) anterior para el caso de incompatibilidad total. No obstante, en los edificios y construcciones sometidos al régimen de fuera de ordenación tolerado podrá autorizarse nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por el Plan, pudiendo incluso realizarse obras de adaptación con expresa renuncia del mayor valor que pudiera generar el cambio de uso.

4. Régimen de fuera de ordenación que afecta a actividades económicas.

4.1. Régimen de las actividades existentes incompatibles con el modelo urbano o territorial y otras molestas.

a. Conforme al número 2 de este precepto, aquellos usos y actividades que sean incompatibles con el

modelo urbano o territorial quedarán en régimen de fuera de ordenación de incompatibilidad total, posibilitándose exclusivamente las obras de conservación y reparación previstas en el número 2, y aplicándose el régimen de tolerancia del apartado 2.3) del citado número 2 anterior.

b. Igual régimen se aplicará a aquellas actividades molestas, insalubres y molestas que localizadas en Suelo Urbano o Urbanizable resulten incompatibles con la calificación urbanística establecida por este Plan y no puedan ser objeto de medidas de corrección de sus impactos ambientales. No obstante, si contasen con previa licencia municipal y pueden ser objeto de estas medidas de corrección les será aplicable el régimen de fuera de ordenación previsto en el número 3.

4.2. Régimen de las actividades económicas en Suelo Urbano Consolidado que sean conformes al uso.

a. A aquellas industrias y actividades económicas existentes en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes Normas en situación de fuera de ordenación, por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, se les aplicará el régimen de fuera de ordenación tolerado, permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación, reforma menor y parcial, e incluso las de reforma general que se encaminen a su renovación y modernización, y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

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

4.3. Régimen de las actividades económicas en ámbitos sujetos a actuaciones de urbanización.

En aquellos ámbitos de reforma interior o de actuaciones asistemáticas del Suelo Urbano No Consolidado en los que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas y las edificaciones o usos existentes resulten incompatibles con las nuevas determinaciones del planeamiento, se permitirá -hasta tanto no se inicie la fase de ejecución urbanística- el normal desenvolvimiento de la actividad existente, pudiendo realizarse en las edificaciones obras de conservación y consolidación, incluso las de reforma menor y parcial que incorporen mejoras encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

5. De forma transitoria, y conforme a las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 2/2012, de 10 de enero , se considerarán en régimen de situación de fuera de ordenación asimilado previsto en su artículo 8, a los edificios e instalaciones sin licencia emplazados en terrenos que en el momento de su construcción tuvieran la condición de suelo no urbanizable, y que por ser considerados asentamientos integrables en el modelo urbano-territorial establecido por este Plan pueden ser legalizados al integrarse en áreas de Suelo Urbano No Consolidado conforme a las determinaciones de las presentes normas, y aún no se haya procedido a ello. Este régimen transitorio sólo permite con carácter ordinario la autorización de las obras de reparación y conservación. La aplicación del régimen de fuera de ordenación asimilado se extenderá hasta el momento en que se proceda a la regularización de la edificación mediante la obtención de licencia de legalización o declaración de compatibilidad, y el cumplimiento de los deberes urbanísticos vinculados a cada una de las clases de suelo en la que se integren. Específicamente se regula en el artículo 7.3.15 de estas Normas Urbanísticas este régimen transitorio para las áreas de regularización e integración urbano-ambiental que cuenten con ordenación pormenorizada.

6. Tendrán la consideración de "fuera de ordenación formal o fuera de ordenanzas", las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las normas de orden estético, higiénico o de seguridad; o porque alguno de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán realizarse las obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora (reforma menor). La admisibilidad de la reforma parcial y general, así como las de incremento de volumen siempre que de forma simultánea se realicen las alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos singulares disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas Urbanísticas.

7. Los edificios y construcciones existentes a la entrada en vigor de este Plan situados en Suelo No Urbanizable se ajustarán a las reglas establecidas en el Capítulo VII del Título XIII en congruencia con el régimen derivado del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

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

9. Así mismo, el presente Plan General regula en su artículo 11.1.5 de las Normas Urbanísticas, las discrepancias no sustanciales con las disposiciones generales de edificación y las particulares de Zonas de Ordenanza para edificaciones ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a las mismas, a los efectos del apartado 4 del artículo 48 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía) aplicable en expedientes de legalización y de protección de la legalidad,

## CAPÍTULO II. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

### Artículo 1.2.1. Documentación integrante del Plan General.

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

2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera consta de los siguientes documentos:

   A. DOCUMENTO I: MEMORIA GENERAL.

      LIBRO I: PREFACIO Y MEMORIA DE INFORMACIÓN, donde se analiza la necesidad y procedencia del Nuevo Plan General, las acciones participativas llevadas a cabo hasta la fecha, en especial los relativos a la fase preceptiva del la exposición pública en la fase de Avance; y se recogen los análisis e información de la situación actual del municipio.

      LIBRO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN. La Memoria de Ordenación es el instrumento básico para la interpretación de los objetivos y finalidades del Plan en su conjunto y sirve para clarificar y resolver los conflictos que pudieran presentarse entre los distintos documentos o determinaciones del Plan. Se incluye un Anexo (I) con el Informe de Sostenibilidad Económica al que se refiere el artículo 19.1.a.3ª de la LOUA, así como un Anexo (II) con la justificación detallada del cálculo de Aprovechamiento Medio de las distintas Áreas de Reparto.

   B. DOCUMENTO II: PLANOS DEL PLAN GENERAL.

      LIBRO I: PLANOS DE INFORMACIÓN.

      LIBRO II: PLANOS DE ORDENACIÓN GENERAL, divididos en PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PLANOS SECTORIALES.

      LIBRO III: PLANOS DE ORDENACIÓN COMPLETA.

   C. DOCUMENTO III: NORMAS URBANÍSTICAS, que constituyen el presente documento, conjuntamente con el Anexo de Fichas de Actuaciones Urbanísticas.

   D. DOCUMENTO IV: CATÁLOGO EXTERIOR DE BIENES PROTEGIDOS, para la adecuada protección de edificaciones y elementos que presentan valores históricos, urbanos, arquitectónicos, etnológicos y arqueológicos de interés en el municipio situados fuera del Conjunto Histórico, habida cuenta que el presente Plan General asume plenamente el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección y Reforma del Conjunto Histórico.

   E. DOCUMENTO V: ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

      LIBRO I. MEMORIA DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. Se incorpora a la misma, la Evaluación del Impacto en la Salud al que se refiere el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre.

      LIBRO II. PLANOS DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

      LIBRO III. ESTUDIO PREDICTIVO DEL RUIDO. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.

   F. DOCUMENTO VI: ANEXO DE VÍAS PECUARIAS.

   G. DOCUMENTO VII: EPÍTOME.

   H. DOCUMENTO VIII: RESUMEN EJECUTIVO.

3. Todos los anteriores documentos, excepto la Memoria de Información y el Anexo, serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos.

4. Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes que se contienen en las presentes Normas Urbanísticas se entenderán realizadas sin perjuicio de la aplicación de los que se dicten con posterioridad a la entrada en vigor del Plan, entendiéndose estas referencias automáticamente reemplazadas en caso que se produzcan modificaciones o sustituciones de los citados preceptos en los términos de la disposiciones transitorias que estos incluyan.

5. Los condicionantes establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan así como los incluidos en la propia Declaración Definitiva de Impacto Ambiental para los distintos ámbitos de actuaciones urbanísticas se entenderán como determinaciones complementarias a las condiciones de ordenación y ejecución contenidas en las respectivas fichas

### Artículo 1.2.2. Determinaciones y su interpretación.

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía en materia de determinaciones de ordenación estructural y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

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

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

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

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

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

3.4. En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará a los que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto, siempre que no existan diferencias superiores a un cuatro por ciento (4%) con respecto a las mediciones del Plan, debiendo en este caso, aplicarse de forma proporcional a la superficie finalmente resultante los diferentes parámetros urbanísticos establecidos en la ficha del ámbito de la actuación.

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

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

3.7. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992. Si la interpretación afecta a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, el Ayuntamiento previamente a la resolución solicitará dictamen de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y territorial.

4. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan General podrán corregirse, previo trámite de información pública, mediante acuerdo plenario de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia tras su comunicación a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía. No obstante, la corrección de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural corresponderá a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía previa audiencia del municipio.

### Artículo 1.2.3. El carácter de las determinaciones del Plan General.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que opta.

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

3. La expresión de estas determinaciones se realiza con el carácter de normas de obligado cumplimiento, salvo cuando expresamente se reconozca su carácter de recomendación o directriz. La recomendación no tiene carácter vinculante, pero exige a la Administración Urbanística, cuando se separe de ella, una justificación expresa congruente con los intereses generales y basada en la mejor ordenación resultante de la solución adoptada. La formulación en forma de directriz vinculará al planeamiento de desarrollo en cuanto al objetivo perseguido, correspondiendo al mismo establecer el modo y la instrumentación para su consecución.

4. El Plan General establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística, excepto en terrenos calificados de Sistemas Generales en los que concurra el carácter de singularidad o/y naturaleza supramunicipal, a los que se ha excluido de la clasificación de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 44 de la LOUA, sin perjuicio de su adscripción a efectos de gestión y adquisición a alguna de las clases de suelo cuando aún no cuenten con la condición demanial. Los terrenos excluidos de la clasificación se identifican en el artículo 2.3.2 de estas Normas Urbanísticas.

### Artículo 1.2.4. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

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

2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones:

2.1. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en los siguientes Planos de Ordenación Estructural O.02 "Clasificación del Suelo", O.03 "Ordenación del Suelo No Urbanizable. Categorías" y O.0 4 "Suelo Urbano y Urbanizable. Categorías". No obstante lo anterior, el Plan excluye de la clasificación de suelo a algunos terrenos destinados a Sistemas Generales que por su naturaleza, entidad u objeto tienen carácter o interés supramunicipal o singular que se identifican en el artículo 2.3.2. La regulación de la clasificación del suelo se contiene en el Capítulo III del Título II, en el Capítulo I del Título X, en el Capítulo I del Título XII y en el Capítulo I del Título XIII.

2.2. Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales de Espacios Libres, Viarios y Equipamientos, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el Plano de Ordenación Estructural O.01, denominado "Modelo Urbano-Territorial". Se entienden igualmente pertenecientes a la ordenación estructural los elementos fundamentales de las infraestructuras básicas, tales como depuradoras y centros de abastecimientos de los diversos servicios pero no el trazado concreto de sus galerías y redes de distribución. La regulación de los usos de los Sistemas se realiza en los Capítulos V y VI del Título VI de estas Normas y su régimen jurídico en el Capítulo V del Título II.

2.3. La red de tráfico y peatonal estructural. El Plan define una red de viarios estructurantes y aparcamientos principales que queda reflejada en el Plano Sectorial S.01"Modelo de Ciudad y Movilidad Sostenible".

2.4. Las relativas a la determinación de los usos y edificabilidades globales de cada zona del Suelo Urbano y sector del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Ordenado y Sectorizado, así como sus respectivos niveles de densidad básicos atribuidos por el Plan General a cada ámbito de entre los parámetros del artículo 10.1.A.d de la LOUA. Se contienen estas determinaciones en el Plano de Ordenación Estructural O.05 "Áreas Homogéneas de Ciudad", y en las fichas anexas sobre sectores del Suelo Urbanizable en el apartado correspondiente a la ordenación estructural establecida para cada uno de ellos. Tienen también el carácter de estructural la regulación de los usos globales o característicos establecida en el Capítulo I del Título VI.

2.5. Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. La delimitación de los sectores y de las Áreas de Reparto se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural O. 06 "Áreas de Reparto". La regulación de los Aprovechamientos y Áreas de Reparto se establece en el Capítulo IV del Título II así como en los artículos que tanto en el Título X y XII tienen dicho objeto.

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

2.7. La regulación que establece los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los Sistemas Generales para el caso de que se procediese a su sectorización. Se contiene en el Título XII, Capítulo II, así como en las fichas anexas a estas Normas Urbanísticas correspondientes a estos ámbitos.

2.8. Las que se identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección, incluida su normativa. El Plan establece en el Capítulo III del Título XIII el régimen de especial protección aplicable a las distintas categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección que se definen. Igualmente, en el Plano de Ordenación Estructural O.03 "Ordenación del Suelo No Urbanizable. Categorías", se identifica los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección en Suelo No Urbanizable.

2.9. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en Suelo No Urbanizable.

2.10. Las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas otras contenidas en el Catálogo Exterior de Edificaciones y Elementos de Interés Arquitectónico con el Nivel 1, de Protección Integral.

2.11. También tienen carácter estructural el contenido del presente precepto y aquellas otras disposiciones de estas Normas Urbanísticas en las que se reconozca expresamente esta pertenencia.

3. En cada uno de los Títulos de las presentes Normas Urbanísticas se contienen preceptos que identifican aquellas disposiciones del mismo que tienen el carácter de ordenación estructural, incorporando todos aquellos que regulan los aspectos señalados en el apartado 2 anterior como aquellos que regulan otros materiales directamente relacionadas con los mismos, que por su incidencia y alcance deben contar con la misma consideración jurídica. Así mismo, en las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

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

### Artículo 1.2.5. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva.

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

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

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

2.2. En el Suelo Urbano No Consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, criterios de densidades pormenorizadas y edificabilidades globales para cada una de ellas, incluyendo, la delimitación de su área de reparto y fijación aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión. En el caso de ámbitos sometidos a Planes Especiales o Parciales, el Plan General determina la concreta densidad recomendada para la ordenación pormenorizada, dentro del nivel de densidad establecida con el carácter de estructural (para la aplicación de las horquillas mínimas y máximas establecidas en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA). La concreta densidad recomendada podrá ser ajustada por el planeamiento de desarrollo dentro de los límites establecidos en el artículo 1.1.7 apartado 7.a) y en el artículo 5.2.6 apartado 2 de estas Normas Urbanísticas.

2.3. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores. A tal fin se incluyen las directrices dirigidas al establecimiento de la densidad concreta para cada ámbito en el marco del nivel establecido con carácter de ordenación estructural. En el caso de que el Plan General determine en la ficha del sector, con carácter de recomendación la concreta densidad del ámbito para la ordenación pormenorizada, dentro del nivel de densidad establecido con el carácter de estructural (para la aplicación de las horquillas mínimas y máximas establecidas en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA), dicha concreta densidad recomendada podrá ser ajustada por el Plan Parcial dentro de los límites establecidos en el artículo 1.1.7 apartado 7.a) y en el artículo 5.2.6 apartado 2 de estas Normas. Asimismo, en Suelo Urbanizable Sectorizado, se incluyen las previsiones de su programación y de gestión.

2.4. En el Suelo Urbanizable No Sectorizado y en Suelo No Urbanizable, el resto de la normativa de aplicación que no tiene carácter de estructural.

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

### Artículo 1.2.6. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

1. El resto de determinaciones de la ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior que se establecen por este Plan, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente en el contenido de los Planes Generales.

2. En todo caso son determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada que de forma potestativa se incluyen en este Plan General:

2.1. Aquellas determinaciones no incluidas en el artículo anterior que completan la ordenación pormenorizada en los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado en los que no se precisa la formulación de Plan Especial.

2.2. Las determinaciones que completan la ordenación pormenorizada en los ámbitos del Suelo Urbanizable Ordenado en los que no se precisa la formulación de Plan Parcial. En estos casos, las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en Suelo Urbano No Consolidado Ordenado y en Suelo Urbanizable Ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante. En el caso de que se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Parcial o Especial no previsto, que tengan por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en este Plan General, estas determinaciones potestativas pasarán a tener el carácter de recomendación para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartarse de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.

2.3. La delimitación de unidades de actuación realizadas directamente por este Plan General.

2.4. La delimitación de reservas de terrenos para su incorporación al Patrimonio Público de Suelo, que en su caso, incorpore este Plan General.

2.5. La delimitación de áreas de rehabilitación preferente que en su caso directamente establezca este Plan General.

3. Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan tendrán el carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo en el caso del Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada. Deberán entenderse como indicativas -salvo que se establezcan expresamente como vinculantes incorporándolas como uno de los criterios y objetivos de la ordenación- las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en los planos de ordenación en el Suelo Urbanizable Sectorizado y en el Suelo Urbano objeto de planeamiento de desarrollo, no pudiendo ser alteradas por éstos salvo justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajustan a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.

DOCUMENTO III. NORMAS URBANÍSTICAS

II

# TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO II. DE LOS DERECHOS Y DEBERES VINCULADOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO III. LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO IV. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y ÁREAS DE REPARTO.

CAPÍTULO V. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LOS SISTEMAS LOCALES. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

SECCIÓN II. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

CAPÍTULO VI. PARCELACIÓN URBANÍSTICA.

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL..

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES..

TÍTULO III. SOBRE LOS INTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

TÍTULO IV. SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

TÍTULO VII. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

TÍTULO VIII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

TÍTULO IX. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

TÍTULO XI. DE LAS ZONAS DE ORDENANZAS EN EL SUELO URBANO.

TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

TÍTULO XIV. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN.

TÍTULO XV. NORMAS COMPLEMENTARIAS. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

TÍTULO XVI. NORMAS COMPLEMENTARIAS: EL RÉGIMEN DEL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.

TÍTULO XVII. ANEXO DE FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

### Artículo 2.1.1. Carácter de las disposiciones del Título II.

1. Todas las disposiciones del presente Título relativas al régimen de derechos y deberes serán aplicables sin perjuicio de su inmediato desplazamiento o adecuación al régimen urbanístico vigente que en todo momento resulte de la legislación básica estatal y la legislación autonómica en materia de urbanismo y ordenación del territorio en los propios términos que resulten de las disposiciones derogatorias y transitorias que se incorporen por ésta.

2. Las disposiciones establecidas en el Capítulo III sobre clasificación tienen el carácter de ordenación estructural, sin perjuicio de su adaptación al régimen urbanístico vigente que en todo momento resulte de la legislación autonómica en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

3. De igual modo tienen el carácter de ordenación estructural el contenido de los siguientes preceptos: el artículo 2.4.1, el 2.4.2, el 2.5.1, el 2.5.2, el 2.5.5, el 2.6.1 y el 2.6.4.

### Artículo 2.1.2. Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

1. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande. No obstante, la previsión de la edificabilidad por este Plan no la integra, por sí misma, en el contenido del derecho de propiedad del suelo, de modo que la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico y la edificabilidad en la que se concreta, únicamente se produce con su materialización efectiva, y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y del levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda en los términos dispuestos por la legislación.

2. El régimen de derechos o deberes previstos por el presente Plan, relativo al proceso de urbanización y edificación de los terrenos previstos en el mismo, será igualmente aplicable a aquellos que, sin ser propietarios de terrenos, asuman la gestión como agentes urbanizadores en el sistema de compensación, y en los términos de la adjudicación en el resto de sistemas de actuación. De igual forma, no se sustraerán al cumplimiento de los deberes y sanciones establecidos por la legislación urbanística, aun no siendo propietarios actuales, los promotores de aquellas actuaciones irregulares que el presente Plan asume mediante su adecuada integración y normalización.

3. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes urbanísticos.

### Artículo 2.1.3. Régimen del subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones y servicios de todo tipo. En consecuencia, el subsuelo que tenga atribuido aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada, está sometido a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público. En caso de que la exigencia de esta servidumbre no sea compatible con el uso privado del suelo y vuelo del inmueble, deberá procederse a la expropiación de acuerdo con las determinaciones del planeamiento. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento

2. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse. No obstante, en el ámbito del Conjunto Histórico así como en las zonas y áreas con afecciones o cautelas arqueológicas, el aprovechamiento subjetivo al subsuelo, únicamente se genera cuando se acredite la compatibilidad de su materialización con los intereses públicos derivados de la protección del patrimonio arqueológico, de modo que la resolución de los órganos competentes en esta materia no exijan la conservación de los restos ubicados en el subsuelo o cuando las estructuras emergentes protegidas puedan resultar dañadas por obras que afecten al subsuelo.

3. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas particulares, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno ni a efectos de aprovechamiento objetivo siempre que se destine a los usos y límites indicados en el apartado 5 del artículo 7.3.18 siguiente.

4. En el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos por el planeamiento conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.

5. El subsuelo perteneciente al suelo de los bienes de dominio público se ajustará a las previsiones del artículo 2.5.2 apartado 5 de estas Normas

6. A fin de facilitar la obtención gratuita de los terrenos previstos por este Plan con destino a usos públicos en suelo urbano consolidado, el propietario titular de los mismos, podrá ofrecer a la Administración la cesión gratuita del suelo y vuelo de la parcela así calificada como finca independiente, y retener la titularidad dominical del subsuelo - también como finca independiente- para su destino a aparcamiento subterráneo, a fin de integrar un complejo inmobiliario previsto en el artículo 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo. Esta oferta únicamente podrá ser aceptada por la Administración, siempre que las condiciones de la parcela así lo posibiliten, bien por sí misma o por agrupación con el subsuelo de otras colindantes de su titularidad. La viabilidad de la implantación del aparcamiento en el subsuelo será objeto de informes por los Servicios Técnicos Municipales en relación con su incidencia en la movilidad del entorno, y de admitirse, corresponderá al propietario el deber de conservación del espacio público a localizar sobre el suelo.

## CAPÍTULO II. DE LOS DERECHOS Y DEBERES VINCULADOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### Artículo 2.2.1. Régimen general de derechos y deberes del ciudadano.

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

   1.1. A disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible.

1.2. El de participación en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de planificación urbanística.

1.3. A ser informados por la Administración competente del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada.

1.4. Al ejercicio de la acción pública para hacer respetar las determinaciones de este Plan y las demás derivadas.

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

2. Todos los ciudadanos tienen los deberes territoriales establecidos en el artículo 4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, conforme la redacción establecida en la Ley 8/2013.

### Artículo 2.2.2. Régimen general del derecho de iniciativa privada para la actividad de ejecución urbanística.

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

2. El derecho a la iniciativa para promover la transformación de los suelos de conformidad con las previsiones del planeamiento se ejercitará conforme a las decisiones que adopte la Administración Urbanística en materia de ejecución sobre la base de la publicidad y concurrencia, y garantizando los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución.

3. El derecho de iniciativa comprende el de consulta a las Administraciones Urbanísticas y demás entes públicos con competencia en materias de incidencia territorial, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes y espacios técnicos generales de infraestructuras y de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación. La consulta sobre la viabilidad de transformación urbanística del Suelo Urbanizable No Sectorizado, se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 12.2.6 de estas Normas Urbanísticas.

### Artículo 2.2.3. Régimen general de facultades del derecho de propiedad del suelo.

1. Derechos generales de los propietarios

   El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tengan en cada momento en coherencia con la función social a que estos sirven y de conformidad con el régimen estatutario dispuesto por el planeamiento urbanístico por razón de sus características y situación del bien.

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

   2.1. La de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.

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

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

3. Comprende, asimismo, la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en la legislación y en los planes.

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

### Artículo 2.2.4. Régimen general de deberes.

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

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

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

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

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

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

   1.6. Deber de proteger el patrimonio arquitectónico y arqueológico.

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

   1.8. Deber de someterse a las directrices tanto de legalidad como de oportunidad que en el ejercicio de la función pública del urbanismo determine la Administración

Urbanística Municipal de conformidad con la legislación vigente y del presente Plan General.

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

3. Los propietarios del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable, quedan sujetos además, a los siguientes deberes generales:

   3.1. Los correspondientes a la categoría de suelo de que se trate.

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

   3.3. Edificar los solares en los plazos dispuestos por este Plan para cada ámbito y, en su defecto, en el de tres años desde que los terrenos alcancen la condición de solar.

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

   3.5. Contribuir, en los términos previstos en la Ley a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

4. En el Suelo No Urbanizable, en el Suelo Urbanizable No Sectorizado e incluso en el sectorizado sin ordenación pormenorizada el deber de conservarlo supone mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, para la seguridad o salud pública, daño o perjuicio a terceros.

5. La inobservancia de cualquiera de los deberes urbanísticos vinculados a la titularidad del suelo, supone incumplimiento de la función social de la propiedad legitimadora de la expropiación o, en su caso, venta forzosa de los terrenos.

### Artículo 2.2.5. Sobre el derecho a la información urbanística

1. Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma, y gratuitamente, la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se determinen.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y diligenciadas de toda la documentación de los planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles modificaciones en curso. Asimismo, se formalizará el Libro-Registro previsto en el artículo 40.1 de la LOUA. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

3. Consultas previas. Podrán formularse consultan previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente.

4. Consulta urbanística mediante la emisión de informe: toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el servicio municipal determinado al efecto, debiendo expresar, en su caso, el aprovechamiento medio y los coeficientes de ponderación de los usos autorizados aplicables al área de reparto en que se encuentre y el grado de ejecución al tiempo de facilitarse la información. El informe emitido no será vinculante para la Administración Urbanística Municipal que ha de resolver definitivamente sobre la licencia o aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

5. Cédula urbanística:

   5.1. Mediante ordenanza municipal podrá crearse y regular la cédula urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca y demás circunstancias que concurran. Las cédulas se expedirán, en el plazo que determine la ordenanza y hasta que ésta se apruebe, en el de dos meses, a solicitud escrita acompañada de plano de emplazamiento de la finca a escala 1:1.000, como mínimo, y de cuantos otros datos de localización sean requeridos en dicha ordenanza.

   5.2. La presentación de la cédula urbanística será obligatoria para solicitar las licencias que determine la ordenanza municipal.

   5.3. El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviese y en ningún caso podrá alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

## CAPÍTULO III. LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

### Artículo 2.3.1. La clasificación urbanística de los terrenos del Plan General

El presente Plan General divide el territorio municipal en las clases de suelo siguiente: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, estableciendo al efecto su correspondiente categoría. No obstante, excluye de la atribución de clasificación a determinados terrenos calificados de sistemas generales en los que concurra el carácter de singularidad o/y naturaleza supramunicipal de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 44 de la LOUA, y que se identifican en el articulo siguiente.

### Artículo 2.3.2. Terrenos excluidos de la clasificación urbanística.

Los Sistemas Generales excluidos de la clasificación del suelo se identifican en los Planos de Ordenación Estructural O.02, O.03 y O.04.

### Artículo 2.3.3. La clasificación de Suelo Urbano.

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación relativos a la clasificación del Suelo Urbano con su perímetro, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

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

   1.2. Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.

   1.3. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.

2. El presente Plan General identifica los terrenos pertenecientes a la clase de Suelo Urbano en el artículo 10.1.2 de estas Normas.

3. Los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de Suelo Urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean efectivamente ejecutadas, y así se declare por la Administración Urbanística actuante. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del Plan General se realice y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.

4. Los terrenos clasificados como Suelo Urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 de este artículo, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos :

   a. Suelo Urbano Consolidado por la urbanización.

   b. Suelo Urbano No Consolidado.

### Artículo 2.3.4. La categoría de Suelo Urbano Consolidado.

1. Tendrán la consideración de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no queden adscritos a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado conforme al siguiente artículo.

2. El presente Plan General identifica los terrenos pertenecientes a esta categoría de Suelo Urbano No Consolidado en el artículo 10.2.1 de estas Normas y en los planos de ordenación.

### Artículo 2.3.5. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

1. Tienen la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, los terrenos que el Plan General adscriba la clase de Suelo Urbano en los que concurre alguna de las siguientes circunstancias:

   a. Las Áreas de Intervención Prioritaria establecidas en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer. El Plan General reconoce y asume las determinaciones urbanísticas establecidas para estos ámbitos en el propio Plan de Protección y Reforma del Conjunto Histórico de Vejer.

   b. Las áreas en las que la urbanización existente precisa de una mejora o renovación sustancial a través de una actuación integrada de reforma interior (ARI) dirigida a revertir la obsolescencia del área urbana con el establecimiento de una nueva ordenación en el que se garanticen los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en proporción adecuada a los nuevos usos e intensidades propuestos; se corresponden con las Áreas de Reforma Interior con fines de renovación que alteran el uso o/y la intensidad preexistente o bien operan sobre zonas urbanas en desuso.

   c. Suelos en proceso de transformación urbanística, que cuentan con ordenación pormenorizada, provenientes del desarrollo del planeamiento general que se revisa, y que quedan integradas en el nuevo modelo de ordenación urbanístico-territorial previsto. Se corresponde con las Áreas de Reforma Interior con fines de renovación urbana en proceso de transformación urbanística (ARI-T).

   d. No contar la urbanización existente, de forma completa, de servicios, infraestructuras y dotaciones precisados, o cuando de existir, los mismos no cuentan con la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir; se corresponden con los ámbitos que se encuentran en gran medida consolidados por la edificación que pueden ser objeto de integración en el nuevo modelo territorial adoptado mediante las oportunas actuaciones de mejora urbana y ambiental a través de la dotación de servicios y equipamientos. Los ámbitos de las zonas suburbanizadas con alta consolidación se identifican como Áreas de Regularización e Integración urbana-ambiental (ARG), tienen fines de normalización, y se establece unas condiciones de ordenación y edificación acordes con su posición y entorno territorial.

2. El presente Plan General identifica los terrenos del Suelo Urbano No Consolidado en el artículo 10.3.1 y en los Planos de Ordenación Estructural.

### Artículo 2.3.6. División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística

A los efectos de la gestión urbanística del presente Plan en Suelo Urbano se distingue:

1. El Suelo Urbano Consolidado, cuya ejecución del Plan se desarrolla siempre por actuaciones asistemáticas. En esta categoría de suelo los propietarios de las parcelas con aprovechamiento objetivo pueden solicitar la licencia de obras si las mismas merecen la condición de solar, y la Administración Urbanística puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos e identificados como Actuaciones Aisladas (AA).

2. En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se presentan las siguientes situaciones diferenciadas a las que les corresponde un estatuto específico a efectos de su ejecución urbanística:

   2.1. Las Áreas de Intervención Prioritaria establecidas en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer, se ejecutarán conforme a las previsiones del citado Plan Especial.

2.1. En los terrenos incluidos en las áreas de reforma interior con fines de de renovación urbana (ARI) la ejecución urbanística es de carácter sistemática a través de las unidades de ejecución delimitadas directamente en el presente Plan General. En estos ámbitos, las unidades de ejecución coincidirán con la delimitación del área de reforma interior de renovación urbana.

2.2. En los terrenos incluidos en áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG) la ejecución urbanística se realizará preferentemente por actuaciones asistemáticas (mediante aplicación de transferencias o reservas de aprovechamientos, compensaciones económicas sustitutivas y establecimiento de cuotas de urbanización). En todo caso, las áreas de regularización se incluyen en la delimitación de áreas de reparto.

### Artículo 2.3.7. La clasificación de Suelo Urbanizable

1. Se integran en el Suelo Urbanizable los terrenos que contando con aptitudes para ser transformados se integran en el modelo territorial adoptado por esta Revisión, formando parte necesaria de su estructura general (los de categoría ordenado y sectorizado), o, en su caso, pudiendo completarla (los de la categoría de no sectorizado) y destinados a absorber las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio a corto, medio y largo plazo.

2. La regulación del Suelo Urbanizable se dispone en el Título XII de estas Normas.

### Artículo 2.3.8. El Suelo Urbanizable Ordenado y el Sectorizado

1. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores del Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera se divide en:

   1.1. Suelo Urbanizable Ordenado: es el Suelo Urbanizable con delimitación sectorial que tiene establecida su ordenación pormenorizada completa para ser objeto de ejecución inmediata de una actuación de urbanización. Proviene, en todo los casos, del desarrollo del planeamiento general que se revisa, y que quedan integradas en el nuevo modelo de ordenación urbanístico-territorial previsto, teniendo, por tanto, la consideración de suelos en proceso de transformación urbanística o Transitorios (SUO-T).

   1.2. Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS): es el Suelo Urbanizable que contando con delimitación sectorial, debe ser objeto de una actuación de transformación urbanística consistente en nueva urbanización, y respeto al cual el Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.

2. La regulación del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores se dispone en el Capítulo I del Título XII de estas Normas.

### Artículo 2.3.9. El Suelo Urbanizable No Sectorizado

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso

2. La regulación del Suelo Urbanizable No Sectorizado se dispone en el Capítulo II del Título XII de estas Normas y el contenido de los Planes de Sectorización en el artículo 3.2.1.

### Artículo 2.3.10. La clasificación del Suelo No Urbanizable.

1. Se adscriben a la clase de Suelo No Urbanizable las áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano por los motivos indicados en el artículo 13.1.2 de estas Normas. La preservación se realiza bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento natural integrado.

2. Las categorías de Suelo No Urbanizable que el presente Plan General establece son:

   2.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica que así lo exija.

   2.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o/y urbanística.

   2.3. Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural.

   2.4. Suelo No urbanizable Hábitat Rural Diseminado.

3. La definición de las categorías se establece en el artículo 13.1.3 de estas Normas y las determinaciones específicas para cada una de las categorías del Suelo No Urbanizable, se desarrollan en las normas particulares establecidas en el Capítulo IV, V y VI del Título XIII.

4. Se establecen en el artículo 13.1.6 la regulación de prevención de las parcelaciones urbanísticas y de formación de núcleos de población.

## CAPÍTULO IV. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y ÁREAS DE REPARTO.

### Artículo 2.4.1. Áreas de Reparto

Las Áreas de Reparto delimitadas por el presente Plan General en terrenos con la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable con delimitación de sectores constituyen ámbitos territoriales comprensivos de terrenos de características homogéneas para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia para:

a. Establecer el aprovechamiento subjetivo al que tienen derecho aquellos que se incorporen al proceso de transformación de las actuaciones urbanísticas y asuman los deberes vinculados a la misma.

b. Concretar el derecho de recuperación de plusvalías que por ministerio de la ley pertenece a la Administración Urbanística actuante.

### Artículo 2.4.2. Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos

1. Aprovechamiento Objetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo. En los ámbitos en los que se delimita Área de Reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada contabiliza en unidades de aprovechamiento urbanístico referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso y tipología característico, estableciéndose a efectos universales, que en el Suelo Urbano No Consolidado está referido a un metro cuadrado edificable de vivienda libre en la tipología plurifamiliar y en el Suelo Urbanizable, al uso residencial libre en sector de alta densidad con localización y costes de urbanización ordinarios.

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

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

3.1. El Aprovechamiento Subjetivo de los propietarios de terrenos del Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento (o en su caso, el porcentaje establecido por la legislación urbanística vigente en el momento de aprobarse el proyecto de reparcelación) del aprovechamiento medio del área de reparto.

3.2. El Aprovechamiento Subjetivo de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.

### Artículo 2.4.3. Coeficientes de ponderación para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos

Con carácter general a los efectos del cálculo del Aprovechamiento Objetivo, y del Aprovechamiento Medio se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización:

1. <u>En el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan General</u> se aplicarán los siguientes coeficientes de uso y tipología:

Usos pormenorizados de Residencial Vivienda Libre en ZO-2: 1,00

Usos pormenorizados de Residencial Vivienda Libre en ZO-8: 1,20

Usos pormenorizados de Residencial Vivienda Libre en ZO-IA: 0,95

Uso pormenorizado de Residencial Vivienda Protegida en cualquier tipología: 0,80

Uso pormenorizado de Equipamiento y Servicios Públicos privado: 0,80

Los usos del uso global Terciario, de proximidad (T-C; T-O; T-REP): 0,90

El Aprovechamiento Objetivo homogeneizado de cada ámbito de Suelo Urbano No consolidado con ordenación pormenorizada establecida por el Plan General se calculará aplicando a la edificabilidad que se establece para cada una de las calificaciones pormenorizadas del ámbito el coeficiente de homogeneización correspondiente. El sumatorio de los aprovechamientos resultantes, se corresponde con el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

2. <u>En el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación diferida</u>, se aplicarán los siguientes coeficientes de uso y tipología:

Usos de Residencial Vivienda Libre en cualquier ámbito: 1,00

Uso pormenorizado de Residencial Vivienda Protegida en cualquier tipología: 0,80

Usos de Terciario de proximidad (T-C; T-O; T-REP): 0,90

Usos de Industria, Logística y Almacenamiento (IN-ILA): 0,80

El Aprovechamiento Objetivo homogeneizado de cada ámbito de suelo urbano no consolidado con ordenación diferida se calcula aplicando a la edificabilidad atribuida para los diferentes

usos genéricos en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente de homogeneización correspondiente. El sumatorio de los aprovechamientos resultantes, será el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

3. En el Suelo Urbanizable Sectorizado se aplicarán los siguientes coeficientes:

3.1. Coeficientes de usos genéricos y tipologías dominantes:

Usos Residenciales de Vivienda Libre en Sectores con uso global Residencial de mayor densidad (densidad mayor de 25 viv/has): 1,00.

Usos Residenciales de Vivienda Libre en Sectores con uso global Residencial de densidad ordinaria (15 viv/has <densidad<25 viv/has): 1,20.

Usos residenciales de Vivienda Libre en Sectores uso global Turístico: 1,25.

Residencial Vivienda Protegida en Sectores de Uso Global Residencial: 0,80.

Usos de Terciario de proximidad (T-C, T-O, T-REP), compatibles en sectores con uso global Residencial: 0,90.

Los usos Terciarios exclusivos (T-C, T-O, T-R) y Gran Superficie Comercial en sectores con uso global Residencial: 1,25.

Uso de Establecimiento Hotelero (TU-EH) y Apartamento Turístico (TU-AT) en sectores con uso cualquier uso global: 0,90.

Uso de Comercio (T-C), Oficinas (T-O), Recreativo y Espectáculos Públicos (T-REP) exclusivos en sectores con uso global Servicios Terciario o Industrial: 0,90.

Uso de Industria, Logística y Almacenamiento en sectores con uso global Servicios Terciarios: 0,90

Uso de Industria, Logística y Almacenamiento en sectores con uso global Industrial: 0,65.

3.2. Coeficiente de Área (situación en la nueva estructura urbano-territorial):

- Área ordinaria: 1,00.
- Área en ámbitos vinculados al trazado de la Ronda Oeste: 1,10.
- Área de Residencia Metropolitana: 0,90.

El Aprovechamiento Objetivo homogeneizado de cada ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado se calcula aplicando a la edificabilidad atribuida para los diferentes usos genéricos en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente de homogeneización que se establece en el apartado 3.1. Al sumatorio de los aprovechamientos resultantes, se aplicará el coeficiente de Área (establecido para cada ámbito en la Ficha), determinando así el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

### Artículo 2.4.4. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento

1. Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por el propio planeamiento.

2. Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

   a. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación que la ejecución del planeamiento requiera, salvo cuando proceda actuar conforme al régimen actuaciones asistemáticas en el Suelo Urbano No Consolidado.

   b. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que se establezcan para cada ámbito de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute. De igual modo, las obligaciones, en su caso, asumidas voluntariamente por el promotor de la actuación en los convenios urbanísticos si son superiores a las legalmente exigibles, caso de no ser cumplimentadas serán causa para declarar el incumplimiento deberes urbanísticos conforme a las previsiones del artículo 110 apartado 2.a) de la LOUA. En todo caso, la exigencia de cesiones superiores no se podrá realizar en perjuicio de los propietarios de suelo que no hayan suscrito el convenio.

   c. La ejecución conforme al Plan de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución o a la parcela, en su caso.

   d. La sujeción del uso de los predios al destino previsto con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística.

### Artículo 2.4.5. Régimen General de las áreas sujetas a Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos.

1. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos se aplicarán en Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos no integrados que contando con delimitación de Área de Reparto, el presente Plan no prevé necesariamente la delimitación de unidades de ejecución para su gestión. Se aplicarán las transferencias en los ámbitos de las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG) respecto a las cuales el presente Plan General dispone su ordenación pormenorizada completa.

2. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos tienen la finalidad de asegurar la distribución de los aprovechamientos atribuidos por el Plan entre los propietarios y obtener, por parte de la Administración, la cesión gratuita de los suelos destinados a usos públicos incluidos en el Área de Reparto sin necesidad de que la actividad de ejecución se realice de forma simultánea.

3. Las Transferencias se realizarán entre una parcela que tenga atribuido por este Plan un aprovechamiento subjetivo que no pueda materializarse por encontrarse afectada a un destino público y una parcela que tenga atribuido por el Plan la posibilidad de materializar un Aprovechamiento Objetivo superior al resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del área de reparto. Para la determinación del Aprovechamiento Objetivo se utilizarán los coeficientes del artículo 2.4.3.

4. Es objeto de la transferencia, el Aprovechamiento Subjetivo que el titular de la parcela con destino a usos públicos le resulta de imposible materialización en ella como consecuencia de dicha calificación pública. A tal fin, el propietario de la parcela con Aprovechamiento Objetivo nulo -por estar destinada por el Plan a un uso público- puede transferir los Aprovechamientos Subjetivos que le corresponde a una parcela con aprovechamientos objetivos superiores al Aprovechamiento Medio. La eficacia de esta transferencia requiere la cesión gratuita a favor de la Administración Urbanística Municipal de la parcela de la que trae su causa el Aprovechamiento Subjetivo objeto de transferencia.

5. El acuerdo de transferencias entre los titulares de las parcelas incluidas en el Área de Reparto puede revestir la modalidad de acuerdo de cesión o de distribución del Aprovechamiento Subjetivo. El acuerdo consistente en la cesión del Aprovechamiento Subjetivo implica la transmisión del dominio de dicho aprovechamiento a favor del propietario de la parcela receptora y simultáneamente la cesión gratuita al municipio de la parcela calificada de uso público. Por su parte, el acuerdo de transferencia consistente en la distribución del Aprovechamiento Subjetivo implica la adjudicación a cada uno de los propietarios de las parcelas a que se refiere la transferencia de una parte del Aprovechamiento Objetivo que puede materializarse en la parcela receptora en proporción a su derecho al aprovechamiento.

6. No será objeto de transferencia la parte del aprovechamiento que en cada parcela edificable se corresponde con el diez por ciento (10%) del Aprovechamiento Medio correspondiente a la Administración (o en su caso, otro porcentaje que establezca la legislación urbanística en el momento de su ejecución) sin perjuicio de que ésta proceda a la cesión del mismo mediante compensación económica sustitutiva conforme a lo dispuesto en el artículo 64.1 de la Ley andaluza 7/2002.

7. La Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico deberá ser aprobada por la Administración Urbanística Municipal, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas implicadas. Las transferencias se inscribirán en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos en la forma prevista en el artículo 65 de la Ley andaluza 7/2002.

8. Se aplicará igualmente las previsiones del artículo 10.3.14 de estas Normas.

## CAPÍTULO V. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LOS SISTEMAS LOCALES. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES.

### SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

#### Artículo 2.5.1. La red de sistemas y sus clases.

1. La red de sistemas del municipio de Vejer de la Frontera está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen con destino para alguno de los usos públicos pormenorizados comprendidos en el uso global Dotacional o en el uso global de Servicios Infraestructurales.

2. Los sistemas pueden ser:

   a. Sistemas Generales.

   b. Sistemas Locales.

3. Constituyen los Sistemas Generales los elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que se adopta.

4. Los Sistemas Locales son aquellos equipamientos, espacios libres, viales y otras infraestructuras cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

5. La regulación de los usos de los sistemas se realiza en los Capítulos V y VI del Título VI de estas Normas.

#### Artículo 2.5.2. Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los Sistemas Generales y Locales son de titularidad y gestión pública.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General. No obstante lo anterior, los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público. De igual forma, no tendrán carácter público los terrenos calificados por este Plan como Servicios de Interés Público y Social de titularidad privada.

3. Los terrenos afectados por calificaciones de usos de Sistemas Locales o Generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán adquirirse por la Administración Urbanística (o por otra Administración si tienen el carácter metropolitano o subregional) quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General o podrán ser expropiados por la administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. No obstante, si estos Sistemas estuvieran ubicados sobre suelos de titularidad privada y su uso actual coincidiera con el dotacional previsto por el presente Plan, cuando no estén incluidos en áreas de reforma interior o sectores y no estando identificados como actuaciones urbanizadoras no integradas (AUNI) adscritas a Áreas de Reparto, no precisan necesariamente transmitir la titularidad del dominio a la administración si el mismo se gestiona directamente por la administración, una empresa pública o privada legitimada por la administración sectorial competente para la prestación del servicio público de que se trate.

4. Los Sistemas Generales o Locales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la administración pública o entidad de derecho público titular de los mismos.

5. El planeamiento de desarrollo legitimado para el establecimiento de la ordenación pormenorizada podrá, justificadamente, prever la compatibilidad de suelo calificado de uso público con el subsuelo de carácter patrimonial destinado preferentemente a aparcamiento. Una vez aprobado el planeamiento de desarrollo, se procederá a la desafectación del mismo como bien de

dominio público, a través del procedimiento legalmente previsto y se procederá a constituir un complejo inmobiliario urbanístico conforme a las previsiones del artículo 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, según redacción dada por el Real Decreto Ley 8/2013.

### Artículo 2.5.3. Adscripción de sistemas en unidades de ejecución excedentarias.

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

2. En el Suelo Urbano No Consolidado, el presente Plan, en aquellos casos que procede, adscribe igualmente los terrenos calificados como de uso público de actuaciones aisladas a los distintos sectores o áreas que cuenten con un Aprovechamiento Objetivo superior al medio del Área de Reparto. En este caso, la adscripción de terrenos de uso y dominio público de carácter local son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de los sectores y áreas de reforma interior.

3. Si el instrumento de planeamiento encargado de realizar la ordenación detallada establece una división en diversas unidades de ejecución de ámbito de planeamiento que cuenta con excesos de aprovechamientos, deberá especificar la cuantía del exceso que se atribuye a cada unidad de ejecución de forma proporcional a los aprovechamientos objetivos asignados a cada una.

### Artículo 2.5.4. Derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos dotacionales en Áreas de Reparto cuando quedan excluidos de las unidades de ejecución.

1. Los propietarios de terrenos que carecen de Aprovechamiento Objetivo por estar destinados a Sistemas Generales o dotaciones que estando adscritas a las áreas de reparto del Suelo Urbano No Consolidado o al Suelo Urbanizable no se incluyan en los ámbitos de unidades de ejecución, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante ocupación directa o mediante acuerdo de adjudicación de su Aprovechamiento Subjetivo en aquellas unidades de ejecución pertenecientes a su Área de Reparto que tengan exceso de aprovechamiento respecto del medio.

   A estos propietarios de terrenos con aprovechamiento objetivo nulo se les compensará -si manifiestan su compromiso de participar en el proceso de transformación urbanística a través del oportuno procedimiento de reparcelación de la unidad de ejecución determinada- con la atribución del Aprovechamiento Objetivo que resulte de aplicar a la superficie de terrenos dotacionales objeto de cesión el noventa por ciento (90%), o el porcentaje establecido por la legislación urbanística vigente en el momento de la ejecución del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto, estando obligados al cumplimiento de los deberes vinculados a dicho proceso.

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

   En otro caso se aplicará la expropiación.

2. Cuando la gestión del ámbito se haya previsto mediante la aplicación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, se estará a la regulación contenida en los artículos 2.4.5 y 10.3.14 de estas Normas.

## SECCIÓN II. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

### Artículo 2.5.5. Adscripción de los Sistemas Generales a efectos de valoración y obtención.

1. El Plan General, a los efectos de valoración y obtención, distingue los siguientes tipos de Sistemas Generales:

   1.1. Sistemas Generales adscritos a Áreas de Reparto; diferenciando entre Sistemas Generales incluidos o adscritos a unidades de ejecución del Suelo Urbano No Consolidado, y Sistemas Generales incluidos o adscritos a sectores de Suelo Urbanizable. La adscripción de los Sistemas Generales a las distintas clases de suelo se incluyen en las disposiciones que describen las Áreas de Reparto en los Títulos X y XII.

   1.2. Sistemas Generales de adscripción futura a Áreas de Reparto: son los sistemas generales en Suelo Urbanizable No Sectorizado.

   1.3. Sistemas Generales no adscritos a Áreas de Reparto: son los Sistemas Generales localizados en terrenos con la clasificación de Suelo No Urbanizable.

   1.4. Sistemas Generales de interés supramunipal o de carácter singular excluidos de la clasificación y de la programación de suelo.

2. Los Sistemas Generales previstos por este Plan, se delimitan y establecen en el Plano de Ordenación Estructural O.01.

### Artículo 2.5.6. Obtención de los Sistemas Generales.

1. El suelo destinado a Sistemas Generales cuando esté incluido en unidades de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o en sectores de Suelo Urbanizable se obtendrá por cesión gratuita con ocasión de la aprobación del instrumento de reparcelación, teniendo los titulares de los terrenos derecho a la adjudicación del aprovechamiento susceptible de apropiación cuando participen de la actividad de ejecución. Si se precisara la obtención anticipada de los Sistemas Generales podrá aplicarse la expropiación u ocupación directa, pudiendo incluso alcanzarse acuerdo de cesión anticipada con los titulares del

terreno así calificado con reserva a su favor del Aprovechamiento Subjetivo a fin de aplicarlo al proceso de reparcelación de la unidad o sector. En el caso de unidades de ejecución que tengan determinado como sistema de actuación el de expropiación, los terrenos así calificados se obtendrá en virtud del expediente expropiatorio general.

2. El suelo destinado a Sistemas Generales cuando quedando excluido de la delimitación de unidades de ejecución o de sectores, se encuentre incluidos en las Áreas de Repartos, se obtendrá:

   a. Mediante expropiación, quedando la Administración subrogada en la atribución de los excesos de aprovechamientos de las unidades y sectores a los que se encuentren adscritos los terrenos a efectos de adquisición.

   b. O bien, mediante ocupación directa o mediante cesión gratuita por acuerdo con los propietarios de dichos terrenos que se adhieran al proceso de reparcelación en los ámbitos de las unidades de ejecución o sectores excedentarios.

3. El suelo destinado a Sistemas Generales cuando no esté incluido en unidades de ejecución o sectores ni estén incluidos en Áreas de Reparto se obtendrá mediante expropiación.

### Artículo 2.5.7. Condiciones para la ejecución de Sistemas Generales.

1. Las obras e instalaciones correspondientes a Sistemas Generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas y prioridades temporales previstos por este Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

2. Las obras de los Sistemas Generales se gestionarán como obras públicas ordinarias. No obstante, los Sistemas Generales incluidos en la delimitación de los sectores de Suelo Urbanizable deberán ejecutarse conjuntamente con las obras de urbanización de cada sector, salvo en el caso de que se precise su ejecución anticipada

## SECCIÓN III. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS LOCALES.

### Artículo 2.5.8. Definición de Sistemas Locales.

1. Las Sistemas Locales son los terrenos destinados al sistema viario, de espacios libres, de equipamientos y de servicios que tienen por finalidad principal satisfacer las necesidades de dotaciones y servicios de un área de la ciudad o barrio de la ciudad. Tienen carácter de Sistema Local aquellos no identificados como Sistema General por el presente Plan General.

2. Las condiciones particulares de los diferentes usos dotacionales, viario y redes y espacio técnicos de infraestructuras y servicios aparecen reguladas en el Capítulo V y VI del Título VI de estas Normas Urbanísticas.

3. En el Plano de Ordenación Estructural O.0.1 se identifican aquellos Sistemas Locales Viarios que tienen carácter estructurante por su labor de complemento de la estructura general adoptada y cuya localización deberá ser respetada por el planeamiento de desarrollo.

### Artículo 2.5.9. Modos de obtención de los Sistemas Locales.

1. Los terrenos destinados a Sistemas Locales que en el Suelo Urbano son en la actualidad de uso y domino público figuran señalados como "existente" en los planos de ordenación detallada. Los Sistemas Locales pendientes de obtención se identifican en los planos de ordenación como "propuestos"

2. Los terrenos destinados a Sistemas Locales propuestos se obtienen:

   a. Cuando estén incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita a través de los procedimientos equidisitributivos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa cuando se precise su adquisición anticipada.

   b. En los restantes supuestos, mediante reparcelación voluntaria, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, así como por expropiación u ocupación directa.

3. Los terrenos destinados a Sistemas Locales pendientes de obtención incluidos en Áreas de Planeamiento Incorporado, se obtendrán mediante la culminación de la gestión que en ellos se determina.

### Artículo 2.5.10. Condiciones para la ejecución de Sistemas Locales.

1. Las obras e instalaciones correspondientes a Sistemas Locales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas y programación establecidas por este Plan General.

2. Las obras e instalaciones de los Sistemas Locales incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución o de los sectores será el objeto propio y ordinario de los Proyectos de Urbanización de los mismos, y se ejecutarán de modo integrado, sin perjuicio de la posibilidad de materialización por fases.

3. Las obras e instalaciones de los Sistemas Locales en Suelo Urbano Consolidado y en Suelo Urbano No Consolidado excluidas de unidades de ejecución se ejecutarán como obras públicas ordinarias. No obstante, en los ámbitos de áreas de regularización a ejecutar asistemáticamente mediante Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, las obras de infraestructuras que precisen deberán realizarse conforme a un Proyecto de Obras de Urbanización a fin de asegurar la coordinación de las mismas y sin perjuicio de división en diversos proyectos de obras.

4. Las edificaciones de equipamientos de Sistemas Locales se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título VI Capítulo V de estas Normas.

## CAPÍTULO VI. PARCELACIÓN URBANÍSTICA.

### Artículo 2.6.1. Parcelación urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística:

   a. En todo caso, en los terrenos que tengan el régimen propio del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de solares, parcelas, terrenos en dos o más lotes o fincas nuevas.

b. En terrenos que tengan el régimen del Suelo No Urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, parcelas, fincas o unidades rústicas en dos o más lotes cuando cada uno de los lotes o de las fincas a que dé lugar constituyan unidades rústicas aptas para la edificación y dispongan o vayan a disponer de las infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades ordinarias admitidas en esta clase de suelo o en todo caso, de infraestructuras o servicios específicamente urbanos.

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

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

### Artículo 2.6.2. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.

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

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

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

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

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

### Artículo 2.6.3. Régimen de las parcelaciones urbanísticas en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable con delimitación de sectores

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate y se proceda a la aprobación del proyecto de reparcelación.

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

### Artículo 2.6.4. Régimen de las parcelaciones en Suelo No Urbanizable y en Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. En terrenos con el régimen del Suelo No Urbanizable y en Suelo Urbanizable No Sectorizado hasta tanto mantengan esta categoría, las parcelaciones urbanísticas quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen.

2. El presente Plan establece en su artículo 13.1.6 de estas Normas un régimen de prevención de parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable.

DOCUMENTO III. NORMAS URBANÍSTICAS

III

# TÍTULO III. SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL DESARROLLO Y COMPLEMENTO DEL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO II. LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN VINCULADOS AL PLAN GENERAL.

SECCIÓN I. FIGURAS DE COMPLEMENTO DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

SECCIÓN II. FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

SECCIÓN III. SOBRE EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

SECCIÓN IV. SOBRE LOS PLANES ESPECIALES Y ESTUDIOS DE DETALLES

SECCIÓN V. OTROS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS.

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL..

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES..

TÍTULO III. SOBRE LOS INTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

TÍTULO IV. SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

TÍTULO VII. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

TÍTULO VIII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

TÍTULO IX. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

TÍTULO XI. DE LAS ZONAS DE ORDENANZAS EN EL SUELO URBANO.

TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

TÍTULO XIV. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN.

TÍTULO XV. NORMAS COMPLEMENTARIAS. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

TÍTULO XVI. NORMAS COMPLEMENTARIAS: EL RÉGIMEN DEL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.

TÍTULO XVII. ANEXO DE FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL DESARROLLO Y COMPLEMENTO DEL PLAN GENERAL.

### Artículo 3.1.1. El carácter de las disposiciones del Título III Plan General.

El contenido de las disposiciones de los Capítulos I y II del presente Título III tienen el carácter de determinación estructural excepto el artículo 3.2.3 que tiene el carácter de ordenación pormenorizada.

### Artículo 3.1.2. La actividad de planificación y los instrumentos de complemento y desarrollo del Plan General.

El presente Plan General se deberá y podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones de que éste disponga, mediante todos o algunos instrumentos de ordenación.

1. Figuras de planeamiento:

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

   b. De desarrollo: Planes Parciales de Ordenación, en Suelo Urbanizable Sectorizado y en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado; y Planes Especiales, en toda clase de suelo.

2. Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria:

   a. Estudio de Detalle.

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

   c. Catálogos de Bienes Protegidos.

## CAPÍTULO II. LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN VINCULADOS AL PLAN GENERAL.

## SECCIÓN I. FIGURAS DE COMPLEMENTO DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

### Artículo 3.2.1. El Plan de Sectorización. Objeto.

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado, teniendo, por ello, la consideración de innovación del planeamiento general. A tal fin desarrollan y complementan las determinaciones previstas en este Plan General para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, incorporando todas las determinaciones estructurantes y pormenorizadas preceptivas que garanticen la adecuada inserción en la estructura general y orgánica de porciones de terrenos con dicha clasificación definidas en este Plan para la realización de unidades urbanísticas integradas delimitadas en el acuerdo de formulación del mismo de conformidad con los criterios establecidos en el presente Plan.

2. En el acuerdo de formulación deberá justificarse la procedencia de la tramitación del Plan de Sectorización teniendo presente los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo teniendo en cuenta la tendencia desde la aprobación del presente Plan General, el modelo de desarrollo urbano propuesto por éste, el grado de ejecución de los sectores del Suelo Urbanizable delimitados así como los criterios establecidos por el presente Plan General respecto a la sectorización. En general, deberá motivarse la procedencia de su formulación y aprobación, en la insuficiencia a medio plazo del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado para atender a las necesidades del municipio, ya sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por imposibilidad de la implantación de los usos o tipologías demandadas en los mismos. En todo caso se respetará el orden de prioridades y condicionantes de desarrollo temporal establecidos por este Plan.

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

4. En el caso que se formule por la iniciativa privada se acompañará a la solicitud de tramitación del Plan de Sectorización, los compromisos y garantías para la ejecución de la urbanización, así como, en su caso, la propuesta de amejoramiento del porcentaje de recuperación de plusvalías que corresponde a la Administración Urbanística.

### Artículo 3.2.2. El Plan de Sectorización. Contenido.

1. Los Planes de Sectorización que, en su caso, se redacten al objeto de promover el desarrollo urbanístico de los terrenos del Suelo Urbanizable No Sectorizados tendrán el siguiente contenido:

   1.1. La delimitación de todo o parte de una zona de Suelo Urbanizable No Sectorizado a incorporar en el proceso urbanizador y edificatorio conforme a los criterios establecidos en el presente Plan General e incorporando los Sistemas Generales incluidos o adscritos para garantizar su integración en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal.

   1.2. División, en su caso, del ámbito objeto de la actuación en sectores para su desarrollo integral mediante Planes Parciales.

   1.3. Delimitación de un Área de Reparto que se habrá de corresponder con los sectores delimitados y los Sistemas Generales adscritos al mismo, y cálculo del correspondiente Aprovechamiento Medio.

   1.4. El establecimiento del resto de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de la totalidad del ámbito exigidas por el ordenamiento jurídico.

   1.5. Los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo incluido en su ámbito con grado suficiente para la redacción de Planes Parciales.

   1.6. Las determinaciones de gestión y programación de la totalidad de su ámbito.

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

## SECCIÓN II. FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

### Artículo 3.2.3. Iniciativa en la redacción del planeamiento de desarrollo.

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

2. El Plan General determina con relación a los distintos ámbitos que precisan instrumentos de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenoriza completa, a quién le corresponde preferentemente la iniciativa en la redacción de la respectiva figura de planeamiento. En aquellos supuestos en que no se indique nada, estos podrán ser redactados indistintamente a iniciativa pública o privada.

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

### Artículo 3.2.4. Planeamiento a iniciativa particular.

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

   a. Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas o, en su caso, título del que se sigan los derechos y cargas, así como nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados. La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.

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

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

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

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

### Artículo 3.2.5. Concreción de los aprovechamientos resultantes por los instrumentos encargados de la ordenación detallada.

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

2. No podrá en ningún caso disminuir el Aprovechamiento Objetivo otorgado por el Plan General, y ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62.5 de la LOUA.

### Artículo 3.2.6. Directrices sobre reservas dotacionales y criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo.

Cada uno de los sectores y áreas del Suelo Urbano No Consolidado y sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado que requieren Plan Especial o Plan Parcial, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para ellos en las Normas Urbanísticas particulares y fichas individualizadas que se incluyen, así como con los criterios de ordenación definidas en los planos y con los que se enumeran a continuación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Artículo 3.2.7. Condiciones de diseño y secciones mínimas del viario de la urbanización del planeamiento de desarrollo.

1. Condiciones de diseño del viario.

   a. El diseño de las vías pertenecientes a la red del viario urbano principal, representada en la documentación gráfica del Plan, es vinculante en lo referido a alineaciones y trazados, así como a rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a la distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas. No obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en el presente Plan General, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada en caso de alteración.

   b. La red viaria secundaria, es vinculante en los que respecta su contenido básico (función, origen y destino), pudiendo alterarse puntualmente su trazado concreto propuesto siempre que se justifique la mejora de la solución propuesta y el respeto a su contenido básico.

2. Secciones mínimas y distribución del viario

   En los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado sin ordenación pormenorizada completa, las secciones del viario a establecer por el Plan Parcial se ajustarán a los siguientes anchos, según la importancia del tránsito rodado y peatonal que haya de soportar, junto con la necesidad de aparcamientos laterales que será debidamente justificados en cada caso:

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

   b. En lo que respecta al resto de la red viaria local debe ser fijada por el Plan Parcial conforme a la siguiente jerarquía:

      - Viales locales estructuradores del sector, con distancia entre alineaciones opuestas entre doce (12) y dieciocho (18) metros.

      - Distribuidores de acceso a las edificaciones, entre diez (10) y doce (12) metros entre alineaciones opuestas.

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

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

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

## SECCIÓN III. SOBRE EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

### Artículo 3.2.8. El Plan Parcial. Objeto

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del Suelo Urbanizable Sectorizado o del Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada del presente Plan General así, como en su caso, del Plan de Sectorización, estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores.

2. En los sectores en los que el presente Plan General pudiera contener por decisión potestativa del mismo, la ordenación pormenorizada de forma completa y detallada del mismo de modo que legitime directamente la actividad de ejecución, no será necesaria la formulación del Plan Parcial. No obstante lo anterior, cuando se pretenda, para su mejora, alterar la ordenación detallada establecida de forma potestativa por el Plan General, podrá redactarse un Plan Parcial para sectores enteros, debiendo respetar las determinaciones de la ordenación estructural y realizarse de conformidad con los criterios y directrices establecidos, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o la ordenación de su entorno.

3. Los Planes Parciales establecerán una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, y asumirán para su definición, preferentemente, la caracterización morfológica y tipológica establecida en el Capítulo IV del Título VII de estas Normas. No obstante, los Planes Parciales están legitimados para introducir aquellas particularizaciones en materia de parcelas mínimas, alturas, ocupación o retranqueos que sean precisas de cara a adecuar los índices de edificabilidad neta del suelo lucrativo resultante al índice de edificabilidad bruta establecido para el sector. De igual forma, establecerán, conforme a los criterios de estas Normas, las disposiciones particulares de compatibilidad de usos que mejor se acomoden a la singularidad del ámbito y los objetivos de ordenación establecidos por este Plan.

4. Los Planes Parciales deberán distribuir la máxima edificabilidad asignada a cada sector, entre las distintas manzanas.

5. El carácter de las determinaciones del Plan General de uso, intensidad, tipologías físicas o de diseño que se señalan expresamente en los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, puede ser:

5.1. Obligatoria y vinculante, que deberá mantener, recoger y tratar las determinaciones tal y como se señalan en los planos y en estas Normas. Todas las determinaciones serán vinculantes, salvo especificación en contrario. Las normas obligatorias y vinculantes pueden estar definidas con carácter delimitador, no pudiendo excederse los Planes Parciales si son máximas, no ser objeto de disminución si son mínimas, tales como estándares de calidad, densidades, alturas, edificabilidades, tipologías edificatorias pormenorizadas y demás parámetros de diseño e intensidades que se configuren como umbrales mínimos o techos máximos, entendiendo que se considerarán como favorables las reducciones o aumentos que objetivamente beneficien al interés público.

5.2. Recomendación de carácter indicativo o sugerente de una propuesta de estructura, diseño o determinación de cualquier nivel, que señala expresamente con tal sentido y que se considera conveniente mantener o reproducir.

5.3. Directriz que expresa la finalidad, objetivo o resultado vinculante perseguido pudiendo el Plan Parcial establecer las soluciones concretas para alcanzarlo.

### Artículo 3.2.9. El Plan Parcial. Determinaciones.

1. Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, el nivel de densidad básica (dentro de los parámetros mínimos y máximos del art.10.1.A.d de la LOUA), los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y los Sistemas Generales incluidos en el sector y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. De igual forma, tendrán la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, como son los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria local estructurante, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

2. En el caso de que este Plan General en la ficha del sector especifique la concreta densidad recomendada para la ordenación pormenorizada, dentro del nivel de densidad básica establecida con el carácter de estructural (conforme al artículo 10.1.A.d) de la LOUA, dicho parámetro concreto de densidad recomendada podrá ser ajustada en un máximo del veinte por ciento (20%) por el Plan Parcial y con el cumplimiento del resto de condicionantes establecidos en el artículo 1.1.7 apartado 7.1 y en el artículo 5.2.5 apartado 2 de estas Normas.

3. El Plan Parcial, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.5 anterior, deberá proceder a distribuir la completa edificabilidad asignada en la ficha del ámbito entre los diversos usos pormenorizados y tipologías admitidos conforme al uso global establecido y compatibilidades admitidas por estas Normas. La distribución deberá ajustarse a los criterios mínimos y máximos señalados en la ficha de cada ámbito de planeamiento del Anexo de las Normas Urbanísticas. No obstante, el Plan Parcial podrá ajustar dentro de los siguientes límites la distribución de edificabilidad entre los usos y tipologías pormenorizados:

a. En ningún caso el ejercicio de la facultad de ajuste por el Plan Parcial de la proporción de usos y tipologías admitidos, podrá suponer aumento de la edificabilidad total asignada al ámbito.

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

c. Con carácter ordinario, la capacidad de ajuste del Plan Parcial de la distribución interior de la máxima edificabilidad establecida por el Plan General entre los diversos usos admitidos se realizará conforme a los siguientes criterios: por cada uso pormenorizado genérico, la redistribución no podrá suponer una variación superior (en más o en menos) del siguiente porcentaje en cada caso: del veinte por ciento (20%) de la cuantía de la edificabilidad asignada por el Plan para el uso mayoritario en la ficha; y el porcentaje del cuarenta por ciento (40%) de la edificabilidad asignada para el resto de los usos no mayoritarios. En todo caso deberá quedar asegurada la dominancia del uso designado como característico o principal en la ficha. No obstante, cuando en la ficha se establezca para el sector un único uso pormenorizado, podrá admitirse la implantación de otros usos pormenorizados distintos que se integren (conforme a la regulación del artículo 6.1.3 de estas Normas) entre los usos propios del uso global asignado al sector siempre que se garantice la dominancia del pormenorizado específico identificado en la ficha al menos en el sesenta por ciento (60%) de la edificabilidad. Los límites anteriores sobre tolerancia en la redistribución de la edificabilidad total entre los diversos usos admitidos, podrán ser mayores si expresamente así se habilita en la ficha del anexo de las normas para el ámbito de la actuación o cuando se trata del supuesto previsto en el apartado siguiente.

d. En los ámbitos con uso global residencial en los que en la ficha del ámbito se establezca una edificabilidad determinada con destino a usos Terciarios se deberá prever por el Plan Parcial la calificación expresa de parcela o parcelas con los citados usos Terciarios capaz de materializar la edificabilidad reservada en su ficha correspondiente para estos usos. La implantación de los usos Terciarios como compatible en parcelas con la calificación pormenorizada de residencial será regulada por el Plan Parcial, quien asegurará la dominancia del uso principal asignado. Con carácter supletorio para el caso de que en la ficha del correspondiente sector de uso global residencial no establezca por este Plan determinación alguna sobre reserva de edificabilidad para usos Terciarios, se aplicará como porcentaje mínimo para dicho uso el diez por ciento (10%) de la edificabilidad total del sector, pudiendo en este caso admitirse su implantación en parcela con otra calificación compatible siempre que se asegure en las normas sobre condiciones particulares su necesaria implantación.

e. El uso de equipamiento privado se entenderá como un uso admisible en cualquier ámbito remitido a planeamiento de desarrollo. A tal fin éste podrá incorporar el uso de equipamiento privado con la calificación expresa disponiendo de hasta un máximo del quince por ciento (15%) de la edificabilidad. En ningún caso la incorporación del uso de equipamiento privado se hará en perjuicio de la edificabilidad reservada para vivienda

protegida. No obstante, si en la ficha del ámbito se dispone un porcentaje mayor de este uso pormenorizado, se entenderá de aplicación preferente.

4. El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, tienen naturaleza de recomendaciones, y por tanto, determinaciones de carácter indicativo, y pueden referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas. El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones salvo que justifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales podrá establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación.

5. Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del sector definido en el planeamiento general, pudiendo admitirse la incorporación de superficies colindantes en un máximo del uno por ciento (1%) de la del sector, siempre que se trate de terrenos pertenecientes a las mismas fincas catastrales incluidas en él y resulte conveniente para su mejor ordenación. En todo caso deberá justificarse este ajuste en la adaptación a la realidad física (líneas de edificación ya consolidadas u otros condicionantes físicos, de carácter topográfico, geográfico o deslindes de la propiedad, así como la existencia de elementos naturales, vegetales o artificiales de interés, instalaciones y obras de utilidad pública) y que al tiempo su incorporación o exclusión del ámbito posibilita un mejor cumplimiento de las previsiones del Plan. En ningún caso como consecución del reajuste se producirá una disminución de los niveles de servicio de las vías de circulación, ni se disminuirán la superficie destinada a elementos de la red estructural de dotaciones y equipamientos. De igual modo, no podrá derivarse una alteración sustancial de la ordenación morfológica. En aquellos casos en que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenida en cuenta por este Plan y la realidad, y con un máximo de diferencia del cinco por ciento (5%), se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.

6. Los sectores con uso global distinto al residencial, a los efectos de la aplicación de estándares mínimos de reservas dotacionales se regirán por lo dispuesto en el artículo 17.1. 2ª apartado b) de la LOUA para sectores con usos terciarios, industriales y turísticos, salvo que en las fichas o normas particulares de este Plan se exijan unas reservas dotacionales superiores.

## SECCIÓN IV. SOBRE LOS PLANES ESPECIALES Y ESTUDIOS DE DETALLES

### Artículo 3.2.10. Los Planes Especiales.

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

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

   a. Derivados, en desarrollo directo del presente Plan al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas.

   b. Derivados, en desarrollo del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan, con las finalidades previstas en las letras a), e) y f) del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 7/2002.

   c. Planes Especiales para habilitar una actuación de interés público en Suelo No Urbanizable, que deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en el artículo 13.1.7 de las presentes Normas.

   d. Planes Espaciales para modificar, para mejorar, las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporada por este Plan General en áreas del Suelo Urbano No Consolidado, en cuyo caso deberá respetar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva.

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

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

5. Los Planes Especiales que puedan redactarse en el ámbito del Conjunto Histórico o que afecten a bienes integrantes del Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, requerirán para su aprobación el informe vinculante de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

### Artículo 3.2.11. El Estudio de Detalle.

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

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

3. Los Estudios de Detalle tienen por objeto:

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

   b. Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas.

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

4. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos, ni disminuir las superficies totales destinadas a dotaciones públicas, si bien podrán aumentarse las mismas o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

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

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

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

   a. No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.

   b. No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.

   c. Respetar los árboles existentes de mayor porte.

   d. Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

## SECCIÓN V. OTROS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS.

### Artículo 3.2.12. Ordenanzas Municipales

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

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

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

### Artículo 3.2.13. Los Catálogos.

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

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

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

DOCUMENTO III. NORMAS URBANÍSTICAS

# IV

# TÍTULO IV. SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

CAPÍTULO I. DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN.

CAPÍTULO II. LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS Y ASISTEMÁTICAS.

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL..

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES..

TÍTULO III. SOBRE LOS INTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

TÍTULO IV. SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

TÍTULO VII. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

TÍTULO VIII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

TÍTULO IX. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

TÍTULO XI. DE LAS ZONAS DE ORDENANZAS EN EL SUELO URBANO.

TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

TÍTULO XIV. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN.

TÍTULO XV. NORMAS COMPLEMENTARIAS. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

TÍTULO XVI. NORMAS COMPLEMENTARIAS: EL RÉGIMEN DEL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.

TÍTULO XVII. ANEXO DE FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

## CAPÍTULO I. DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN.

### Artículo 4.1.1. Carácter de las disposiciones del Título IV de las Normas.

Las disposiciones contenidas en el presente Título IV de las Normas Urbanísticas son de contenido potestativo excepto:

a. Las que establecen los plazos de edificación y ejecución de los ámbitos de áreas de reforma interior y sectores para las que este Plan establece su ordenación pormenorizada.

b. Las disposiciones del Capítulo III sobre actuaciones asistemáticas, que tiene el carácter de ordenación pormenorizada preceptiva.

### Artículo 4.1.2. La dirección de la actividad de ejecución del planeamiento

1. La dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, que tiene la consideración de Administración Urbanística Actuante.

2. Las facultades del Ayuntamiento para la dirección y control de la actividad de ejecución del presente Plan General así como los que se aprueben en desarrollo del mismo, comprende las señaladas en la legislación urbanística y de régimen local.

### Artículo 4.1.3. Los sujetos legitimados para la actividad de ejecución urbanística.

1. Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento urbanístico en unidades de ejecución sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme al sistema de actuación establecido.

2. En la actividad de ejecución participarán los particulares en los términos establecidos por la legislación urbanística. A tal fin:

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

   b. Los particulares tienen el derecho a competir en la forma determinada por la legislación urbanística por la adjudicación de la actividad urbanizadora cuando la Administración opte por la forma de gestión indirecta del sistema de expropiación o bien en los sistemas de gestión privada cuando la iniciativa de los propietarios no sea suficiente.

3. El propietario de los terrenos incluidos en un ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado o Suelo Urbano No Consolidado tiene en todo caso la facultad de participar en la ejecución de la actuación urbanizadora, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal sobre el suelo y la legislación urbanística autonómica, debiendo contar en el sistema de compensación y en el de cooperación con un plazo mínimo de un mes para decidir sobre su ejercicio a contar desde que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados. La imposibilidad de su ejercicio por establecimiento del sistema de expropiación será objeto de indemnización conforme a lo establecido en la legislación estatal sobre régimen del suelo.

### Artículo 4.1.4. Facultad y deber de incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

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

### Artículo 4.1.5. Prioridades y norma general de la ejecución.

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

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

3. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará preferentemente mediante las unidades de ejecución que se delimiten o, en su caso, mediante transferencias de aprovechamientos urbanísticos, reservas de aprovechamiento o compensaciones económicas sustitutivas en los ámbitos previstos en este Plan en Suelo Urbano No Consolidado en los que no se delimitan aquellas unidades.

### Artículo 4.1.6. Actuaciones sistemáticas y asistemáticas.

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

2. Son actuaciones asistemáticas aquellas que se ejecutan al margen de los sistemas de actuación, ya sea mediante Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, reservas de aprovechamiento, compensaciones económicas sustitutivas o/y expropiación forzosa.

3. Serán gestionados como ámbitos de actuaciones asistemáticas las parcelas del Suelo Urbano No Consolidado pertenecientes a las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG) para las que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada. Así, se gestionarán de forma asistemáticas las parcelas, edificables o dotacionales, incluidas en las Áreas de Regularización (ARG).

4. No obstante, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los propietarios, podrán formularse propuestas para la delimitación de unidades de ejecución en ámbitos concretos de las áreas de regularización en los que se acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4.2.2 de estas Normas y al tiempo se asegure el equilibrio de beneficios y cargas en el conjunto del área de regularización. De igual forma se tendrá que asegurar la solución de los conflictos de transitoriedad que pudieran producirse si en el ámbito propuesto como delimitación de la unidad se incluyen parcelas en las que se hubiese iniciado previamente la actuación

asistemática, en todo caso, las cantidades entregadas se tendrán en cuenta en el proceso de reparcelación, y hasta tanto se resuelva el expediente de la solicitud de delimitación, no se suspenderán los compromisos de pagos asumidos en los expedientes individualizados de los que traigan razón.

De igual forma, el Ayuntamiento una vez finalizado el segundo cuatrienio de la programación sin que la gestión asistemática se hubiese iniciado, podrá declarar el conjunto del área de regularización como ámbito para la aplicación del sistema de cooperación con elección preferente de la reparcelación económica dirigida a la obtención de terrenos dotacionales, ajuste de aprovechamientos y complemento de la obra urbanizadora pendiente. Esta misma solución podrá ser aplicada mediante la delimitación de unidad de ejecución, incluso discontinua, para exigir el cumplimiento de deberes urbanísticos a aquellos propietarios de las áreas de regularización en que se haya llevado a cabo la gestión asistemática y no hayan asumido totalmente los compromisos en los plazos ordinarios fijados de conformidad con las previsiones de este Plan.

### Artículo 4.1.7. La ejecución de la obra urbanizadora.

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

### Artículo 4. 1.8. Expropiación forzosa por razón de urbanismo.

La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

   d. La inobservancia del deber legalmente exigible de conservación.

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

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

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

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

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

### Artículo 4.1.9. El deber de participar en la financiación del reforzamiento de las redes y espacios técnicos de infraestructuras para el desarrollo sostenible y en su conexión.

1. Además de costear la urbanización interior del ámbito, es un deber vinculado a las actuaciones de transformación urbanísticas -tanto en las de nueva urbanización como las de renovación o complexión de la existente- previstas por este Plan General en los ámbitos del Suelo Urbanizable (sectorizado u ordenado) y en el Suelo Urbano No Consolidado, el de financiar las conexiones exteriores necesarias, incluso en su trazado exterior, así como, en su caso, la ampliación de las redes y espacios técnicos de infraestructuras para el desarrollo sostenible que sean necesarias para el desarrollo de los mismos, garantizando así su integración en la malla urbana, así como su adecuada funcionalidad. y sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes y espacios técnicos con cargo a sus empresas prestadoras en los términos establecidos en la legislación sectorial aplicable.

2.. El presente Plan General define las características generales y trazados orientativos de las redes y espacios técnicos de infraestructuras generales de abastecimiento -incluido emplazamiento de depósitos-, saneamiento, incluidas las previsiones de ampliación de las instalaciones de depuración de aguas residuales, así como las redes generales de electricidad, incluidas las subestaciones.

Para la ejecución de estas redes y espacios técnicos de infraestructuras para el desarrollo sostenible se elaborarán los proyectos técnicos de este tipo de obras requeridos por la legislación urbanística y sectorial que sea de aplicación, y que desarrollarán las previsiones de este Plan General, sin perjuicio de que puedan ser incorporados en proyectos de urbanización del ámbito en que se localicen si resulta oportuno. El trazado concreto de las redes generales se establecerá en dichos proyectos ejecutivos, que se dispondrán principalmente por el subsuelo del dominio público; no obstante se podrán crear servidumbre forzosa mediante los procedimientos legales en el suelo de dominio privado para resolver concretos trazados de conexión con las redes generales.

El cumplimiento del deber de financiar las conexiones exteriores necesarias y, en su caso, la ampliación, de las redes y espacios técnicos de infraestructuras para el desarrollo sostenible que sean necesarias para el desarrollo de las actuaciones previstas a las que se refiere el apartado 1 anterior, podrá instrumentarse por cualquiera de los siguientes medios:

2.1. Mediante acuerdo del beneficiario de la actuación y la empresa suministradora, que deberá ser aportado a la Administración Urbanística.

2.2. Mediante canon de prestación de servicio público, sujeto al abono fraccionado en los recibos de consumo en los plazos que resulten del procedimiento específico de aprobación del mismo, conforme a la legislación sectorial de aplicación del respectivo servicio público.

2.3. Mediante el establecimiento por parte de la Administración Urbanística Municipal de una cuota por unidad de aprovechamiento atribuida al ámbito por el Plan General, a cuyo efecto el Ayuntamiento elaborará los correspondientes estudios técnicos sobre el alcance de las obras a ejecutar y su importe, desarrollando las estimaciones realizadas en el Estudio Económico e Informe de Viabilidad de este Plan General, con su adecuada distribución proporcional, y determinará, en consecuencia, el importe de dicha cuota por estos conceptos.

3. El Ayuntamiento determinará expresamente al inicio de la actividad de ejecución de cada una de las diferentes actuaciones la forma concreta de instrumentar el cumplimiento de este deber. Preferentemente deberán abonarse a las respectivas empresas suministradoras conforme a las reglas establecidas en su legislación sectorial las nuevas redes y espacios técnicos de infraestructuras para el desarrollo sostenible de carácter general, o ampliación de las existentes, correspondiente a las subestaciones y redes de alta de la energía eléctrica, las redes generales de saneamiento y ampliación del sistema depuración, así como la implantación de las redes generales de abastecimiento y nuevos de depósitos, y sin perjuicio del derecho al reintegro de la parte correspondiente, en su caso.

4. Las conexiones de las infraestructuras interiores de la actuación a las redes y espacios técnicos de infraestructuras para el desarrollo sostenible que se encuentre en el exterior, deberán ser descritas en los instrumentos de desarrollo y ejecución de cada ámbito con el mismo carácter y tratamiento que las obras de urbanización interior. La financiación de la ejecución de dichas conexiones se considera un coste propio de la obra urbanizadora de la actuación. Las obras de conexión exterior podrán ser ejecutadas -mediante su inclusión en el proyecto de urbanización del ámbito o mediante la elaboración de un proyecto de obras ordinarias de urbanización- cuando se acredite que su trazado discurre por terrenos pertenecientes al dominio público o se cuenta con la autorización y disponibilidad de los terrenos para su ejecución. En otro caso, el promotor de la actuación deberá repercutir, como un gasto propio de la reparcelación, el coste de obtención de los terrenos por expropiación o, en su caso, de imposición de servidumbre forzosa, suscribiendo al efecto los compromisos oportunos frente a la Administración a fin de que ésta pueda iniciar el procedimiento legal oportuno para alcanzar la disponibilidad de los terrenos necesarios para la ejecución de los trazados exteriores de conexión a las redes generales.

### Artículo 4.1.10. Conservación de la urbanización.

1. Será obligatorio la constitución de una entidad urbanística de conservación de las obras de urbanización en los siguientes casos:

   a. En las unidades de ejecución de los sectores del Suelo Urbanizable con uso global distinto del residencial por plazo máximo de cuatro (4) años.

   b. En las unidades de ejecución de Suelo Urbanizable con uso global residencial, será obligada la conservación de la urbanización al menos hasta que se otorguen licencias de obras que materialicen el sesenta por ciento (60%) de la edificabilidad total de usos lucrativos del ámbito de la unidad. En este caso, no será necesaria la constitución de entidad urbanística de conservación si la Junta de Compensación asume esta responsabilidad.

   c. En las unidades de ejecución de caracterización turística hasta que se otorguen licencias de obras que materialicen el setenta y cinco por ciento (75%) de la edificabilidad total de usos lucrativos del ámbito de la unidad.

2. Las entidades de conservación constituidas conforme a las previsiones del apartado anterior, podrán prorrogar su funcionamiento si antes de llegado del plazo establecido para finalizar, se adopta el pertinente acuerdo de la entidad con la Administración Municipal.

## CAPÍTULO II. LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS Y ASISTEMÁTICAS.

### Artículo 4.2.1. Delimitación de unidades de ejecución.

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

2. En el Suelo Urbanizable Sectorizado del presente Plan, el ámbito del sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que el Plan Parcial correspondiente pueda establecer, de forma justificada y con garantías de equilibrio, más de una unidad de ejecución en su seno, que habrán de ser viables económica y técnicamente, permitiendo, en todo caso, la equidistribución de beneficios y cargas.

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

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

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

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución sean superiores del Aprovechamiento Subjetivo del conjunto de propietarios incluidos en la misma, éstos aprovechamientos superiores corresponderán a la Administración actuante, diferenciándose entre los que le corresponden en concepto del derecho de participación o recuperación de plusvalías (10% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto u otro porcentaje mayor que en su caso habilite la legislación vigente al momento de aprobarse el proyecto de reparcelación), de aquellos Aprovechamientos Objetivos que se generan por encima del Aprovechamiento Medio.

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

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

### Artículo 4.2.3. Bienes de dominio público en las unidades de ejecución.

1. Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público que no hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita derivada de procesos urbanísticos anteriores, y siempre que se hayan incluido en el cálculo del Aprovechamiento Medio, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos. En el supuesto de que los bienes de dominio público existentes en el ámbito de la unidad hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita, se entenderán que los mismos quedan sustituidos por las superficies de las parcelas destinadas por la nueva ordenación a usos públicos, si éstas resultan iguales o superiores a las anteriores. Por el contrario, si las superficies de los bienes públicos existentes resultasen inferiores a las propuestas por la nueva ordenación, la Administración titular tendrá derecho al aprovechamiento subjetivo en proporción a la diferencia de superficies.

2. En todo caso será objeto de reurbanización, con ocasión de la ejecución de la unidad, las superficies de terrenos públicos con destino al sistema viario existente localizadas en colindancia con el ámbito de la unidad de ejecución siempre que no queden integradas en otro ámbito.

3. Cuando en las fichas de las actuaciones sistemáticas del Suelo Urbano No Consolidado se identifiquen superficies de "suelo público existente", se entenderá que son terrenos que se encuentran en la actualidad afectados al dominio público, con un uso y destino concreto que el presente Plan no pretende alterar, y que por ello, se excluyen del cálculo del aprovechamiento, sin perjuicio de que deban formalmente inscribirse a favor de la Administración titular. En todo caso, el Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución deberá prever la adecuada reurbanización del "suelo público existente" para asegurar su integración urbana adaptada a la nueva ordenación propuesta.

### Artículo 4.2.4. Determinación del sistema de actuación.

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

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

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

### Artículo 4.2.5. Inicio de la actividad de ejecución, programación y declaración de incumplimiento.

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

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

3. Una vez aprobado el correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las obras de urbanización deberán finalizarse en el plazo establecido en el proyecto aprobado de conformidad con las previsiones de estas Normas. No obstante, el planeamiento de desarrollo o en su caso, el Proyecto de Urbanización, podrán ampliar justificadamente los anteriores plazos relativos al deber de urbanización, siempre que estuviese constituida la Junta de Compensación.

### Artículo 4.2.6. Los Proyectos de Reparcelación.

1. Incluirán como fincas pertenecientes a la unidad reparcelable, además de las parcelas incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución, las fincas que se correspondan con los terrenos destinados a la ejecución de dotaciones adscritas a la misma.

2. La aprobación del Proyecto de Reparcelación podrá ser rechazada de forma justificada en aquellos supuestos en los que la localización de los aprovechamientos urbanísticos pertenecientes a la Administración Urbanística Municipal se realice en posiciones marginales, cuando se materialice en parcelas con usos y tipologías edificatorias no adecuados para la mejor satisfacción de los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo o cuando la asignación del coeficiente de ponderación no resulte ajustado a la diferencia de valores entre los diversos usos y tipologías en el seno de la unidad.

3. Cuando proceda conforme al presente Plan, y si ello no hubiera sido llevado a efecto anteriormente, el Proyecto de Reparcelación habrá de contemplar el abono de los gastos necesarios para financiar las redes y espacios técnicos de infraestructuras para el desarrollo sostenible exteriores a la unidad de ejecución.

### Artículo 4.2.7. Gastos de la urbanización en actuaciones sistemáticas.

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

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

1.2. Los costes de las infraestructuras necesarios para que la actuación urbanística quede plenamente conectada a los sistemas, redes y espacios técnicos generales para el desarrollo sostenible (viarios, saneamiento, suministro de agua, energía eléctrica, etc.) exteriores al ámbito a través de las conexiones previstas en el Plan y en el Proyecto de Urbanización. De igual forma se incorporarán como gastos la financiación de las obras de ampliación o refuerzo de las redes y espacios técnicos de infraestructuras para el desarrollo sostenible que sean necesarias para garantizar la integración de los sectores y áreas en la malla urbana y asegurar su adecuada funcionalidad. Todo ello en los términos dispuestos por el presente Plan en el artículo 4.1.9 anterior.

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

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

1.5. Los gastos administrativos y de gestión del sistema.

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

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

### Artículo 4.2.8. Excepciones a la ejecución sistemática.

Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

1. La ejecución de los Sistemas Generales no incluidos en la delimitación de una unidad de ejecución. De igual forma, podrá anticiparse la ejecución de las redes y espacios técnicos de infraestructuras para el desarrollo sostenible calificadas de sistemas generales o locales incluidas en el ámbito de una unidad de ejecución del Suelo Urbano No Consolidado o sector o ámbito de Suelo Urbanizable en todas sus categorías sin que se hayan aprobado los correspondientes instrumentos de desarrollo si resulta urgente su materialización.

2. La ejecución de las actuaciones urbanizadoras no integradas.

3. La edificación de los solares del Suelo Urbano Consolidado.

4. Los terrenos del Suelo Urbano No Consolidado que incluidos en Áreas de Reparto, conforme a las previsiones de este Plan, en los que no se proceda a la delimitación de unidades de ejecución y deban ser objeto de transferencias de aprovechamientos urbanísticos, y en su caso, compensaciones económicas sustitutivas, para satisfacer los deberes de cesión de terrenos con destino a usos públicos y materialización del aprovechamiento correspondiente Administración Urbanística, y, de reparcelación económica para el cumplimiento del deber de financiar los gastos de urbanización pendientes. Se corresponden con los terrenos incluidos en las áreas de regularización e integración urbano-ambiental para las que el presente Plan General establece sus determinaciones completas de la ordenación pormenorizada, así como las que sean remitidas a Plan Especial, cuando éste opte por la ejecución asistemática.

5. Los ámbitos sujetos a Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos se ajustarán a la regulación establecida en el artículo 2.4.5 y 10.3.14 de estas Normas Urbanísticas.

### Artículo 4.2.9. Contribuciones especiales.

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

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

DOCUMENTO III. NORMAS URBANÍSTICAS

# V

# TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO II. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

CAPÍTULO III. DE LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL.

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL..

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES..

TÍTULO III. SOBRE LOS INTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

TÍTULO IV. SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

TÍTULO VII. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

TÍTULO VIII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

TÍTULO IX. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

TÍTULO XI. DE LAS ZONAS DE ORDENANZAS EN EL SUELO URBANO.

TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

TÍTULO XIV. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN.

TÍTULO XV. NORMAS COMPLEMENTARIAS. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

TÍTULO XVI. NORMAS COMPLEMENTARIAS: EL RÉGIMEN DEL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.

TÍTULO XVII. ANEXO DE FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

### Artículo 5.1.1. Instrumentos de política de suelo y vivienda.

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

   a. El Plan Municipal de Vivienda

   b. El Patrimonio Municipal de Suelo.

   c. El establecimiento como calificación urbanística específica de la vivienda sometida a algún régimen de protección oficial.

2. Son facultades de la Administración en materia de política municipal de suelo y vivienda:

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

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

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

   d. El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidas en áreas delimitadas con esta finalidad.

   e. La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquél sistema en los plazos establecidos.

   f. La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.

### Artículo 5.1.2. El Plan Municipal de la Vivienda.

1. El Ayuntamiento de Vejer de la Frontera elaborará un Plan Municipal de la Vivienda y Suelo en la primera anualidad de entrada en vigor del presente Plan General ajustado a las previsiones de éste y en coherencia con el Plan Andaluz de Vivienda vigente.

2. El contenido y las determinaciones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se ajustará a las previsiones del artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, o norma que la sustituya. En especial, el Plan Municipal de la Vivienda establecerá:

   2.1. Actuaciones dirigidas a fomentar el alquier de las vivienda deshabitadas, especialmente dirigido a incentivar el alquiler social de las mismas.

   2.2. Ayudas para la rehabilitación de viviendas vacías con destino al alquiler. Se considerarán como prioritarias las mismas zonas que las del punto 2.1 anterior.

   2.3. Implementación de medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda, y a la implantación de alojamientos transitorios para cubrie las necesidades relacionadas con el riesgo de excluisón social.

   2.4. Programas de rehabilitación singular de edificios y viviendas, así como de regeneración urbana integral.

   2.5. Establecer el porcentaje, que debe ser superior al el estabecido en el artículo 17.8 de la LOUA, con destino a a inquilinos con ingresos que no superen una vez el IPREM.

### Artículo 5.1.3. El Patrimonio Municipal del Suelo.

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

2. El Patrimonio Municipal de Suelo se destinará a las finalidades establecidas por la legislación urbanística vigente en cada momento.

### Artículo 5.1.4. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:

   a. La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado o urbanizable, de conformidad con las previsiones del artículo 73.2.b de la LOUA, en relación con las finalidades del Patrimonio Municipal del Suelo establecidas en el artículo 69.1 de la LOUA). En este caso pasarán a integrarse en el Patrimonio Público de Suelo aquellas parcelas lucrativas resultantes de la ordenación que correspondan a la Administración actuante y que no deban destinarse al pago de justiprecios o al beneficiario del sistema.

   b. La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.

   c. La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo en cualquier clase de terrenos.

   d. La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.

2. La prestación compensatoria percibida por la Administración Local en las actuaciones de interés público en Suelo No Urbanizable se afectarán a la constitución de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo con la finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del Suelo No Urbanizable o bien llamados a cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

### Artículo 5.1.5. Destino de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo.

1. El destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, una vez incorporado al proceso urbanizador y edificatorio, debe realizarse, en todo caso, conforme a su calificación urbanística y a la regulación contenida en el presente artículo.

2. Si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del Patrimonio Público del Suelo deberán ser el de viviendas de protección oficial o el de otro régimen de protección pública.

3. Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinados a la construcción de vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública. No obstante, podrán ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública, cuando las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento las hagan inadecuadas para ello, debiendo en este caso realizarse la mejor gestión que contribuya a la obtención de recursos para la adquisición de terrenos en lugares apropiados para la implantación de las viviendas protegibles.

4. Si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo serán destinados preferentemente a usos declarados de interés público o social siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan.

5. A los efectos anteriores y conforme al artículo 75.1.b. de la Ley de Ordenación Urbanística, se consideran usos de interés social los siguientes:

   a. Los usos de actividades económicas, en especial los relacionados con la agroindustria y los hoteleros.

   b. Los equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social.

   c. Los usos declarados de interés público por disposición normativa.

   d. Otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento mediante la aprobación de unas ordenanzas específicas.

6. En el supuesto previsto en el apartado 4, y no siendo posible destinarlos a los usos previstos en el apartado anterior, a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del patrimonio público y así se declare expresamente en acuerdo específico por el Ayuntamiento por su interés público o social.

### Artículo 5.1.6. Zonas para la delimitación de áreas de tanteo y retracto.

1. Con destino al Patrimonio Público de Suelo se procederá, por el procedimiento establecido en el artículo 78 de la Ley de Ordenación Urbanística, a identificar los ámbitos que se constituyan como área de tanteo y retracto.

2. Con destino al Patrimonio Municipal del Suelo, a partir de la tercera anualidad de vigencia del Plan General podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto para los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbano No Consolidado en los que el presente Plan General no haya establecido un sistema de actuación determinado y no se hayan iniciado la actividad de ejecución por la iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.

3. También podrán delimitarse, en cualquier momento, áreas de tanteo y retracto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo en las zonas del Suelo Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado, consideradas áreas de oportunidad o estratégicas por su vinculación al Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

4. Constituirán áreas de tanteo y retracto todos los ámbitos de las unidades de ejecución en las que se determine como sistema de actuación el de expropiación.

### Artículo 5.1.7. Zonas para la ampliación de otros Patrimonios Públicos de Suelo.

La delimitación de áreas de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Autonómico de Suelo se realizará, preferentemente, en:

1. En los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado y en los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado que cuenten con una reserva de vivienda protegida superior al cuarenta y cinco por ciento (45%) de la edificabilidad residencial.

2. En los terrenos calificados de Sistemas Generales de incidencia territorial y singular que coincidan con equipamientos territoriales establecidos por el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

### Artículo 5.1.8. Identificación de zonas en la ciudad consolidada precisadas de actuaciones de mejora a financiar con parte de los recursos del Patrimonio Público de Suelo.

1. A los efectos del artículo 75.2.d) de la LOUA, se consideran zonas degradadas de la ciudad consolidada que precisan la ejecución de actuaciones pública para su mejora, conservación y rehabilitación las que se señalan a continuación:

   - El ámbito de la Zona de Ordenanza ZO.1. "Conjunto Histórico".

2. De igual forma se entenderán incluidas en la relación anterior:

   a. Las que se incorporen en futuros Programas de Rehabilitación de otros barrios y zonas urbanas de la ciudad, entre otros los identificados en el artículo 5.3.3 siguiente.

   b. Los ámbitos del Suelo Urbano Consolidado en los que deben adecuarse a los nuevos criterios de movilidad del Plan la red viaria local existente.

   c. Las Áreas de Regularización e Integración Urbano-Ambiental (ARG), si bien sólo se aplicarán a las mismas los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo que se generen en la gestión de las mismas, y con el límite establecido en el apartado siguiente.

3. Se establece como importe máximo de los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo que pueden destinarse a este destino de mejora y rehabilitación de la ciudad consolidada el máximo admitido por la legislación urbanística vigente en el momento de su aplicación.

## CAPÍTULO II. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

### Artículo 5.2.1. Sobre el carácter de las determinaciones.

Son determinaciones estructurantes del presente Plan General a los efectos del artículo 10 de la LOUA:

a. La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida.

b. La distribución cuantitativa en unidades de aprovechamiento, edificabilidades y número de viviendas que de esta calificación se hace en las fichas de las Normas Particulares correspondientes a cada sector o área de reforma interior.

### Artículo 5.2.2. La calificación de viviendas protegidas.

1. En aquellos casos en los que en el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, únicamente podrá edificarse en las parcelas en las que se concreta esta calificación pormenorizada aquellas vivienda que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la Ley 13/2005 (o norma que la sustituya), y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

2. No obstante, en el caso de que el estudio de las necesidades presentes y futuras que debe incorporarse en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, arrojase un porcentaje de necesidades inferior al establecido en el artículo 10 de la LOUA, la diferencia podrá ser destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que cumpla los condicionantes del párrafo segundo del apartado 1. A.b del mencionado precepto de la LOUA. En este caso, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, establecerá para cada ámbito con reserva de vivienda protegida, el porcentaje que en cada uno de ellos podrá ser destinado a viviendas de protección municipal.

3. También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca.

4. En ningún caso el uso de vivienda protegida podrá ser sustituido por el de vivienda libre.

### Artículo 5.2.3. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las viviendas protegidas.

1. La ubicación concreta de la calificación de viviendas protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

   a. Corresponde al Plan Parcial en los ámbitos del Suelo Urbanizable Sectorizado la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.

   b. Al Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.

   c. Al Plan General en los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado o áreas de Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada completa. No obstante, en el caso de que la manzana identificada por el Plan General para la localización de la reserva de vivienda protegida contara con una edificabilidad superior a la establecida con destino a dicha reserva, previamente a su edificación se procederá a elaborar un Estudio de Detalle a fin de disponer la distribución del volumen en el seno de la manzana edificable de uso residencial entre la reserva de vivienda protegida y la vivienda libre.

   d. Al Plan General en parcelas del Suelo Urbano Consolidado.

   e. Al Plan Especial cuando se redacte con esta finalidad en ámbitos del Suelo Urbano Consolidado.

2. Los Planes Especiales y Parciales, en su labor propia de concretar la localización de la reserva de vivienda protegida, se ajustarán a los siguientes criterios:

   a. Procurarán asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior, se procurará igualmente la asignación de manzana o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.

   b. El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente localizarse en parcelas independientes o bien en parcelas que tengan atribuida edificabilidad de vivienda libre, pero cuya división o segregación no sea difícil.

   c. La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Viviendas vigente en el momento de aprobarse el planeamiento de desarrollo.

   d. Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes de transportes públicos, los equipamientos y servicios terciarios.

3. Todos los instrumentos de ordenación pormenorizada (incluido los Estudios de Detalle) que, en desarrollo de las previsiones de este Plan General, procedan a concretar la localización de la reserva de vivienda protegida deberán solicitar el informe a que se refiere el artículo 18.3.c) de la LOUA, tras la aprobación inicial del mismo.

### Artículo 5.2.4. Planes Especiales para la calificación de viviendas protegidas.

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el Suelo Urbano la calificación de terrenos o construcciones de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

### Artículo 5.2.5. Cómputo de la reserva mínima de viviendas protegidas y número de viviendas totales.

1. El aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de vivienda protegida establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas con uso residencial, tendrá el carácter de mínimo.

2. Como medida de fomento se establece que el parámetro del número total máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las fichas de cada sector o área de reforma interior como determinación pormenorizada recomendada podrá ajustarse incrementándose hasta un máximo de un veinte por ciento (20%) por el Plan Parcial o Plan Especial, sin que en ningún caso dicho ajuste sobrepase el límite máximo de la horquilla establecida como nivel de densidad con carácter de determinación estructural conforme al artículo 10 de la LOUA. En ningún caso se derivará de esta medida el incremento de la edificabilidad establecida.

3. No obstante, en aquellos casos, en los que este Plan establezca ya una reserva concreta de vivienda protegida en el ámbito, será requisito para incrementar el parámetro concreto de la densidad recomendada en la ficha para dicho ámbito - conforme al límite establecido en el párrafo anterior- que al menos la mitad de dicho incremento de densidad se destine a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas por este Plan General. En todo caso, el ejercicio de la facultad por parte del planeamiento de desarrollo de ajustar el parámetro de la densidad respecto al recomendado por este Plan General -y dentro del límite máximo establecido en el apartado 2 anterior- conlleva la necesidad de que el planeamiento de desarrollo proceda asimismo a ajustar las reservas de equipamientos y espacios libres locales al mayor número de viviendas posibilitados.

4. De igual modo, la medida habilitada en el apartado 2 no se aplicará cuando el resultado final pueda situar al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la Ley andaluza 7/2002 en función del carácter del suelo. Asimismo, en ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida.

### Artículo 5.2.6. El Patrimonio Municipal de Suelo y la calificación de viviendas protegidas.

1. Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en concepto de participación públicas en las plusvalías que se genere en sectores y áreas de reforma interior que cuenten con el uso residencial se materializará preferentemente, en parcelas calificadas de viviendas protegidas, debiendo en el seno del Proyecto de Reparcelación aplicarse el coeficiente de ponderación que en ningún caso será superior al establecido por este Plan para esta calificación urbanística en el cálculo del aprovechamiento objetivo.

2. El cincuenta por ciento (50%) de las viviendas que se prevean en los suelos donde se materialice el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por el citado concepto, habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

### Artículo 5.2.7. Vinculación de la calificación de viviendas protegidas y plazos de edificación.

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa Calificación Provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la Calificación Definitiva de las Obras.

2. En ningún caso podría producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización, podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

3. El plazo de edificación para las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos (2) años a contar desde la finalización de las obras de urbanización. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda vigente en cada momento por estar agotado éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

4. En aquellos ámbitos que, de conformidad con las previsiones de este Plan General, se establezcan reserva de viviendas acogidas a algún régimen de protección, las obras de urbanización deberán iniciarse en el plazo máximo de dos (2) años a contar desde la aprobación del instrumento que establezca su ordenación pormenorizada y deberán estar finalizadas en el plazo de dos (2) años a partir de la aprobación de su Proyecto de Urbanización. En la programación de las fases de ejecución de la obra urbanizadora que incluyan los Proyectos de Urbanización, se priorizará la correspondiente a aquellas manzanas en que se localice la reserva de vivienda protegida.

5. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

6. El plazo de finalización de la edificación de las actuaciones en parcelas con calificación de viviendas protegidas será el establecido como máximo en la autorización administrativa correspondiente a la Calificación Provisional de las mismas realizada por la Consejería competente en materia de vivienda, que deberá aportarse en el momento de solicitud de la licencia de obras. Dicho plazo de finalización será con carácter general de treinta (30) meses (de conformidad con el artículo 39.1 del Decreto 149/2006), pudiendo ampliarse excepcionalmente por otros quince (15) meses.

## CAPÍTULO III. DE LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL.

### Artículo 5.3.1. Ordenanzas de fomento y ayuda a la rehabilitación.

1. Con independencia de la medidas que se puedan implantar en e Plan Municipal de la Vivienda al que se refiere el artículo 5.1.2 anterior, y con el objetivo de propiciar la mejora de las condiciones de vida de la población residente en edificios de una antigüedad superior a los diez 10) años, especialmente los que estén ocupados por familias con ingresos medios y bajos, el Ayuntamiento fomentará la rehabilitación residencial mediante el otorgamiento de ayudas y la prestación de la asistencia técnica y jurídica necesaria.

2. Dichas ayudas se regularán en una ordenanza municipal específica y podrán articularse con las que puedan obtenerse en aplicación de la legislación estatal y autonómica vigente en la materia en cada momento, y que deberá estar aprobada en un (1) año tras la aprobación definitiva del presente Plan General

3. Las ayudas podrán ser del siguiente tipo:

   3.1. Asesoría general. Consistente, fundamentalmente, en el asesoramiento sobre la aplicación de la Ordenanza y del campo jurídico y técnico en que se resuelve la actividad edificatoria-rehabilitadora.

   3.2. Asesoría técnica sobre la edificación previa a la rehabilitación. Consistente en la emisión de informes técnicos con indicación de las obras o actuaciones que se estimen necesarias para acceder a las ayudas económicas o aquellas otras que resulten aconsejables en función del estado del edificio o de la vivienda.

   3.3. Coordinación Institucional. El Ayuntamiento de Vejer de la Frontera fomentará, a través del órgano gestor de las ayudas, la máxima coordinación posible entre las distintas Administraciones Públicas con competencias en la materia así como con los organismos públicos cuya aportación de datos sea necesaria para formalizar las solicitudes de las ayudas.

   3.4. Económicas, que podrán consistir en:

      a. Subvenciones directas a obras y proyectos.

      b. Subvenciones indirectas o exenciones de las tasas por licencias y otras tasas y tributos municipales.

      c. Cesión temporal de andamios y otros elementos necesarios para las obras.

      d. A los demás gastos susceptibles de incluirse en el presupuesto protegido, según lo que señale la Ordenanza.

### Artículo 5.3.2. Medios económicos para potenciar rehabilitación del parque residencial y la eliminación de la infravivienda.

Para potenciar las actividades de conservación, mantenimiento y rehabilitación de aquellos edificios residenciales de Vejer de la Fronteras con una antigüedad superior a los treinta (30) años, que estén ocupados por familias con ingresos medios y bajos, así como para el establecimiento de medidas tendentes a la eliminación de la infravivienda, se consideran los siguientes medios económicos:

a. Las inversiones directas de las administraciones Central y Autonómica.

b. La inversión directa municipal y, en especial, los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo vinculados a la recuperación de plusvalías de terrenos en el ámbito del presente Plan General.

c. La concertación de actuaciones entre la Administración Central y/o Autonómica y el Ayuntamiento de Vejer de la Frontera.

d. Los recursos propios aplicados para la rehabilitación residencial por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos.

e. Las subvenciones de las administraciones Central y Autonómica a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos, y/o inquilinos.

f. La subvención, con medios propios o concertados con otras administraciones, del Ayuntamiento de Vejer de la Frontera a los propietarios, titulares de derecho, o poseedores de los mismos, y/o inquilinos.

### Artículo 5.3.3. Ámbitos para programas de rehabilitación integral de barrios de la ciudad consolidada.

1. Se consideran ámbitos prioritarios para el desarrollo de programas de rehabilitación y regeneración urbana integral los correspondientes a la barriada siguiente: San Miguel.

2. El Plan Municipal de Viviendas y Suelo deberá desarrollar programas específicos en cada una de las barriadas indicadas en el apartado anterior.

3. Si para la implementación de dichos programas fuera necesaria la elaboración de un Plan Especial de Rehabilitación con capacidad para ajustar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en estas barriadas, el Ayuntamiento queda facultada para su formulación en desarrollo de las previsiones de este Plan General.

DOCUMENTO III. NORMAS URBANÍSTICAS

# VI

# TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS.

CAPÍTULO II. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.

CAPÍTULO III. USO RESIDENCIAL.

CAPÍTULO IV. USO TERCIARIO.

CAPÍTULO VI. USO TURÍSTICO.

CAPÍTULO VII USO DOTACIONAL.

SECCIÓN I. USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

SECCIÓN II. USO DE ESPACIOS LIBRES.

CAPÍTULO VIII. LOS USOS DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

SECCIÓN I. USO DE VIARIO.

SECCIÓN II. USO DE INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE.

SECCIÓN III. USO DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES.

SECCIÓN IV. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO.

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL..

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES..

TÍTULO III. SOBRE LOS INTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

TÍTULO IV. SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

TÍTULO VII. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

TÍTULO VIII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

TÍTULO IX. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

TÍTULO XI. DE LAS ZONAS DE ORDENANZAS EN EL SUELO URBANO.

TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

TÍTULO XIV. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN.

TÍTULO XV. NORMAS COMPLEMENTARIAS. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

TÍTULO XVI. NORMAS COMPLEMENTARIAS: EL RÉGIMEN DEL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.

TÍTULO XVII. ANEXO DE FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

## CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS.

### Artículo 6.1.1. Objeto.

El presente Título tiene por objeto establecer la clasificación de la asignación de los usos urbanísticos que el presente Plan adopta a los efectos de determinar el destino que se pretende desarrollar en ellos así como la regulación de las condiciones de implantación de los mismos en las parcelas.

### Artículo 6.1.2. Carácter de las disposiciones del Título VI.

Tienen carácter de ordenación estructural en este Título VI, todas las disposiciones integradas en el presente Título relacionadas con la definición de los usos globales y del uso pormenorizado de vivienda protegida, el artículo 6.1.6 en su apartado 1, así como las disposiciones en el que expresamente se establezca dicho carácter.

### Artículo 6.1.3. Clasificación de los usos.

1. Atendiendo a su grado de concreción por el planeamiento, a efectos de calificación urbanística y compatibilidades se distingue entre:

1.1. Uso global o característico, y uso pormenorizado.

a. Uso global o característico.

Es aquel destino urbanístico que de forma genérica caracteriza la ordenación de una zona del territorio (ámbito homogéneo de edificación del Suelo Urbano Consolidado; a los sectores y áreas (de reforma interior, de regularización o de revitalización) del Suelo Urbano No Consolidado; y a los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado o Sectorizado). Expresa al conjunto de usos pormenorizados integrados en cada grupo de usos globales del artículo 6.1.5 siguiente, y que de forma dominante o mayoritaria se implantan en la zona (área, sector o ámbito de edificación homogénea).

b. Uso pormenorizado.

Es uso pormenorizado aquel destino que el planeamiento prevé para un determinado terreno, sea con carácter principal (en el caso de las Subzonas incluidas en áreas o sectores remitidas a planeamiento de desarrollo) o con el carácter específico (en el caso de parcela o manzana) conforme a su calificación urbanística.

En las Zonas y Subzonas remitidas a planeamiento de desarrollo, el uso pormenorizado establecido en las fichas de las actuaciones se entiende como el uso urbanístico principal al que debe destinarse la proporción de la edificabilidad prevista en la misma y cuya localización expresa deberá ser fijada por el planeamiento de desarrollo en los términos establecidos en el Título III y en su ficha respectiva.

En parcela o manzana resultante de la ordenación pormenorizada, el uso pormenorizado asignado representa el uso propio y ordinario que caracteriza a la Zona de Ordenanza de aplicación a la parcela o manzana y que no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento, sin perjuicio de la implantación de otros usos compatibles.

1.2. Intensidad del uso pormenorizado.

Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen:

a. Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

Salvo determinación en contrario establecida en las Normas Particulares y en los Capítulos siguientes de este Título, será admisible la implantación en edificios exclusivos de cualquiera de los usos compatibles permitidos por el Plan en cada Zona de Ordenanza, siempre que se respeten las limitaciones establecidas en las condiciones particulares del uso a implantar y las de las Normas Particulares de cada Zona de Ordenanza.

1.3. Usos compatibles con el uso pormenorizado.

Es uso compatible es aquel cuya implantación puede permitirse, conjuntamente o como alternativo, del uso pormenorizado principal que se deriva de la calificación específica asignada a la parcela o manzana.

El uso compatible puede tener el siguiente carácter, en función de su grado de limitación de la compatibilidad:

a. De carácter complementario: es el uso compatible que puede ser objeto de implantación en la parcela de manera subordinada con el uso principal, al estar vinculado al mismo y hasta un límite. En las fichas de las actuaciones del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado, pueden ser exigidos de manera obligatoria como complemento necesario del uso principal.

b. De carácter limitado: es el uso compatible en la parcela o edificio que puede ser implantado conjuntamente con el principal sin precisar vinculación con éste, aun cuando limitado en posición o en una determinada proporción a fin de no desnaturalizar al principal.

c. De carácter alternativo: es el uso susceptible de ser implantado en la parcela de manera sustitutiva del principal sin restricciones alguna.

En el régimen de las Zonas de Ordenanzas del Suelo Urbano Consolidado y en el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada establecida por este Plan, el uso compatible permitido conforme a las Normas Particulares del Título XI puede ser objeto de implantación ya sea con el carácter de complementario, limitado o como alternativo. A tal fin en las normas

particulares la compatibilidad de los otros usos permitidos puede condicionarse a la necesaria presencia del uso principal en una determinada proporción.

En zonas (sectores o áreas) remitidas a planeamiento de desarrollo, son usos compatibles, aquel cuya implantación puede autorizarse con los usos pormenorizados principales del ámbito y dentro de los límites de intensidad establecidos en estas Normas y en las fichas respectivas del ámbito. El planeamiento de desarrollo puede asignar a estos usos compatibles la condición de uso pormenorizado principal para una parcela al atribuirle la calificación adecuada.

2. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

a. En el Suelo Urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas, manzanas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen, en cuyo caso, la asignación pormenorizada se contendrá en dichos instrumentos de planeamiento respetando los criterios y limitaciones establecidas en el Capítulo II del Título III de estas Normas Urbanísticas.

b. En el Suelo Urbanizable Ordenado, con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.

c. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen de conformidad con este Plan. Las determinaciones sobre usos pormenorizados incluidas en las fichas para cada sector deben entenderse con el alcance establecido en el artículo 3.2.8 y 3.2.9 de estas Normas, pudiendo el Plan Parcial concretar los usos pormenorizados conforme al apartado 2 de éste. No obstante, en esta categoría de suelo, también la asignación se entenderá realizada de forma pormenorizada para las parcelas dotacionales pertenecientes a las redes de Sistemas Generales.

d. En el Suelo No Urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en esta clase de suelo.

3. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial. Son usos prohibidos:

a. Los usos que no sean el uso principal o los compatibles en la zona.

b. Los usos compatibles cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

c. Los así conceptuados por el propio planeamiento en la zona o lo estén por otras disposiciones generales.

4. Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración sobre un bien de dominio público o por los particulares en régimen de servicio público.

5. Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

### Artículo 6.1.4. Usos globales o característicos.

1. A los efectos de la calificación urbanística general de las diferentes zonas del territorio, el presente Plan establece los siguientes usos globales o característicos:

1.1. USO RESIDENCIAL (R): Es aquel uso que se establece en ámbitos cuyo destino principal es proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

1.2 USO TERCIARIO (T): El uso global o característico Terciario engloba tanto las actividades que tienen por finalidad llevar a cabo la prestación de servicios tales como el comercio en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.

1.3. USO INDUSTRIAL (IN): Es aquel uso que comprende aquellas actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos, así como las actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías. También se incluyen los servicios donde se expendan al público combustibles hidrocarburantes, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

1.4. USO TURÍSTICO (TU): ): Es el atribuido de manera mayoritaria o dominante a una zona urbana o sector por incorporar un porcentaje superior al cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad total del ámbito de ordenación para ser destinada a la implantación de alojamientos turísticos que cumplan los requisitos de uso exclusivo y de unidad de explotación.

1.5. USO DOTACIONAL (D): Es el uso el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.

1.4. USO DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS (C-IB): Se refiere a los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte individual y colectivo, y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares. Así mismo, tienen esta consideración los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

1.5. USO AGROPECUARIO (AG): Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria entendiendo por ello, la agricultura en secano o regadío, los cultivos especiales, la horticultura o floricultura, la explotación forestal y la ganadería.

2. El uso global o característico es desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por algún planeamiento de desarrollo.

   a. Los usos pormenorizados en el Suelo Urbano y Suelo Urbanizable se regulan por lo dispuesto en el presente Título VI. En el Suelo No Urbanizable los usos pormenorizados se regulan por las disposiciones del Título XIII, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

   b. La asignación por el Plan General de usos globales o característicos en un área o sector sin ordenación pormenorizada, permite la implantación como dominante de los usos pormenorizados propios de su caracterización dentro de los límites establecidos por el propio planeamiento, así como aquellos otros usos pormenorizados, distintos al dominante, declarados como compatibles en las normas particulares de la zona, con las limitaciones expresadas en las mismas.

   c. La implantación de los usos pormenorizados en un ámbito con uso global determinado que cuente suplementariamente, con la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento, se realizará conforme a su calificación pormenorizada y el régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de su Zona de Ordenanza.

### Artículo 6.1.5. Usos pormenorizados.

1. A los efectos de establecer la calificación urbanística se establecen por el presente Plan los siguientes usos pormenorizados que a continuación se indican, y que se expresan integrados en los usos globales que le son propios:

   1.1. Usos pormenorizados integrados en el uso global o característico RESIDENCIAL: Uso pormenorizado de vivienda, diferenciando entre:

      a. Residencial Vivienda Libre.

      b. Residencial Vivienda Protegida.

      c. A nivel de calificación completa, el uso pormenorizado de vivienda se identifica en los Planos de Ordenación Completa con la leyenda de la tipología correspondiente a la Zona de Ordenanza de uso característico residencial que resulte de aplicación. La calificación complementaria de su destino específico de vivienda protegida se identifica en los planos con la leyenda (VP).

   1.2. Usos pormenorizados integrados en el uso global o característico TERCIARIO:

      a. Uso pormenorizado de Comercio (T-C).

      b. Uso pormenorizado de Oficinas (T-O),

      c. Uso pormenorizado Recreativo y Espectáculos Públicos (T-REP)

      d. Uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista (T-GSM).

   1.3. Usos pormenorizados integrados en el uso global o característico INDUSTRIAL:

      a. Uso pormenorizado de Industria, Logística y Almacenamiento (IN-ILA).

      b. Uso pormenorizado de Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes (IN-ES).

   1.4. Usos pormenorizados integrados en el uso global o característico TURÍSTICO:

      a. Uso pormenorizado de Establecimiento Hotelero (TU-H)

      b. Uso pormenorizado de Apartamentos Turísticos (TU-AT).

      d. Uso pormenorizado de Campo de Golf (TU-CG).

   1.5. Usos pormenorizados integrantes del uso global o característico DOTACIONAL:

      a. Uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos (D-EQ).

      b. Uso pormenorizado de Espacios Libres Públicos (D-EL)

   1.4. Usos integrantes del uso global de COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS:

      a. Uso pormenorizado de Viario (C-IB-V).

      b. Uso pormenorizado Intercambiador de Transportes (CI-IB-IT).

      c. Uso pormenorizado Servicios Infraestructurales (CI-IB-SI)

      d. Uso pormenorizado Garaje-Aparcamiento (CI-IB-GA)

   2. A nivel de calificación urbanística los usos pormenorizados pueden venir desarrollados mediante la asignación de la concreta categoría a la que se debe destinar con carácter preferente la parcela o manzana, en cuyo caso en la leyenda de los planos de ordenación completa se especificará esta particularización.

   3. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en alguno de los tipos de usos aquí desarrollados se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante

### Artículo 6.1.6. Actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano.

1. Son incompatibles con el modelo territorial del municipio y, por tanto, quedando prohibidas en cualquier clase de suelo, las actividades siguientes:

a. Centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un (1) KW de duración permanente térmica.

b. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

2. Son incompatibles con el medio urbano del municipio y, por tanto, quedando prohibidas en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, las actividades siguientes:

a. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a un (1) MW.

b. Instalaciones para la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de veinte mil (20.000) toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de cincuenta (50) toneladas de productos terminados y para otras utilizaciones de amiantos, una utilización de más de doscientas (200) toneladas por año.

c. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos incluidos en el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus Instrucciones Técnicas complementarias, MIE-APQ-1 (líquidos inflamables y combustibles), MIE-APQ-2 (óxido de etileno), Mie-APQ-3 (cloro), MIE-Apq-4 (amoníaco anhidro), MIE-APQ-5 (almacenamiento y utilización de botellas y botellones de gases comprimidos, licuados y disueltos a presión), MIE-APQ-6 (líquidos corrosivos) y MIE-APQ-7 ( líquidos tóxicos); así como en el Real Decreto 2016/2004, de 11 de octubre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica complementaria MIE-APQ-8 (almacenamiento de fertilizantes a base de nitrato amónico con alto contenido de nitrógeno).

d. Industrias de fabricación de pasta de celulosa, coquerías, fabricación y formulación de pesticidas e instalaciones de fabricación de explosivos.

e. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a quinientas (500) toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.

f. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 1.a. anterior.

g. Plantas de generación eléctrica de cualquier tipo, salvo la implantación de placas fotovoltaicas sobre aquellas edificaciones e instalaciones que se admiten en Suelo Urbano o Suelo Urbanizable.

h. Instalaciones químicas integradas y plantas siderúrgicas integrales.

i. Las granjas de animales.

## CAPÍTULO II. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.

### Artículo 6.2.1. Carácter de las disposiciones.

Las disposiciones contenidas en el presente Capítulo II del Título VI no tienen el carácter de ordenación estructural.

### Artículo 6.2.2. Actividades permisibles y condiciones de la edificación.

1. Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

2. Además de las condiciones generales de edificación que se señalan para cada uso, éstos deberán cumplir, si procede, las particulares de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la Zona de Ordenanza en que se encuentre.

### Artículo 6.2.3. Usos en los sótanos.

1. En general, en los sótanos sólo podrán establecerse:

a. Las instalaciones técnicas al servicio del funcionamiento general de la edificación.

b. Aparcamientos y garajes en cualquier planta del sótano.

c. Trasteros, vestuarios, aseos o almacenes vinculados al aparcamiento en planta sótano o la edificación de la planta baja.

En los supuestos anteriores, la superficie edificada a que se destine a dichos usos en planta sótano no computará a efectos de edificabilidad.

2. Así mismo, se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos otros usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima en los términos establecidos en el artículo 2.1.3, apartado 3 y artículo 7.3.18 apartado 4 de estas Normas, y se tendrá en cuenta igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

3. Las anteriores condiciones no serán de aplicación para los semisótanos existentes en el momento de la entrada en vigor del presente Plan General que se encuentren inscritos como locales en los que podrán seguir desarrollando la actividad autorizada con anterioridad.

### Artículo 6.2.4. Diferentes usos en un mismo edificio o local.

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

3. Cuando en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas superiores a la primera, para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior.

5. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

### Artículo 6.2.5. Dotación de aparcamientos.

1. A los efectos de las presentes normas se entiende por aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública. Se entiende por plaza de aparcamiento aquella que cumple con las condiciones exigidas en estas Normas para estacionar un vehículo de motor de cuatro ruedas.

2. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan estas Normas para cada tipo de uso en concreto. No obstante, no será obligatoria esta dotación, en las edificaciones incluidas en alguno de los siguientes supuestos:

   a. Cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas Normas, sea igual o inferior a seis (6).

   b. Las que se construyan en parcela de superficie inferior a doscientos (200) m2.

   c. Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado.

   d. Las que den frente a calle con calzada con tráfico rodado de anchura entre alineaciones inferior a seis (6) metros.

   e. Las edificadas sobre parcela con un frente de fachada inferior a seis (6) metros.

3. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento.

4. Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar a cuenta del promotor, y que deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal.

### Artículo 6.2.6. Condiciones específicas de implantación de los distintos usos pormenorizados de los usos globales o característicos de Terciario e Industrial.

1. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados de los usos globales o característicos de Terciario e Industrial y tanto el procedimiento de Calificación Ambiental como el de licencia de apertura, se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:

   a. Garantizar el cumplimiento de las Normas de Prevención Acústica del Decreto 326/2003 (Estudio Acústico, Normas de prevención de Actividades Específicas, etc.) o norma que lo sustituya.

   b. Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.

   c. Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado que genere la actividad.

2. En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados de los usos globales de Terciario e Industrial permitidos por las condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza, las actividad quedará condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud de la norma vigente sobre calidad del aire.

3. En el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable de uso global o característico distinto al Industrial queda expresamente prohibida la nueva implantación de las actividades siguientes:

   a. En todo caso, las actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano descritas en el artículo 6.1.6 de las Normas.

   c. Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra.

   d. Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos, plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón. Fabricación de aglomerados asfálticos.

   e. Industrias agroalimentarias e industrias textiles y del papel. Instalaciones relacionadas con el caucho .

   f. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m2, superior a doscientos (200).

   g. Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.

   h. Instalaciones para el trabajo de metales o/y vidrio.

   i. Instalaciones para la construcción y reparación de aviones o material ferroviario.

   j. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos. Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios no incluidos en otros apartados. Fábricas de piensos compuestos.

k. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra con potencia instalada superior a cincuenta (50) CV. FFabricación de elementos para la construcción de edificaciones y demás productos cerámicos.
Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros. Fabricación de fibras minerales artificiales.

l. Instalaciones de fabricación de explosivos.

## CAPÍTULO III. USO RESIDENCIAL.

### Artículo 6. 3.1. Uso pormenorizado y categorías.

1. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distingue como uso pormenorizado el de vivienda, que a los efectos del presente Plan es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que la misma se desarrollen otros usos. Se consideran comprendidos en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma. Se excluye del concepto de vivienda las edificaciones de uso hotelero (establecimientos hoteleros) y las de apartamento turístico.

2. Se distinguen dos categorías de vivienda:

2.1. Vivienda plurifamiliar.

Vivienda plurifamiliar es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a la unidad residencial desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

2.2. Vivienda unifamiliar.

a. Con carácter general, se entiende por vivienda unifamiliar la unidad residencial que se desarrolla en parcela independiente con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o espacio público que reúne las condiciones de solar y con implantación en edificio aislado.

b. Se constituye un régimen especial de tipología formal de vivienda unifamiliar, caracterizada porque las viviendas aparecen como un como un conjunto de edificaciones, aisladas sobre una misma parcela, o incluso integradas en un sólo edificio agrupadas horizontalmente y con acceso exclusivo e independiente desde la vía o espacio libre público o incluso a través de espacio comunitario que la conecte al de dominio público. El conjunto constituye una agrupación residencial o condominio de unifamiliares. Este condominio de unifamiliares podrá contener, o no, una subparcela configurada como elemento común de la totalidad de las subparcelas en las que se sitúan cada vivienda unifamiliar del conjunto. Si así fuera, la superficie común resultante deberá tener acceso a suelo público, y al tiempo contar con una continuidad física a fin de quedar garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie privativa donde se sitúan las subparcelas de viviendas unifamiliares, y deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico del condominio de unifamiliares correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de las subparcelas donde se localizan las viviendas y la subparcela configurada como elemento común del conjunto de la actuación.

3. Especificación del uso pormenorizado de vivienda a los efectos del establecimiento de la calificación urbanística completa: Vivienda libre y Vivienda Protegida (VP).

a. A los efectos del presente Plan, es vivienda libre aquel uso pormenorizado de vivienda que no está obligado a ajustarse al régimen del artículo 5.2.2 de estas Normas relativo a la calificación de vivienda protegida.

b. El uso de vivienda protegida, a los efectos de su calificación urbanística, será identificado por los instrumentos de desarrollo y de detalle, en aquellos sectores y áreas obligados a ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.3 de estas Normas. La regulación de las condiciones del uso pormenorizado de vivienda protegida se ajustará a lo establecido en la Ley andaluza 13/2005 y normas reglamentarias que la desarrollen, aplicándose de manera supletoria las disposiciones establecidas en los artículos siguientes de este Capítulo para el uso pormenorizado de vivienda, garantizando que el destino de las mismas sea el establecido en el artículo 5.2.2. El uso de vivienda protegida no podrá ser sustituido por el de vivienda libre ni por otros usos pormenorizados, y únicamente admitirá como usos compatibles permitidos los pormenorizados de servicios terciarios (en las categorías de oficinas y pequeño comercio) y los de equipamientos y servicios públicos, con un límite del diez por ciento (10%) de la máxima edificabilidad permitida sobre la parcela, y a condición de que se mantenga el número de viviendas protegidas posibilitado por el Plan.

4. Las edificaciones con destino a vivienda únicamente podrán implantarse en parcelas calificadas pormenorizadamente con dicho uso específico. No obstante, en la regulación de las Zonas de Ordenanzas podrá admitirse el uso compatible de vivienda con carácter complementario del uso principal que caracteriza a la Zona de Ordenanza o calificación pormenorizada. A estos efectos es uso de vivienda con el carácter de complementario, aquel que se presenta como la residencia destinada al personal que realiza las labores de vigilancia y guarda de las instalaciones del uso principal, y que se presenta vinculado a éste.

5. Las disposiciones contenidas en el presente artículo tienen el carácter de ordenación estructural así como los apartados 4 y 5 del artículo 6.3.3.

### Artículo 6.3.2 Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

a. En las obras de nueva edificación.

b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.

### Artículo 6.3.3. Condiciones de uso y programa de la vivienda.

1. Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustarán a la normativa mínima de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya, y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en el presente Plan.

2. Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, que aprobó el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía o norma que lo sustituya.

3. La vivienda dispondrá como mínimo de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo completo

4. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos, también turísticos, compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. La superficie del apartamento no podrá ser inferior a los cuarenta (40) metros cuadrados ni superior a los sesenta y cinco (65) metros cuadrados útiles, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo en Andalucía o Norma que lo sustituya.

5. A todos los efectos, los apartamentos computan como viviendas y sin perjuicio de lo establecido en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo en Andalucía o Norma que lo sustituya.

### Artículo 6.3.4. Vivienda o apartamento exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, una (1) pieza recaerá sobre calle o espacio libre público.

2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas.

### Artículo 6.3.5. Vivienda o apartamento interior.

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

a. Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.

b. Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros, salvo que se trate de viviendas de un solo dormitorio o de apartamentos, en los que bastará con un (1) hueco en la pieza de mayor superficie.

### Artículo 6.3.6. Altura de los techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

### Artículo 6.3.7. Accesos comunes a las viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones del Código Técnico de la Edificación, a lo estipulado en el Decreto 293/2009 sobre accesibilidad y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.

3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

### Artículo 6.3.8. Dotación de aparcamientos.

Como mínimo se dispondrá de una plaza y media de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida o fracción superior a cuarenta (40), y en todo caso, por cada unidad de vivienda o apartamento. Todo ello salvo lo dispuesto en el artículo 6.2.5.

## CAPÍTULO IV. USO TERCIARIO.

### Artículo 6.4.1. Carácter.

En el presente Capítulo IV del Título VI tienen carácter de ordenación estructural las disposiciones del artículo 6.4.2. Las demás disposiciones de este Capítulo tienen la naturaleza de disposiciones de ordenación pormenorizada preceptiva sin perjuicio de la facultad de su desarrollo y complemento por Ordenanzas Municipales relativas a las condiciones de implantación de los edificios.

### Artículo 6.4.2. De los usos pormenorizados del uso global o característico Terciario. Definiciones.

El uso global o característico Terciario comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. **Uso pormenorizado de Comercio (T-C)**. Se refiere al servicio terciario que se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor. Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

   1.1. Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados brutos (construida).

   1.2. Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados brutos y menores a los

dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al pública.

2. Uso pormenorizado de Oficinas (T-O). Corresponde a los servicios que se dirigen, como función principal, a prestar, bien a las empresas o a los particulares, servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, y otros análogos. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales con uso diferente (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior. Igualmente se integran en esta clase de uso de oficinas las academias de cursos y enseñanzas no oficiales. Comprenden también aquellas servicios y actividades avanzados basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación en sectores emergentes o de servicios empresariales y profesionales cualificados. Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los despachos profesionales domésticos, entendidos como los espacios para el desarrollo individual de actividades profesionales o artísticas de carácter liberal que el usuario ejerce en su vivienda habitual y los de atención directa a clientes para servicios personales, tales como peluquerías, salones de belleza, consultas de medicina general y especializadas de carácter privado. Será condición que para el ejercicio de estas actividades no utilicen fórmulas sociales sometidas al derecho mercantil, y en ningún caso la superficie afecta a la actividad sobrepasará los cincuenta (50) metros cuadrados ni el cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil de la vivienda. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

3. Uso pormenorizado Recreativo y Espectáculos Públicos (T-REP). Se corresponde con el conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento (incluyendo, consumición de bebidas y alimentos), o espectáculos públicos; se consideran incluidos en este uso las siguientes actividades conforme a la definición y clasificación del Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos) o norma que la sustituya: III.2.1. Establecimientos de Juegos; III.2.2. Establecimientos Recreativos; III.2.5. Establecimientos de Actividades Deportivas, sólo en la modalidad de gimnasio; III.2.8. Establecimientos de Hostelería; y III.2.9. Establecimientos de Esparcimiento. A los efectos de calificación urbanística, se excluyen de este uso pormenorizado aquellos destinos urbanísticos de los terrenos que se encuadren en la categoría de Servicios de Interés Público y Social (SIPS), Equipamientos Deportivos o/y Equipamientos Recreativos, sin perjuicio que para la autorización de la apertura y funcionamiento de los espectáculos públicos que se desarrollen en estos terrenos, se exija en los locales los requerimientos establecidos en el citado Decreto 78/2002, de 26 de febrero, o norma que lo sustituya.

4. Uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista (T-GSM). Comprende las actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público, tal como se define dicha superficie en el artículo 23 del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

### Artículo 6.4.3. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Comercio.

1. Parcelas en las que puede implantarse el uso pormenorizado de Comercio (T-C).

   a. El uso pormenorizado de Comercio (pequeño o mediano) podrá implantarse en todas las parcelas del Suelo Urbano o Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística correspondiente a cualquiera de los usos pormenorizados del uso global Terciario.

   b. De igual forma, las actividades propias del usos pormenorizado de Comercio podrán implantarse como uso compatible complementario en parcelas calificadas específicamente como de Industria, Logística y Almacenamiento, con un máximo del treinta por ciento (30%) de la edificabilidad atribuida a la parcela. Y en parcelas con calificación de uso Establecimiento Hotelero (H), con el citado carácter de complementario, hasta un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad atribuida a la parcela.

   c. Asimismo, la categoría de Comercio podrá implantarse, con la consideración de uso compatible limitado o alternativo, en parcelas con calificación diferente a los anteriores, si así se prevé en la regulación específica del presente Título VI para los diversos usos o en el Título XI de las Normas Urbanísticas, en el régimen particular de la Zona o Subzona de Ordenanza de aplicación a la parcela.

2. Condiciones de los locales destinados al uso pormenorizado de Comercio (T-C).

   2.1. Las condiciones exigidas a los locales en que se pretendan implantar actividades del uso pormenorizado de Comercio serán de aplicación:

      a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.

      b. En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general.

      c. En las obras de reforma menor, reforma parcial o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.

      d. En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.

   2.2. Dimensiones.

      A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de exposición y venta, esta dimensión se entenderá conforme a lo dispuesto en el artículo 23 del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía o norma que la sustituya. En ningún caso la superficie de venta será menor de ocho (8) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

2.3. Circulación interior, escaleras y ascensores

Se aplicarán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, en el decreto vigente de la Junta de Andalucía para asegurar la accesibilidad y eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

2.4. Altura libre de pisos.

a. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de doscientos setenta (270) centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalaren las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos cincuenta (250) centímetros, como mínimo, en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

b. En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los doscientos setenta (270) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar la establecida en la legislación sobre protección de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

2.5. Aseos.

a. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, por cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

b. En los usos comerciales de venta menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria industrial de envergadura y muebles, y considerando las especiales circunstancias que concurren en su desarrollo, el número de piezas de inodoros/lavados será de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta y otra por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados adicionales o fracción superior a los doscientos (200) metros cuadrados.

c. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Con carácter general se permite que los vestíbulos previos contengan la dotación de los lavabos exigibles, siempre que su disposición permita cumplimentar las disposiciones relativas a accesibilidad. En casos en que los aseos no destinen al público usuario de la actividad, sino a los trabajadores y empleados de la misma, el aseo podrá carecer de vestíbulo cuando su acceso no se produzca desde la zona de uso público. En tal caso, se exigirá un sistema de cierre automático para la puerta.

d. Cuando la actividad comercial tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán, igualmente, agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

e. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

2.6. Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de exposición y venta alcance sea superior a los quinientos (500) metros cuadrados, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

2.7. Dotación de aparcamientos.

a. En las categorías de pequeño y mediano comercio: Una plaza (1) de aparcamiento cada treinta y cinco (35) metros cuadrados de sala de exposición y venta. En la categoría de pequeño comercio, cuando proceda se aplicará la exención establecida en los apartados 2 y 4 del artículo 6.2.5 anterior.

b. En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

2.8. Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario, de superficie de venta superior a cien (100) dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

### Artículo 6.4.4. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Oficina.

1. Parcelas en las que pueden implantarse el uso pormenorizado de Oficinas (T-O).

a. Las actividades propias del uso pormenorizado de Oficinas podrán implantarse sin limitaciones en todas las parcelas del Suelo Urbano o Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística correspondiente a

cualquiera de los usos pormenorizados del uso global Terciario. De igual modo podrán implantarse las oficinas (como uso alternativo) en parcelas calificadas de forma específica con el uso pormenorizado de Apartamentos Turísticos (AT).

b. Así mismo, en las parcelas calificadas con algún uso pormenorizado diferente al de Oficinas se entenderá siempre como admisible con el carácter complementario vinculado al uso pormenorizado principal con un máximo de un treinta por ciento (30%) del total de la edificabilidad.

c. De igual modo, el uso pormenorizado de Oficinas podrán implantarse en parcelas con calificaciones diferentes a las anteriores, con la consideración de uso compatible (ya sea limitado o alternativo) si así se prevé en la regulación específica del presente Título VI para los diversos usos o en el Título XI de las Normas Urbanísticas, en el régimen particular de la Zona o Subzona de Ordenanza de aplicación a la parcela.

2. Condiciones de locales destinados al uso pormenorizado de Oficinas (O).

2.1. Las condiciones exigidas a los locales en que se pretendan implantar actividades del uso pormenorizado de Oficinas serán de aplicación:

a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.

b. En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general.

c. En las obras de reforma menor, reforma parcial o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.

d. En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.

2.2. Accesos interiores, escaleras y ascensores

Se aplicarán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

2.3. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo de las oficinas se regulará por idénticas disposiciones que las establecidas en el artículo anterior para el uso pormenorizado de Comercio.

2.4. Aseos.

a. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos.

b. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía para asegurar la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

2.5. Dotación de aparcamientos.

Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada sesenta (60) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cincuenta (50), sin perjuicio de la aplicación cuando proceda de la exención establecida en el apartado 2 y 4 del artículo 6.2.5 anterior.

3. Despachos profesionales domésticos.

Sin perjuicio de que las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

a. Las de aplicación a la vivienda donde se ubiquen.

b. La superficie útil de la vivienda no destinada a despacho profesional doméstico cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecidos en el Capítulo III del presente Título. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

c. La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil total de la vivienda ni sobrepasará los cincuenta (50) metros cuadrados.

d. La superficie destinada a éste uso debe contar con la dotación de aseos prevista en el punto anterior, independientes de los de la vivienda, si bien está eximida del cumplimiento de la dotación de aparcamiento.

### Artículo 6.4.5. Condiciones particulares del uso pormenorizado Recreativo y Espectáculos Públicos.

1. Parcelas en las que pueden implantarse el uso pormenorizado Recreativo y Espectáculos Públicos (T-REP).

1.1. Además de en las parcela así calificadas pormenorizadamente, con carácter general, el uso pormenorizado Recreativo y Espectáculos Públicos, encuadradas dentro de la definición asumida por este Plan, podrán implantarse en todas las parcelas del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística correspondiente a cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Terciario, asimismo podrán implantarse en parcelas con otra calificación que de conformidad con la regulación establecida en este Título o por la Zona o Subzona de Ordenanza sí así se admite.

1.2. No obstante, las categorías de Establecimientos Recreativos (III.2.2) y de Establecimientos de Esparcimiento (III.2.9) únicamente podrán implantarse en parcelas específicamente calificadas con usos Terciarios (excepto

cuando se establezca por el planeamiento, la calificación pormenorizada específica correspondiente a la categoría de Establecimiento Hotelero (TU-H)), o bien, con el carácter de uso compatible alternativo en edificio exclusivo o compatible limitado (a la planta baja) en parcelas calificadas pormenorizadamente de Industria, Logística y Almacenamiento, o de Servicio de Interés Público y Social (SIPS) de carácter privado.

1.3. Las siguientes categorías, además de en parcelas calificadas específicamente de uso Terciario, podrán implantarse como uso compatible (sea con carácter complementario o limitado) en parcelas calificadas de Residencial, Industria, Logística y Almacenamiento, o Servicios de Interés Público y Social, siempre que se presenten en posición de planta baja:

a. III.2.5. Establecimientos de Actividades Deportivas, sólo en la modalidad de gimnasio.

b. III.2.8. Establecimientos de Hostelería. No obstante, la especialidad de pubs y bares con música, puede encontrarse limitado en parcelas calificadas con el uso residencial en zonas saturadas de conformidad con la legislación de protección del ruido.

1.4. Así mismo en la regulación particular del Título XI de las Normas para las Zonas de Ordenanzas se podrá admitir la implantación del uso pormenorizado Recreativo y Espectáculos Públicos con el grado de compatibilidad y limitaciones establecidas en cada caso.

2. Condiciones de locales destinados a la implantación del uso pormenorizado Recreativo y Espectáculos Públicos (T-REP).

2.1. Las condiciones exigidas a los locales en que se pretendan implantar actividades del uso pormenorizado Recreativo y Espectáculos Públicos serán de aplicación:

a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.

b. En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general.

c. En las obras de reforma menor, reforma parcial o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.

d. En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.

2.2. Generales.

a. Cumplirán las condiciones establecidas por las normas sectoriales aplicables y, en particular, las establecidas en materia de actividades recreativas, de espectáculos públicos, protección contra incendios y accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

b. Independientemente de que las presentes Normas Urbanísticas permitan en determinada zona la implantación de actividades recreativas y/o de espectáculos públicos, éste puede prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de "Zonas Acústicamente Saturadas", delimitadas de acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruido y vibraciones.

2.3. Establecimientos Recreativos y de Esparcimientos.

La implantación de las categorías Establecimientos Recreativos (III.2.2) o Establecimientos de Esparcimiento (III.2.9), requerirán que la superficie mínima de ocupación efectiva sea de al menos de cien (100) metros cuadrados, excluyendo dentro de dicha superficie los aseos y vestíbulos. El acceso debe realizarse siempre interponiendo vestíbulo acústico.

2.4. Establecimientos de Hostelería

La implantación de la categoría Establecimientos de Hostelería (III.2.8), requerirán que la superficie mínima de ocupación efectiva sea de al menos veinte (20) metros cuadrados útiles, excluyendo dentro de dicha superficie los almacenes, aseos y vestíbulos.

2.5. Aparcamientos.

En actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma con cambio de uso que afecten a la totalidad de un inmueble, se dispondrá de una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción.

2.6. Alturas libres.

Se exigirán las alturas libres dispuestas por el Código Técnico de la Edificación en los locales destinados a usos recreativos o de espectáculos.

2.7. Aseos.

Resultarán de la aplicación de las normas sectoriales sobre la materia; caso de que éstas no incorporen determinaciones al respecto, se aplicarán las exigencias establecidas para el uso comercial, considerando la superficie aplicable la útil accesible al público, precisando un número mínimo de dos inodoros y dos lavabos, separados por sexos. En todo caso, ha de preverse al menos un aseo adaptado a personas con discapacidad.

### Artículo 6.4.6. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista.

1. En el Suelo Urbano Consolidado así como en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada establecida por este Plan General no se permitirán nuevas implantaciones del uso de Gran Superficie Minorista (T-GSM).

2. En Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General, la implantación del uso de Gran Superficie Minorista deberá ser habilitada expresamente por su planeamiento derivado (Plan Parcial o Plan Especial), que deberá adecuarse a lo establecido en los artículos 32 y 33 del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, y contar previo a su aprobación definitiva con los informes y autorizaciones preceptivas que procedan de conformidad con la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la legislación de protección ambiental y la citada Ley sobre el Comercio Interior de Andalucía. En todo caso, la

admisibilidad del uso de Gran Superficie Minorista estará supeditada a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico del ámbito y entorno afectados.

3. La autorización de implantación del uso de Gran Superficie Minorista por el Plan Parcial o Plan Especial en aquellos ámbitos en que sea admisible dicho uso, ocasionará el ajuste automático del cálculo del Aprovechamiento Objetivo del ámbito, mediante la sustitución del coeficiente de uso previsto en las fichas por el coeficiente del uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista (T-GSM), que será aplicado a la edificabilidad concreta que se pretenda destinar a este uso. En ningún caso de este ajuste de aprovechamientos se derivará una mayor edificabilidad para el ámbito. Los mayores aprovechamientos homogeneizados que resulten de este ajuste automático sobre los calculados originarios de la ficha respectiva del Anexo de estas Normas Urbanísticas para el ámbito pertenecerán a la Administración Urbanística Actuante, quien los gestionará de la forma más adecuada para los intereses generales.

4. En lo no previsto expresamente en este apartado respecto a las condiciones de locales destinados al uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista, será de aplicación las mismas condiciones que las establecidas en el del presente Capítulo IV para el uso pormenorizado de Comercio (T-C).

5. La dotación de aparcamientos se ajustará a lo establecido en el artículo 39.2.a) del Texto Refundido de la Ley Comercio Interior de Andalucía o norma que lo sustituya.

## CAPÍTULO V. USO INDUSTRIAL.

### Artículo 6.5.1. Carácter.

En el presente Capítulo V del Título VI tienen carácter de ordenación estructural las disposiciones del artículo 6.5.2. Las demás disposiciones de este Capítulo tienen la naturaleza de disposiciones de ordenación pormenorizada preceptiva sin perjuicio de la facultad de su desarrollo y complemento por Ordenanzas Municipales relativas a las condiciones de implantación de los edificios.

### Artículo 6.5.2. De los usos pormenorizados del uso global o característico de Industrial. Definiciones.

El uso global o característico Industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. **Uso pormenorizado de Industria, Logística y Almacenamiento (IN-ILA)**. Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de los productos acabados en el proceso productivo desarrollado en el establecimiento industrial para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc. También incluye todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías. En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías dentro del uso Industria, Logística y Almacenamiento:

1.1. Industrias manufactureras, que incluye las actividades siguientes:

a. Industrias agroalimentarias de todo tipo, incluidas las bodegas e industrias de crianza de vinos. Industrias textiles y del papel.

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

c. Fabricación del vidrio. Fábricas de piensos compuestos.

d. Industria de aglomerado de corcho.

e. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a cincuenta (50) CV.

f. Fabricación de baldosas, de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros y de fibras minerales artificiales.

g. Talleres de géneros de punto y textiles. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas. Lavanderías industriales.

h. Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.

i. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos (3.500) Kilogramos. Talleres de carpintería metálica y cerrajería. Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.

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

1.2. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades siguientes:

a. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a tres mil quinientos (3.500) Kilogramos. Lavado y engrase de vehículos a motor.

b. Talleres de reparaciones eléctricas. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.

c. 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. Se incluyen las

actividades manufactureras a las que se refiere el punto 1.1 anterior, de las letras de la a) a la h), que se realicen de forma artesanal.

d. 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 b.2 y b.3, 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. En caso de implantarse en parcela calificada de uso residencial, la superficie destinada a taller de las categorías indicadas no será superior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la edificación en que conviven ambos usos y nunca superior a cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil. En caso de implantarse en parcela con uso industrial, la implantación del uso compartido de vivienda deberá estar expresamente admitido, y además la superficie adscrita a la zona de viviendas no será superior a sesenta y cinco (65) metros cuadrados de superficie útil, debiendo la zona destinada a taller ocupar más de la mitad de la superficie edificada del local. Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio.

1.3. Logística y almacenamiento, que incluye las actividades siguientes.

a. Todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías.

b. Almacenamiento (depósito, guarda y custodia),.

c. 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.

d. Labores finales que aumentan el valor añadido del producto: embalaje, envasado, control de calidad y otras. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.

2. **Uso pormenorizado de Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes (IN-ES)**. Es aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburantes, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

### Artículo 6.5.3. Condiciones de implantación del uso pormenorizado de Industria, Logística y Almacenamiento.

1. Parcelas calificadas pormenorizadamente con usos de Industria, Logística y Almacenamiento (IN-ILA).

1.1. Las parcelas específicamente calificadas por este Plan General o por el planeamiento de desarrollo con el uso pormenorizado de Industria, Logística y Almacenamiento serán destinadas principalmente a cualquiera de las actividades propias de dicho uso descritas en el apartado 1 del artículo 6.5.2 anterior.

1.2. Asimismo, en parcelas calificadas por este Plan General con el uso Industrial, Logística y Almacenamiento localizadas en el Suelo Urbano con ordenación pormenorizada, además de los usos propios, podrán implantarse -sin restricciones- como usos compatibles (incluso con el carácter de alternativo del principal), el uso pormenorizado de Equipamiento, en la categoría de Deportivo, y los usos de Servicios de Interés Público y Social (D-EQ-SIPS) en la categoría de equipamiento de la economía social.

1.3. No obstante, en parcelas del Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable que sean calificadas de forma pormenorizada con el uso Industria, Logística y Almacenamiento por el planeamiento de desarrollo, el reconocimiento del carácter de uso alternativo de Equipamiento Deportivo y de Servicios de Interés Público y Social (D-EQ-SIPS) indicadas en el párrafo anterior dependerá de las condiciones particulares establecidas por el planeamiento de desarrollo que se apruebe (conforme a los criterios de ordenación señalados por este Plan General en la ficha del ámbito de actuación y en las disposiciones sobre instrumentos de desarrollo incluidas en el Capítulo II del Título III de estas Normas), debiendo admitirse dichas compatibilidades, incluso con el carácter de alternativo, en el supuesto de ausencia de regulación específica en el planeamiento de desarrollo sobre régimen de compatibilidad.

1.4. De igual forma, se admite, que en las parcelas calificadas específicamente por este Plan General con uso de Industria, Logística y Almacenamiento en Suelo Urbano pueda implantarse como usos compatibles, con el carácter de complementario, en un porcentaje máximo del treinta por ciento (30%) de la total edificabilidad de la parcela, el uso pormenorizado de Comercio (T-C) y de Oficinas (T-O), que deberán estar vinculados al principal. Este mismo régimen de compatibilidad de carácter complementario se reconocerá en las parcelas calificadas pormenorizadamente con el uso de Industria, Logística y Almacenamiento por el planeamiento de desarrollo en ausencia de regulación específica en éste

1.5. Finalmente, se toleran en parcelas del Suelo Urbano Consolidado calificadas pormenorizadamente con el uso pormenorizado de Industria, Logística y Almacenamiento, las actividades con licencia implantadas a la entrada en vigor de este Plan General pertenecientes al uso pormenorizado de Oficinas (T-O) y de Recreativo y Espectáculos Públicos (T-REP), integradas en el uso global o característico Terciario.

1.6. El reconocimiento de los usos compatibles (sean con carácter alternativo, limitado o complementario) en estas parcelas calificadas pormenorizadamente por el planeamiento de desarrollo, con uso de Industria, Logística y Almacenamiento dependerá de las condiciones particulares establecidas por su planeamiento de desarrollo, debiendo admitirse dichas compatibilidades en régimen alternativo.

1.7. En caso de ausencia de regulación específica en el planeamiento de desarrollo, se establece el siguiente régimen supletorio: se admitirán como usos compatibles de carácter alternativo en parcelas con esta calificación, las actividades correspondientes a los usos pormenorizados de Equipamiento Deportivo y de Servicios de interés público y Social pertenecientes a la categorías de equipamientos de la economía social; así mismo, se admitirá con carácter de uso complementario, en un porcentaje máximo del treinta por ciento (30%) de la total

edificabilidad de la parcela, el uso de pormenorizado de Comercio y de Oficinas, que deberán estar vinculados al principal.

1.8. Asimismo, en parcelas calificadas de Industria, Logística y Almacenamiento, se entiende, en todo caso, como uso complementario la dotación exigida por estas Normas de aparcamiento vinculado en función de las actividades implantadas.

2. Parcelas susceptibles de alojar actividades pertenecientes a Industria, Logística y Almacenamiento (IN-ILA):

2.1. Cualquiera de las actividades identificadas en el artículo 6.5.2 de estas Normas pertenecientes a las diferentes categorías propias del uso pormenorizado de Industria, Logística y Almacenamiento podrán implantarse en parcelas calificadas pormenorizadamente con dicho uso específico. Además, de forma específica, las actividades de las categorías de Talleres Artesanales, Pequeña Industria y Mantenimiento del Automóvil, y de Taller Doméstico, podrán implantarse en parcelas con calificación pormenorizada diferente (pertenecientes a los grupos de usos globales de Terciario o Residencial), si la regulación establecida de manera particular en el Título XI para la Zona o Subzona de Ordenanza así lo posibilita expresamente como uso compatible, y con respeto a las condiciones de posición e intensidad establecidas en las normas urbanísticas y ambientales.

2.2. Las actividades propias del uso de Industria, Logística y Almacenamiento podrán implantarse en todas las parcelas calificadas pormenorizadamente con dicho uso específico, así como en parcelas calificadas pormenorizadamente con uso de Gran Superficie Comercial Minorista (T-GSM), salvo que el planeamiento de desarrollo lo impidiera expresamente. Asimismo, se permite la implantación de las actividades propias de Industria, Logística y Almacenamiento en parcelas calificadas pormenorizadamente con otros usos pormenorizados que pertenezcan al uso global Terciario con la consideración de complementario (vinculado) y hasta un máximo del treinta por ciento (30%) de la edificabilidad atribuida, y con la consideración de alternativo en el caso de que el planeamiento de desarrollo así lo permita. También podrán implantarse las actividades pertenecientes al uso de Industria, Logística y Almacenamiento, con la consideración de uso compatible (limitado), en parcelas que cuenten con una calificación pormenorizada perteneciente al uso global Residencial siempre que expresamente se permita, ya sea la regulación específica establecida en el Título XI de estas Normas para la Zona o Subzona de Ordenanza atribuida a la parcela (en caso de Suelo Urbano con ordenación directa), ya sea el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito.

### Artículo 6.5.4. Condiciones comunes de los locales destinados al uso pormenorizado de Industria, Logística y Almacenamiento.

1. Aplicación de condiciones.

Las condiciones que se señalan en estas Normas para el uso de Industria, Logística y Almacenamiento (IN-ILA) serán de aplicación:

a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.

b. En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general.

c. En las obras de reforma menor, reforma parcial o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.

d. En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a las actividades de Industria, Logística y Almacenamiento ésta se entenderá como la suma de la superficie edificada de los locales destinados específicamente a dichas actividades y de la superficie edificada destinada a usos asociados. Quedan excluidas del cómputo de superficie edificada las ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas.

2. Circulación interior.

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

3. Altura libre de pisos.

a. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de doscientos ochenta (280) centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalaren las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos cincuenta (250) centímetros, como mínimo, en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

b. En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los doscientos ochenta (280) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar la establecida en la legislación sobre protección de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

c. La altura libre máxima de los locales destinados a alojar estas actividades, será la precisada para desarrollar eficientemente la actividad concreta que se pretenda implantar, todo ello dentro de los límites impuestos por el respeto de las condiciones específicas establecidas por estas Normas Urbanísticas sobre altura máxima de las edificaciones para la Zona de Ordenanza de aplicación a la parcela en que se localice el local.

4. Servicio de aseo.

a. Con carácter general se exigirán las condiciones de servicio de aseo establecidas en legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo así como las establecidas en el Código Técnico de La Edificación. No obstante, en los talleres domésticos no se exigirá la disposición aseos separados por sexos.

b. No será exigida esta dotación de aseos cuando las edificaciones productivas sean meros contenedores que aún no cuentan con un uso pormenorizado definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos.

5. Dotación de aparcamientos.

   a. En los sectores y áreas de reforma interior de nueva urbanización, la implantación los usos de Industria, Logística y Almacenamiento, dispondrán, como mínimo, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros de superficie edificada. En los ámbitos existentes ya urbanizados, excepcionalmente podrá admitirse una dotación menor, que en ningún caso será inferior a una (1) plaza por cada 150 metros de superficie edificada. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller. Se aplicarán cuando proceda, las excepciones reguladas en el artículo 6.2.5 apartados 2 y 4 anterior.

   b. En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto en la vía pública (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación.

6. Condiciones constructivas

   En zonas de uso de uso global y principal distinto al Industrial, cualquier nuevo edificio destinado a éste uso dispondrá de muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio interior de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, o solución técnica equivalente que justificadamente pueda adoptarse. En el caso de que varias actividades compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable de ámbito municipal o autonómico.

7. Condiciones ambientales

   Las disposiciones vigentes en cada momento sobre protección ambiental aplicable a las actividades industriales, de logística y almacenamiento, será de obligado cumplimiento, sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen. Los usos legalmente ya instalados cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ellas se fijen deberán adaptarlos en el plazo máximo de dos (2) años desde la entrada en vigor del presente Plan General o, en su caso, en el plazo máximo establecido por la regulación sectorial de que se trate.

### Artículo 6.5.5. Condiciones de implantación del uso pormenorizado de Estación de Servicios y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes.

1. Únicamente podrá disponerse la implantación de instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias en las siguientes situaciones:

   a. En parcelas del Suelo Urbano expresamente calificadas por este Plan General como Estaciones de Servicios (IN-ES).

   b. En otras parcelas del Suelo Urbano o en el Suelo Urbanizable que resulten expresamente así calificadas por su planeamiento de desarrollo en los que se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 3 siguiente.

   c. Con carácter temporal, y previo concurso, en parcelas con la calificación de Servicios Infraestructurales (C-IB-SI) previa acreditación de que el resto de servicios públicos e infraestructuras cuentan con terrenos suficientes para satisfacer sus demandas, o la parcela así calificada resulta inadecuada para satisfacer los usos ordinarios de Servicios Infraestructurales.

   d. Con carácter temporal, y previo concurso, en las parcelas de uso público no edificables localizadas anexas al Sistema Viario que por accesibilidad y tamaño no puedan ser destinadas al uso efectivo de espacios libres y, además, no hayan computado a los efectos de los estándares dotacionales.

   e. En Suelo No Urbanizable en las condiciones establecidas en el apartado 5 siguiente.

2. Las condiciones de uso y edificación de las parcelas legitimadas para la implantación de Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes (IN-ES) son:

   a. Las edificaciones e instalaciones se separarán seis (6) metros de todos los linderos de la parcela. Las estaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General localizadas en edificaciones medianeras y alineadas a vial no quedarán en régimen de fuera de ordenación. En todo caso, en las obras de ampliación, las nuevas edificaciones e instalaciones cumplirán las condiciones de separación a lindero.

   b. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto a) anterior, y en ningún caso podrán las edificaciones permitidas superar el cuarenta y cinco por ciento (45%) de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante. Todas las actividades relacionadas con la Estación de Servicio y destinos complementarios deberán desarrollarse dentro de la parcela, aún las vinculadas con las maniobras de los vehículos, no admitiéndose en ningún caso la ocupación de las aceras ni de las calzadas.

   c. La máxima edificabilidad para las edificaciones e instalaciones cubiertas será de 0,35 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,35 m2t/m2s). La superficie volada de la cubierta de protección de la zona de repostaje no computará a efectos de edificabilidad.

   d. Las parcelas calificadas de Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes únicamente podrán albergar como usos complementarios vinculados al principal, los de Pequeño Comercio, Talleres y Establecimiento de Hostelería, y siempre limitado a un máximo del cincuenta por ciento (50%) de la máxima edificabilidad de la parcela.

   e. Las construcciones se desarrollarán, con carácter general, en una (1) sola planta de altura, pudiendo autorizarse una segunda planta, cuando incorpore usos complementarios,

que no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la primera planta.

f. La altura de la cubierta de protección de la zona de repostaje no podrá ser inferior a cuatro (4) metros ni superior a siete (7) metros. Las alturas máximas y mínimas establecidas anteriormente se medirán a partir del nivel de la acera en el punto medio del frente de la parcela y hasta la parte superior de la cubierta o hasta la mitad de la altura de la misma si ésta fuera inclinada o curva. En los casos en que por las características propias del terreno, la altura de las cubiertas no se pueda determinar en la forma establecida anteriormente, el Ayuntamiento podrá resolver la altura que corresponda aplicar a las cubiertas. En todos los casos el diseño de las cubiertas deberá armonizar con el entorno urbano-arquitectónico, evitando generar impactos negativos en el mismo. En ningún caso la proyección de la cubierta podrá sobresalir del límite fijado por la alineación oficial de la calle. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.

g. Se dedicará a arbolado por lo menos el quince por ciento (15%) de la superficie de parcela libre de edificación.

3. Para poder autorizar la calificación de Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes (IN-ES) por el planeamiento pormenorizado en parcelas privadas de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable deberán acreditarse en éste el cumplimiento de las siguientes condiciones:

   a. La adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.

   b. Su integración urbana y ambiental.

   c. Se asegurará mantener una distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500) metros, medida por recorrido real sobre el viario a fin de evitar perturbaciones en el tráfico y asegurar una distribución homogénea para el mejor servicio a los usuarios.

   d. Se asegurará mantener una distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, medida desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.

   e. Contar con una parcela mínima de 1.000 metros cuadrados.

   f. Tratarse de parcelas exclusivas, en solares sin edificios medianeros y con un ancho mínimo de las calles perimetrales de diez (10) metros.

   g. Las condiciones de uso y edificación se ajustarán igualmente a lo previsto en el apartado 2 anterior.

4. Podrán además implantarse mediante concesión administrativa en espacios públicos anexos al Sistema Viario o en parcelas calificadas de Servicios Infraestructurales (C-IB--SI) conforme al apartado 1 anterior, por límite temporal máximo de quince (15) años y con cláusula expresa de rescate, debiendo exigirse el cumplimiento de las condiciones del número 2 y 3 anterior.

5. En el Suelo No Urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de Especial Protección, siempre que se justifique el cumplimiento de los requisitos del artículo 13.2.6 de estas Normas y las siguientes condiciones:

   a. La parcela mínima vinculada a la actividad será superior a cinco mil quinientos (5.000) metros cuadrados.

   b. Sólo se admitirán como usos de las instalaciones complementarias los destinados a tienda, talleres y cafetería-restaurante.

   c. La edificabilidad máxima será de 0,20 m2t/m2s, con una ocupación máxima por la edificación del veinte por ciento (20%) de la parcela.

   d. El treinta por ciento (30%) de la superficie de la parcela deberá destinarse a arbolado y el veinte por ciento (20%) de la misma a zonas de descanso al aire libre con destino a los usuarios de la carretera.

   e. Altura máxima: una (1) planta.

   f. Se retranqueará la edificación, mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero, y respetando en todo caso, la distancia de no edificación establecida por la legislación sectorial de carreteras que resulte de aplicación.

   g. En lo no previsto respecto a las condiciones de implantación, se aplicarán las disposiciones del apartado 2 anterior.

## CAPÍTULO VI. USO TURÍSTICO.

### Artículo 6.6.1. Carácter.

En el presente Capítulo VI del Título VI tienen carácter de ordenación estructural las disposiciones del artículo 6.6.2. Las demás disposiciones de este Capítulo tienen la naturaleza de disposiciones de ordenación pormenorizada preceptiva sin perjuicio de la facultad de su desarrollo y complemento por Ordenanzas Municipales relativas a las condiciones de implantación de los edificios.

### Artículo 6.6.2. De los usos pormenorizados del uso global o característico de Turístico. Definiciones.

El uso global o característico Turístico comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. **Uso pormenorizado de Establecimiento Hotelero (TU-H)**. 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). No se entienden incluidos en este uso los Apartamentos Turísticos.

2. **Uso pormenorizado de Apartamentos Turísticos (TU-AT)**. Se corresponde con aquellos establecimientos turísticos compuestos por conjuntos de unidades de alojamientos destinadas en su totalidad a proporcionar el servicio de alojamiento turístico y que localizados en una sola parcela son gestionados directa y

exclusivamente por un único explotador turístico e inscritos en el Registro de Turismo bajo esta modalidad regulada por el Decreto 194/2010, de Apartamentos Turísticos, o norma que los sustituya. No se consideran establecimientos de Apartamentos Turísticos aquellas viviendas o apartamentos que son cedidos en alquiler para su uso turístico ocasional. En todo caso resulta de aplicación preferente lo dispuesto en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía o ley que la sustituya.

3. Uso pormenorizado de Campo de Golf (TU-CG). Se corresponde con las parcelas destinadas a una instalación que formando una unidad funcional autónoma es ordenada para dar cabida a la práctica de la actividad turística-deportiva de golf en un campo al aire libre de dimensiones reglamentarias. Se califican por este Plan para este uso, exclusivamente los campos de golf existentes de, al menos, nueve (9) hoyos en terrenos con la clasificación de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable Ordenado.

### Artículo 6.6.3. Condiciones de implantación del uso pormenorizado de Establecimiento Hotelero.

1. La calificación específica del uso pormenorizado de Establecimiento Hotelero (TU-H).

   1.1. Las parcelas específicamente calificadas por este Plan General o por el planeamiento de desarrollo con el uso pormenorizado de Establecimiento Hotelero únicamente podrán ser destinadas a establecimientos hoteleros conforme al Decreto 47/2004 o norma que lo sustituya. No obstante, se admite como uso alternativo en las parcelas así calificadas, la implantación de actividades propias del uso de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) de carácter privado reguladas en este Título VI.

   1.2. En las parcelas calificadas de Establecimiento Hotelero se admite una compatibilidad de carácter complementario vinculada al uso principal, para los usos de Oficinas, Comercio y Recreativo y Espectáculos Públicos, y limitada a una máxima disponibilidad en su conjunto del treinta por ciento (30%) del total de la edificabilidad asignada a la parcela calificada de Establecimiento Hotelero.

2. Las parcelas en las que pueden implantarse Establecimientos Hoteleros (H).

   2.1. Las diversas actividades incluidas dentro del uso pormenorizado de Establecimiento Hotelero, de conformidad con este Plan, y el Decreto regulador de la legislación turística, podrá implantarse en todas las parcelas del Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística especifica de Establecimiento Hotelero (H), Apartamentos Turísticos (AT), o con la consideración de uso compatible alternativo, en parcelas con cualquier calificación pormenorizada diferente, excepto en el caso de la calificación de vivienda protegida (VP), en la que tendrá la consideración de uso prohibido.

   2.2. En parcelas con calificación diferente en las que se implanten Establecimientos Hoteleros conforme a las reglas de compatibilidad de este Plan, se admitirá igualmente los usos complementarios vinculados a aquéllos, descritos en el apartado 1 anterior, con igual límite de máxima edificabilidad, si bien aplicable, en este caso, a la parcela en la que se pretenda la instalación del Establecimiento Hotelero. No obstante, en las normas particulares de aplicación para alguna Zona o Subzona de Ordenanza podrá restringir dicha compatibilidad.

   2.3. Sólo se autorizarán nuevos establecimientos que se ajusten a las condiciones establecidas en el Decreto 47/2004, de 10 de Febrero para las categorías de Establecimientos Hoteleros o norma que lo sustituya.

   2.4. Las parcelas y edificaciones en las que pretenda implantarse un Establecimiento Hotelero de conformidad con las previsiones de estas Normas, se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

3. Condiciones de los locales destinados a establecimientos hoteleros.

   3.1. Las condiciones exigidas en los apartados siguientes a los locales que se pretendan destinar a Establecimientos Hoteleros, serán de aplicación:

      a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.

      b. En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general.

      c. En las obras de reforma menor, reforma parcial o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.

      d. En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.

   3.2. Accesibilidad.

   Todos los establecimientos deberán disponer de habitaciones o unidades alojativas polivalentes o adaptables para personas con discapacidad física en la proporción exigida por la normativa sectorial. Tanto éstas como los accesos deberán cumplir las condiciones exigidas por la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía y el Decreto vigente que establece las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía y las demás disposiciones aplicables sobre esta materia.

   3.3. Sótanos.

      a. En las edificaciones con uso exclusivo hotelero podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio, salvo las unidades de alojamiento.

      b. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida en los términos establecidos en el Artículo 2.1.2, apartado 3 y artículo 7.3.18 apartado 4 de estas Normas y se tendrá en cuenta, igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

   3.4. Aseos.

   Deberán cumplir los requerimientos de calidad exigidos Decreto 47/2004, de 10 de Febrero para las categorías de establecimientos hoteleros o norma que lo sustituya.

3.5. Dotación de aparcamientos.

Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cincuenta (50).

3.6. Extracción de gases y ventilación.

Se exigirán las normas de protección ambiental y las disposiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación en la materia.

3.7. Suministro de agua potable.

Contará con las dotaciones exigidas por la normativa autonómica reguladora de los establecimientos hoteleros y las dimanantes del Código Técnico de la Edificación.

### Artículo 6.6.4. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Apartamento Turístico.

1. Las parcelas calificadas pormenorizadamente de Apartamentos Turísticos (TU-AT).

   a. En las parcelas calificadas pormenorizadamente de Apartamentos Turísticos por este Plan General o, en desarrollo del mismo, por los Planes Parciales o Especiales, únicamente se admitirá la implantación de dicho uso pormenorizado específico. Así mismo, las parcelas así calificadas podrán destinarse a la implantación de Establecimientos Hoteleros (TU-H) o los de Servicios de Interés Público o Social (D-EQ-SIPS), todos ellos con carácter alternativo.

   b. En el caso de que en la ficha respectiva de este Plan para un área o sector se prevea expresamente la posibilidad de implantación del uso pormenorizado de Apartamento Turístico, la edificabilidad destinada a este uso se asimilará a efectos del cálculo de las reservas dotacionales en el ámbito como si fuera destinada a uso Residencial.

2. Parcelas susceptibles de implantación de los Apartamentos Turísticos (TU-AT).

   a. Se admite la implantación del uso pormenorizado de Apartamento Turístico (TU-AT), como uso compatible alternativo, en parcelas calificadas de uso pormenorizado Residencial a las que no les sea de aplicación la vinculación de vivienda protegida (VP). En estos casos de compatibilidad, se aplicará a efectos de cómputo de densidad de la parcela, la regla general de la equivalencia del apartamento regulada en el artículo 6.3.3 apartado 5 de estas Normas, de modo que cada uno de los Apartamentos Turísticos del complejo computará como si fuera una vivienda.

   b. En los ámbitos de los sectores, y áreas de reforma interior, las edificabilidades y parcelas previstas para los usos pormenorizados del uso global Terciario no podrán ser destinadas al uso de Apartamentos Turísticos, salvo que expresamente así venga previsto en la ficha respectiva.

3. Condiciones de implantación de los Apartamentos Turísticos (TU-AT).

   Se exigirán que las edificaciones cumplan las disposiciones establecidas en la Ley 13/2011 de Turismo de Andalucía y en el Decreto 194/2010 de 20 de abril, de establecimiento de apartamento turístico, o norma que lo sustituya de la legislación sectorial turística para esta tipología concreta de uso. En lo no previsto por ésta, se aplicarán las normas reguladoras establecidas por este Plan para el uso de Establecimientos Hoteleros.

### Artículo 6.6.5. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Campo de Golf (TU-CG).

1. Para la autorización de la implantación de nuevos campos de golf en Suelo Urbanizable No Sectorizado o en Suelo No Urbanizable no sujetos a régimen de Especial Protección, donde están prohibidos, además de cumplimentar las disposiciones del Decreto 42/2008, de implantación y funcionamiento de campos de golf de Andalucía se exigirán las prescripciones de las presentes Normas.

2. Los campos de golf que sean declarados de Interés Turístico en virtud del Decreto 42/2008, de implantación y funcionamiento de campos de golf de Andalucía, se ajustarán a las especialidades derivadas del Capítulo V del citado Decreto.

3. En ningún caso se admitirá la implantación de un campo de golf en terrenos cuya clasificación o calificación por este Plan así lo impida.

4. Condiciones de implantación del uso pormenorizado Campo de Golf (TU-CG).

   4.1. Para la implantación de nuevos campos de golf y, en su caso, los demás usos complementarios y compatibles, se deberá prever y garantizar la conexión a las redes y espacios técnicos de infraestructuras para el desarrollo sostenible de carácter general en condiciones suficientes de capacidad y funcionalidad, sin que en ningún caso pueda suponer merma de las existentes, correspondiendo al promotor de la actuación los costes derivados de la mejora, ampliación o nueva dotación que, en su caso, corresponda.

   4.2. En ningún caso se podrá implantar un nuevo campo en terrenos que tengan una pendiente media superior al treinta y cinco (35%) en al menos el setenta por ciento (70%) de su superficie. Tampoco se admitirá la implantación o ampliación en terrenos que precisen desmontes o explanaciones en una cuantía superior al treinta por ciento (30%) del ámbito de implantación o ampliación, salvo en las excepciones admitidas en la normativa autonómica reguladora.

5. Las condiciones de edificabilidad y diseño del uso pormenorizado Campo de Golf (TU-CG) se ajustaran a las establecidas en el Decreto 42/2008, de implantación y funcionamiento de campos de golf de Andalucía, o norma que lo sustituya.

6. Limitaciones sobre alteración de uso.

   6.1. Los nuevos campos de golf que se autoricen a partir de la entrada en vigor del presente Plan General, por disposición del Decreto 42/2008, estarán sujetos a la limitación de que en el supuesto de que acontezca el cese del uso del campo de golf, procederá la integración de estos terrenos en el Sistema General de Espacios Libres a través del correspondiente proceso de revisión parcial del planeamiento general. En el expediente de revisión parcial se habilitarán las formas de la obtención de los terrenos a favor de la Administración a fin de destinarlos al nuevo uso

urbanístico. No obstante, serán objeto de cesión gratuita dichos terrenos si el campo de golf ha sido implantado en suelo clasificado como urbanizable y en el proyecto de reparcelación la edificabilidad con destino a los usos propios e instalaciones anexas, no ha computado como aprovechamiento lucrativo.

6.2. En el caso de que la implantación del nuevo campo de golf lo sea en suelo clasificado como Suelo No Urbanizable, podrá preverse en el convenio -al que se refiere el apartado 5 del artículo 13 del Decreto 43/2008 previo al acto de autorización de la actuación de interés social- la forma de la citada adquisición de los terrenos para el supuesto de que acontezca el cese del uso antes del plazo otorgado en la autorización o para el supuesto de que no se produzca la renovación de la autorización.

## CAPÍTULO VII USO DOTACIONAL.

### Artículo 6.7.1. Carácter público o privado, y usos pormenorizados.

1. Los de uso y dominio público, se corresponden con los terrenos con deben adquirir o conservar la condición de bienes de dominio público por estar reservados por este Plan General para el disfrute general de la población o a la prestación de servicios públicos por la Administración (ya sea de forma directa o en régimen de concesión administrativa).

2. Los usos dotacionales de dominio privado, son aquellos terrenos destinados a la prestación de actividades de interés general o social en terrenos de titularidad privada o de las Administraciones Públicas siempre que en este último caso tengan la condición de bienes patrimoniales, y que son explotados por particulares o la Administración en régimen privado. Los usos dotacionales de dominio privado se identifican en los planos de ordenación con la leyenda (P) expresiva de su carácter privado, y que complementa la leyenda correspondiente al uso dotacional de que se trate.

3. El uso global o característico Dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:

3.1. Uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos (D-EQ), distinguiéndose los siguientes grupos de usos específicos diferentes:

a. Uso Educativo (D-EQ-E).

b. Uso Deportivo (D-EQ-D).

c. Uso de Servicios de Interés Público y Social (D-EQ-SIPS).

d. Servicios Públicos Singulares (D-EQ-SS.)

3.2. Uso pormenorizado de Espacios Libres (D-EL), distinguiéndose:

a. Áreas Recreativas (D-EL-AR).

b. Parques Urbanos (D-EL-PU).

c. Parques y Jardines (D-EL-PJ).

d. Áreas Estanciales de Protección Paisajística (D-EL-PP).

## SECCIÓN I. USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

### Artículo 6.7.2. Definición, clases y tipos.

1. Es uso de Equipamientos y Servicios Públicos el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de usos de equipamientos y servicios públicos:

2.1. EDUCATIVO (D-EQ-E). Es el uso pormenorizado que integra las dotaciones destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad. Se distinguen los siguientes tipos:

a. Escuelas infantiles.

b. Centros de educación primaria, secundaria, formación profesional de grado medio y formación profesional de grado superior.

c. Centros de educación universitaria

d. Centros de educación especial y de las personas adultas.

e. Centros de enseñanzas artísticas y de enseñanzas de idiomas, impartidas en las escuelas oficiales.

f. Se incluyen en el uso educativo los Colegios Mayores.

2.2. DEPORTIVO (D-EQ-D). El uso deportivo comprende las instalaciones para práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física. En función de su naturaleza y su función urbana se distinguen los siguientes tipos:

a. Espacios deportivos de proximidad o nivel vecinal, que satisfacen las demandas del ámbito de barrio, constituido, fundamentalmente, por pequeños complejos deportivos al aire libre y por pequeños complejos cubiertos, ya sean pistas polideportivas cubiertas o piscinas cubiertas.

b. Espacios deportivos de nivel ciudad o supramunicipal, que se conciben como espacios que integran instalaciones deportivas de diverso tipo capaces de albergar prácticas deportivas reglamentadas junto con otras de uso generalizado. Esta tipología incluye fundamentalmente los polideportivos públicos en sus dos modalidades: Polideportivos intensivos, con índices de edificabilidad elevados y bajo consumo de suelo, y polideportivos extensivos, con bajas tasas de edificabilidad sobre parcelas de grandes dimensiones.

2.3. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (D-EQ-SIPS), que comprende, a su vez, los siguientes usos:

a. Salud: Incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, ya sean centros de salud extra-hospitalarios y centros hospitalarios.

b. Bienestar social: Engloba las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, tales como: hogares y clubes de mayores; guarderías; centros de servicios sociales; centros de día de tercera edad y de menores; centros de bienestar social especializados sin alojamientos; centros de alojamiento temporal: para colectivos específicos; seguridad y protección ciudadana. Se incluyen aquí las residencias de alojamiento estable, entendidas como formulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en todo caso sin posibilidad de división horizontal ni inscripción separada en el Registro de la Propiedad, tales como: residencias de mayores, de estudiantes (que no sean Colegios Mayores), de menores, los albergues, conventos, comunidades terapéuticas, centros para personas con minusvalía física y psíquica, así como los alojamientos en promociones públicas destinadas a personas que necesitan un alojamiento con ayudas públicas en función de su situación social.

c. Socio-cultural: Agrupa las dotaciones soporte de actividades culturales más tradicionales, así como las actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa, tales como: centros cívicos o culturales; centros de culto; bibliotecas y archivos; museos; cultural recreativo (teatro, cinematografía, salas audiovisuales, talleres de actividades culturales, salas de danza, baile., etc); y centros de congresos.

d. Equipamientos administrativos: Corresponden a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles.

e. Equipamientos de economía social: Se trata de equipamiento destinado a la promoción de actividades económicas y creación de empleo de proximidad, autoempleo, empleo comunitario, empleo de inserción y cooperativismo., tales como: Escuelas Taller, Casas de Oficios, Viveros de Empresas, Oficinas de orientación, información y asesoramiento a la creación y gestión de empresas, Agencias para el desarrollo local, Observatorio de nuevos yacimientos de empleo, Formación de emprendedores sociales, Formación de jóvenes, de mujeres, de desempleados y aprendices. En las Escuelas Taller destinadas a la formación del sector de la hostelería se admite el uso hotelero y los de restauración siempre que se asegure su vinculación funcional y permanente con el uso dotacional y se dispongan de espacios exclusivos acondicionados para la formación.

2.4. SERVICIOS PÚBLICOS SINGULARES (D-EQ-SS), tales como: complejo medioambiental; mantenimiento y limpieza de la ciudad; abastecimiento alimentario; defensa y centros penitenciarios; cementerio y servicios funerarios; y otros servicios públicos que reúnan características generales de prestación de servicios de interés general a la población.

### Artículo 6.7.3. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan en la presente Sección I del Capítulo VII de este Título VI se aplicarán con carácter general tanto a los equipamientos calificados en los planos de ordenación (de este Plan General o en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen) como de uso y dominio público, como aquellos que cuenten con indicación en los Planos de Ordenación de su titularidad o uso privado, sin perjuicio de la aplicación preferente de aquellas disposiciones específicas que en estos mismos preceptos se indican para cada uno de ellos.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos como compatibles, sea con carácter complementario o alternativo, al uso principal, sin perjuicio de que deban respetarse las condiciones que sobre edificabilidad, parcela mínima, ocupación y altura disponga la ordenanza específica aplicable a los terrenos.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios en la presente Sección sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

### Artículo 6.7.4. Regulación general de los Equipamientos y Servicios Públicos.

1. Edificabilidad.

1.1. En edificaciones de nueva planta, con carácter general, los equipamientos contarán con una edificabilidad de dos (2) metros de techo por metro cuadrado de parcela neta. No obstante, podrán alcanzar una edificabilidad superior en los siguientes casos:

a. Cuando los edificios colindantes al mismo, según la Zona de Ordenanza aplicable a éstos, contaran con un parámetro de edificabilidad superior, pudiendo en este caso asignarse a la parcela de equipamiento esta edificabilidad resultante de la Zona de Ordenanza colindante.

b. Cuando la parcela de equipamiento tuviera asignada una altura pormenorizada en los planos, en cuyo caso la edificabilidad resultante aplicable será el producto del ochenta por ciento (80%) de la parcela por el número de plantas asignado.

c. Cuando la singularidad del uso de equipamiento requiriera una edificabilidad superior derivada del cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio a implantar, en cuyo caso podrá incrementarse lo necesario.

d. De igual forma, en las normas de regulación particular podrá limitarse la edificabilidad en función del tamaño de parcela y usos pormenorizados.

1.2. En Equipamientos y Servicios Públicos existentes, si la edificabilidad materializada fuera superior a la establecida en el apartado anterior, podrá incrementarse la edificabilidad existente en un máximo de un veinte por ciento (20%) cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio.

1.3. Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso equipamiento a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta no computará a efectos de la edificabilidad.

2. Alturas. Para edificaciones de nueva planta se adaptarán a la altura media de la Zona de Ordenanza predominante del área urbana donde se ubique, pudiendo superar en una (1) planta dicha altura media, en caso de tratarse de una parcela de Equipamiento y Servicios Públicos que constituya una manzana en exclusiva.

3. Si el Equipamiento y Servicio Público se localiza colindante con parcela que deba alinearse a vial:

   a. La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.

   b. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en un mínimo de tres (3) metros, sin generar medianerías vistas.

   c. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

   d. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

4. Si la edificación se localiza colindante con parcelas que deban retranquearse obligatoriamente a linderos medianeros, la separación a estos linderos será como mínimo de tres (3) metros. En cualquier caso, no se podrán generar medianerías vistas.

5. Cuando la parcela de equipamiento constituya una manzana completa la edificación podrá disponerse libremente en ella, fijándose las condiciones de posición y forma de la misma mediante un Estudio de Detalle.

6. En las parcelas de Equipamiento y Servicio Público que sean calificadas de manera específica con un uso pormenorizado concreto de entre los cuatro grupos que se establecen en el artículo 6.7.1 apartado 2, podrán implantarse en ellas cualquiera de los diferentes tipos detallados que se integran en cada grupo según el citado apartado 2, sin perjuicio del régimen de compatibilidad y de sustitución regulado en los preceptos siguientes.

### Artículo 6.7.5. Compatibilidad con carácter de complementariedad o limitada de usos en parcelas calificadas de Equipamiento y Servicios Públicos.

1. En las parcelas calificadas de Equipamiento y Servicios Públicos (D-EQ), además del uso pormenorizado principal de carácter dotacional que de forma específica se indique en los Planos de Ordenación Completa -y previo informe de los servicios municipales competentes- se podrá disponer como compatible de carácter complementario, y hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de la superficie construida total, espacios destinados para cualquiera de los usos pormenorizados del uso global Terciario, siempre que favorezcan las condiciones de desarrollo y utilización del uso dotacional principal, al ofertar la prestación de servicios complementarios a los usuarios de los equipamientos y, al tiempo, contribuya a mejorar las condiciones urbanas de la zona en la que se inserta. Únicamente se podrá autorizar la vivienda familiar de quien custodie la instalación o, en su caso, la residencia comunitaria de los agentes del servicio. De igual forma, y con carácter general, en las parcelas calificadas de Equipamiento y Servicios Públicos podrá disponerse en régimen de compatibilidad limitada hasta un máximo de un diez por ciento (10%) de su superficie para su destino a los usos de Servicios Infraestructurales. Si se precisará un porcentaje mayor se aplicará un régimen similar al de uso alternativo debiendo cumplir las restricciones establecidas en el artículo siguiente.

2. En todos los casos de compatibilidad admitida en el apartado anterior se cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas Urbanísticas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.

3. En cualquier caso, las parcelas de dominio público deberán seguir ostentando dicho carácter, y las parcelas de dominio privado no podrán ser objeto de segregación, debiendo desarrollarse necesariamente el uso principal para posibilitar la implantación del uso compatible previsto en el apartado 1 anterior.

4. Se aplicará igualmente otros regímenes de compatibilidad limitada o complementaria que se prevean expresamente en los preceptos siguientes en la regulación particular de los usos pormenorizados de Equipamientos y Servicios Públicos.

### Artículo 6.7.6. Compatibilidad con carácter alternativo de usos de Equipamiento y Servicios Públicos.

1. Podrá procederse en los términos previstos en este precepto a la sustitución de los usos de Equipamiento y Servicios Públicos por otros usos dotacionales cuya compatibilidad con carácter alternativo expresamente se admite por este Plan en el apartado 3 siguiente. A tal fin, la sustitución de dichos usos ajustada a las condiciones del presente artículo no se considera innovación del planeamiento; en los demás casos, la sustitución deberá cumplimentarse lo dispuesto en el artículo 36.2 apartado c de la Ley 7/2002.

2. En todo caso, ningún uso de Equipamiento y Servicios Públicos podrá ser sustituido conforme al régimen de compatibilidad de carácter alternativo regulado en el presente artículo, sin mediar informe de la administración competente, en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio. En cualquier caso, las parcelas de dominio público deberán seguir ostentando dicho carácter.

3. Cuando los usos de Equipamiento y Servicios Públicos, se determine su destino de forma específica en los Planos de Ordenación Completa, se consideran usos compatibles de carácter alternativo los siguientes:

   a. En el caso de atribución de la calificación específica de Equipamiento Educativo (D-EQ-E), son usos alternativos compatibles: los perteneciente a todos los tipos del uso de Equipamiento Deportivo (EQ-D), y los pertenecientes a Servicios de Interés Público y Social (EQ-SIPS) de las clases de: Salud, Bienestar Social, Sociocultural y Economía Social.

   b. En el caso de atribución de la calificación específica de Equipamiento Deportivo (D-EQ-D), son usos alternativos compatibles los siguientes: los perteneciente a todos los tipos del uso de Equipamiento Educativo (D-EQ-E), los pertenecientes a Servicios de Interés público y Social (D-

EQ-SIPS) de las clases de: Salud, Bienestar Social, Sociocultural y Economía Social; así como el uso de Espacio Libre público, si bien éste con carácter provisional.

4. En ningún caso podrán sustituirse, los usos específicos asignados a las parcelas calificadas de Sistemas Generales sin perjuicio de la admisibilidad de usos compatibles (en régimen de limitados o complementariedad) conforme a los límites establecidos en el artículo anterior.

### Artículo 6.7.7. Dotación de aparcamiento y superficie de carga y descarga.

1. Los usos de Equipamiento y Servicios Públicos dispondrán, en general, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

   a. En los que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos excepto los centros de culto, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.

   b. En los de salud con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.

   c. En abastecimiento alimentario, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta.

2. Los aparcamientos de los Equipamientos Educativos (D-EQ-E) se ajustarán, como mínimo, a lo dispuesto en el Anexo 1 de la Orden de 24 de enero de 2003 de la Consejería de Educación y Ciencia por la que se aprueba las "Normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente" (BOJA Nº 43 de 5 de marzo de 2003), o norma que la sustituya.

3. Los centros de abastecimiento alimentario dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4. La dotación de aparcamiento señalada en los epígrafes anteriores podrá ser disminuida al considerarse cumplida atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso del equipamiento así lo aconsejara. De igual forma, los requerimientos anteriores podrán ser disminuidos hasta en un cincuenta por ciento (50%) de los respectivos estándares fijados cuando el equipamiento cuente con una parada de transporte público a una distancia no superior a cincuenta (50) metros de la parcela dotacional.

### Artículo 6.7.8. Condiciones particulares del uso Educativo.

1. La reserva de suelo dotacional educativo en el planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta las dimensiones de parcelas mínimas, en relación a las necesidades de los puestos escolares y tipología del centro, de acuerdo a lo establecido en el Anexo 1 de la Orden de 24 de enero de 2003 de la Consejería de Educación y Ciencia de la Junta de Andalucía por la que se aprueban las "Normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente" (BOJA Nº 43 de 5 de marzo de 2003) o norma que la sustituya.

2. Los Equipamientos Educativos en la categoría de Escuelas Infantiles y Centros de Educación Primaria no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

### Artículo 6.7.9. Condiciones particulares del uso Deportivo.

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno, quedando relevado del específico cumplimiento de las condiciones generales de los equipamientos, establecidas en el artículo 6.7.4. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el noventa por ciento (90%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.

3. En las instalaciones deportivas singulares, calificadas de Sistema General, la compatibilidad de usos a la que se refiere el Artículo 6.7.5 anterior será de hasta el veinticinco por ciento (25%) de la máxima edificabilidad, debiendo cumplirse las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas Urbanísticas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.

### Artículo 6.7.10. Régimen específico de Equipamientos Deportivos privados.

1. Las parcelas calificadas de Equipamiento Deportivos privado correspondientes a instalaciones deportivas existentes de carácter descubierto, o cubiertos en un máximo del diez por ciento (10%) de la parcela, que cuenten con una superficie igual o superior a dos mil (2.000) metros cuadrados contarán con la siguiente edificabilidad máxima:

   a. Los campos de fútbol, rugby, beisbol, hipódromos, polo y similares deportes, contarán con una edificabilidad máxima no superior al diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela para instalaciones cubiertas necesarias para el ejercicio de la actividad deportiva (vestuarios, custodia de material, oficinas administrativas, gimnasios) e incluso complementarias (club social, sala venta de material deportivo, restauración). Las instalaciones destinadas a las actividades complementarias no podrán superar el cuarenta por ciento (40%) de la máxima edificabilidad admitida.

   b. Para las instalaciones deportivas descubiertas con destino al resto de prácticas deportivas, la edificabilidad admitida no podrá superar un máximo de 0,6 metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (0,6 m2t/m2s), con las siguientes limitaciones: un máximo de 0,5 m2t/m2s podrá destinarse a instalaciones propias de la actividad deportiva (vestuario, oficinas administrativas, custodia de material o gimnasios cubiertos) y un máximo de 0,1 m2t/m2s para usos complementarios (club social, sala de ventas de material deportivo, restauración).

   c. Los Campos de Golf se regula por lo dispuesto en el artículo 6.6.5 anterior.

d. En los tres (3) casos anteriores no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 6.7.4 apartado 1 de estas Normas.

2. En los demás casos, las parcelas calificadas de Equipamiento Deportivo privado tendrán una edificabilidad de un (1) metro cuadrado techo por metro cuadrado de suelo (1,00 m2t/m2s), regulándose en el resto de parámetros por lo establecido en el artículo 6.7.4.

### Artículo 6.7.11. Condiciones particulares del uso de Servicios de Interés Público y Social.

1. En las parcelas calificadas pormenorizadamente con el uso específico de Servicios de Interés Público y Social podrá implantarse cualquiera de los tipos de Equipamientos y Servicios Públicos específicos que comprende este uso pormenorizado concreto según el apartado 2.c del artículo 6.7.2 anterior sin limitación alguna.

2. La edificabilidad que con carácter general se establece en el apartado 1.a) del artículo 6.7.4 para los equipamientos únicamente se aplicará a los equipamientos de Servicios de Interés Público y Social de superficie menor a tres mil (3.000) metros cuadrados. En los de superficie comprendida entre tres mil (3.000) y cinco mil (5.000) metros cuadrados, la edificabilidad será de un metro y medio cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (1,50 m2t/1 m2s); y los de superficie mayor a cinco mil (5.000) metros cuadrados será de un de un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (1,00 m2t/1 m2s). No obstante, en las parcelas calificadas como de Servicios de Interés Público y Social se podrá alcanzar la edificabilidad establecida con carácter general para los equipamientos si ello fuera necesario para asegurar la implantación de uso público demandado.

3. Además del régimen general de compatibilidad establecido en el artículo 6.7.5, se admite que en las parcelas calificadas pormenorizadamente como de Servicios de Interés Público y Social se destine un máximo del treinta por ciento (30%) de su superficie a los usos propios integrados en el pormenorizado específico de Servicios Públicos Singulares (apartado 2.d del artículo 6.7.2 anterior); pudiendo igualmente en régimen de compatibilidad destinarse a Servicios Infraestructurales hasta un quince por ciento (15%).

4. Las parcelas calificadas específicamente de Servicios de Interés Públicos y Social admiten como usos alternativos compatibles: los pertenecientes a todos los tipos del uso de Equipamiento Educativo, los pertenecientes a todos los tipos del Equipamiento Deportivo, los pertenecientes a los Servicios Públicos Singulares (en la categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad), así como el de Servicios Infraestructurales.

5. Las parcelas calificadas de Servicios de Interés Público y Social en las que se implanten Equipamientos Administrativos o de Economía Social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado de Oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso. Los equipamientos de Economía Social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición de otros usos pormenorizados, cumplirán las condiciones que estas Normas establecen para dicho uso.

6. En las parcelas que se destinen a centros de culto, la superficie destinada a actividades complementarias de las del culto y a alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas, sólo podrá alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a aquél.

### Artículo 6.7.12 Condiciones particulares del uso Servicios Públicos Singulares.

1. Las instalaciones destinadas a Servicios Públicos Singulares se ajustarán a su normativa sectorial específica de aplicación. Si por cualquier causa fueran desafectadas del servicio público deberán ser objeto de una innovación del planeamiento general a fin de prever su adecuado nuevo destino conforme al régimen del artículo 36 de la LOUA.

2. Las parcelas identificadas con alguno de los usos de Servicios Públicos Singulares, excepto las señaladas en el apartado 1 anterior, admiten la sustitución del uso siempre que el alternativo sea cualquier otro de los usos de Equipamiento y Servicios Públicos, o Servicios Infraestructurales.

3. Los servicios públicos de abastecimiento alimentario cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al uso pormenorizado de Comercio contenidas en estas Normas Urbanísticas.

4. Los servicios de limpieza y mantenimiento de la ciudad se implantarán preferentemente en parcelas calificadas expresamente de Servicios Públicos Singulares o de Servicios Infraestructurales. En los demás casos, cuando la implantación se pretenda localizar en parcelas con otra calificación en los que de conformidad con su régimen de compatibilidad o sustitución fuese admitido, su autorización estará condicionada a la justificación de no producir incidencia negativa sustantiva en el funcionamiento del sistema viario y a la corrección de los impactos ambientales que pudiera generar.

## SECCIÓN II. USO DE ESPACIOS LIBRES.

### Artículo 6.7.13. Definición y clases.

1. El uso de Espacios Libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación. Comprende los Espacios Libres no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (General o Local), incluso con estanques, auditórium al aire libre, templetes de música, exposiciones al aire libre, etc., en instalaciones de uso y dominio público, necesariamente; podrán asentarse en ellos bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones.

2. Se distinguen cuatro (4) clases, de las que las dos (2) primeras tienen la consideración de Sistemas Generales:

   2.1. Áreas Recreativas. (D-EL-AR). Se trata de los recintos públicos destinado a acoger, básicamente, las instalaciones de esparcimiento de la población, en especial durante las celebraciones de la feria tradicional de la localidad, y ello con independencia de que durante el resto del año pueda acoger otras actividades temporales con instalaciones provisionales.

   2.2. Parques Urbanos (EL-PU). Son espacios libres públicos de superficie media y grande, con capacidad para diversidad de actividades recreativas que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento dentro del ámbito de cada núcleo de población.

2.3. Parques y Jardines (D-EL-PJ), tales como plazas, áreas estanciales e itinerarios peatonales, con alto grado de acondicionamiento o ajardinamiento y mobiliario urbano, y destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los distintos sectores urbanos.

2.4. Áreas Estanciales de Protección Paisajística (D-EL-PP). Se trata de elementos que si bien en la escala local de ordenación actúan como elementos de articulación y fachadización del borde urbano del municipio siguen contando con su condición de espacio ajardinado. Así estos espacios libres si bien se acondicionan para su uso estancial contarán con un alto nivel de vegetación natural endógena, de forma que ofrezcan una fachada más natural en el borde de contacto del núcleo urbano y el medio rural vejeriego.

### Artículo 6.7.14. Condiciones de diseño de las Áreas Recreativas. .

1. Las Áreas Recreativas D-EL-AR-01 y D-EL-AR-02 se diseñarán acorde para la función tradicional que desempeñan en las fiestas de la localidad, así como para acoger otras actividades temporales, con instalaciones provisionales, el resto del año.

2. El Área Recreativa D-EL-AR-03. LAS QUEBRADAS se diseñará de forma que se complemente la oferta de esparcimiento que se lleva a cabo en la zona colindante destinada a este fin en el Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate.

### Artículo 6.7.15. Condiciones de diseño de los Parques Urbanos.

1. Los Parques Urbanos (D-EL-PU) se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización e instalaciones. Se diseñarán respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial, teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. Se garantizará en acceso rodado a los solares que sólo tengan frente a los mismos.

2. En los Parques Urbanos se conservarán en su ubicación original el máximo de números de pies existentes de arbolado o matorral. Se mantendrán y mejorarán las escorrentías permanentes y estacionales que discurran por ellos, debiendo procurarse su generación hídrica y vegetal, interponiendo los dispositivos precisos para evitar la entrada a las mismas de aguas residuales y sólidos en suspensión.

3. Los nuevos Parques Urbanos se diseñarán de modo que prime el mantenimiento reducido sobre el ordinario, y éste sobre el esmerado, más caro y consuntivo. En los casos de solapamiento con infraestructuras viarias habrá de darse solución de continuidad al tránsito de peatones, así como a establecer adecuadas barreras de protección. En los Parques Urbanos ubicados en zonas que cuentan ya con masas arbóreas y otros valores ambientales se evitará su fragmentación, admitiendo únicamente la apertura de aquellos viarios previstos por este Plan General; y en los previstos, se adoptarán las medidas tendentes a mitigar el efecto barrera, creando pasos adecuados para la fauna.

4. En los Parques Urbanos se admitirá la implantación compatible de usos públicos deportivos y equipamientos públicos culturales y recreativos, así como aparcamientos, con las siguientes restricciones:

4.1. La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie total del parque. Se consideran preferentes las instalaciones PLID. VER

4.2. La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del cinco por ciento (5%) de la superficie de la zona para usos de equipamientos culturales, recreativos, deportivos. No obstante, para usos deportivos cubiertos podrá ocuparse hasta el siete por ciento (7%) si la ocupación con elementos no cubiertos no supera el cinco por ciento (5%).

4.3. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural de parque.

4.4. Además de las anteriores compatibilidades, se admitirá igualmente una ocupación de un máximo del uno por ciento (1%) de la superficie del parque para instalaciones no permanentes destinadas prestar a servicios de restauración a los usuarios del parque.

4.5. No podrán localizarse en la Zona de Servidumbre de Protección, En los Parques Urbanos colindantes con el Dominio Público Marítimo Terrestre, ni instalaciones cubiertas ni permanentes.

### Artículo 6.7.16. Condiciones de diseño de los Parques y Jardines.

1. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas, teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General. Se garantizará en acceso rodado a los solares que sólo tengan frente a los mismos.

2. La modificación de aquellos Parques y Jardines que cuenten con ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tráfico peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirán un informe favorable de los servicios municipales competentes que justifique la necesidad o idoneidad de la modificación propuesta.

3. Admitirán como compatibles usos públicos deportivos y socioculturales, de nivel vecinal y de barrio, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.

4. Para el diseño de los espacios libres de Parques y Jardines en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, además se estará a lo especificado en el Título III y Título XIV de las presentes Normas Urbanísticas.

### Artículo 6.7.17. Condiciones de diseño de las Áreas Estanciales de Protección Paisajística.

1. Se proyectarán de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, respetando al máximo su topografía y los rasgos de su soporte territorial, teniendo en cuenta la función de protección del paisaje que deben cumplir.

2. Se prohíben las instalaciones permanentes; únicamente podrán realizarse miradores ligeros acompañados de carteles informativos debidamente integrados.

## CAPÍTULO VIII. LOS USOS DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

### Artículo 6.8.1. Definición y usos pormenorizados.

Tienen uso general de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas (C-IB) los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte individual y colectivo, y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares. Así mismo, tienen esta consideración los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

### Artículo 6.8.2. Usos pormenorizados.

1. El uso global o característico de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas Comprende los siguientes usos pormenorizados:

   a. Uso pormenorizado de Viario, distinguiéndose entre Territorial (C-IB-VT), Urbano principal (C-IB-VU) y Viario Local.

   b. Uso pormenorizado Intercambiador de Transporte (C-IB-IT).

   c. Uso pormenorizado de Servicios Infraestructurales (C-IB-SI).

   d. Uso pormenorizado de Garaje-Aparcamiento (C-IB-GA).

2. Por su caracterización en el modelo urbano-territorial adoptado, los anteriores usos pueden tener la consideración de Sistema General cuando así venga establecido en el plano de ordenación estructural en el que se dispone aquel modelo.

## SECCIÓN I. USO DE VIARIO.

### Artículo 6.8.3. Definición.

El uso de Viario es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

### Artículo 6.8.4. Jerarquía del viario.

En virtud del papel que desempeña el sistema viario del Plan General respecto a su significado en la estructura de la red, su condición funcional, las características de diseño, la intensidad de tráfico prevista y los usos urbanos asociados se clasifica, por su jerarquía, en cuatro grupos, teniendo los dos (2) primeros la consideración de Sistemas Generales:

1. Viario Territorial (C-IB-VT), que está constituido por aquellas vías que canalizan los flujos nacionales, regionales, provinciales y comarcales, ya sean en tránsito o con término en la ciudad.

2. Viario Urbano Principal (C-IB-VU), que constituye el sistema arterial de la ciudad, complementario al de rango territorial, siendo su función principal asegurar la accesibilidad y movilidad motorizada interior de la ciudad, dando soporte a los principales flujos de tráfico y articulando las diferentes estructuras de la ordenación urbana de la ciudad en zonas y barrios.

3. Viario Local. Esta red, la de mayor extensión, cumple la función de soporte y acceso, tanto rodado como peatonal, a todas las actividades situadas en sus márgenes. El uso como canal de tráfico rodado se diluye, adquiriendo importancia el estacionamiento donde sea posible y el tránsito peatonal. Debido a que constituye el primer encuentro con el espacio público una vez abandonado el privado, la mejora de esta red representa un incremento de la calidad de vida de gran parte de los ciudadanos.

### Artículo 6.8.5. Aplicación y régimen.

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a viario público, y que se representa en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo. En todo caso, tendrán la calificación de viario público los terrenos señalados como dominio público en la Ley 25/1998, de Carreteras del Estado y en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

2. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atraviese, por lo dispuesto en Ley 25/1998, de Carreteras del Estado, en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, sus respectivos reglamentos y por las presentes Normas.

3. El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990), en el Reglamento General de Circulación (RD 1428/2003), y sus modificaciones.

### Artículo 6.8.6. Condiciones de diseño del viario.

1. El viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación, en su caso, de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas y en la documentación gráfica del Plan General.

2. Las características y dimensiones de la red viaria será acorde con su función, ateniéndose a lo dispuesto en esta Sección y en los Títulos III y XIV estas Normas.

3. En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados, según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.

4. Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado en alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas lo permitan, considerándose aquél como elemento del viario público.

5. El diseño y las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica, producidos por el tráfico rodado. En todo caso, se respetarán las disposiciones contenidas en el Decreto 293/2009 (reglamento de normas sobre la accesibilidad) de la Junta de Andalucía y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

6. En los terrenos calificados como uso de viario podrá, además, disponerse como uso complementario el uso de Servicios Infraestructurales.

7. El diseño del viario en los instrumentos de planeamiento de desarrollo estará a lo especificado en el Artículo 3.2.6 del Capítulo II, del Título III de las presentes Normas.

8. En la definición, estudio o proyecto de tramos de vía pública de nueva creación, se deberá tener en cuenta la necesidad o no de incluir plataformas reservadas en su sección destinadas a ser utilizadas por un determinado modo de transporte o tipo de vehículo diseñadas específicamente para tal fin.

### Artículo 6.8.7. Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle aprobados que sirvan para dar acceso a parcelas de tipología plurifamiliar. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección, sin perjuicio de su conservación por sus titulares.

2. Su reurbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

3. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el plan de ordenación del sector en el que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio público, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación o en virtud de reparcelación económica.

4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el planeamiento.

5. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos, también los de extinción y emergencias. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas.

### Artículo 6.8.8. Calles compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente, su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas Urbanísticas o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.

2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso vehicular incompatible con el uso de la zona.

3. Las calles compartidas en su diseño se ajustarán a lo establecido en estas Normas.

## SECCIÓN II. USO DE INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE.

### Artículo 6.8.9. Definición uso de Intercambiador de Transporte.

1. Los Intercambiadores de Transportes están constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc., de los servicios de transporte, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos. Incluye las instalaciones para hacer posible la parada y el transbordo entre diferentes líneas de transporte o, entre éstas, y otros modos de transporte.

2. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destina a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, así como a aquellos terrenos que, sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos.

### Artículo 6.8.10. Condiciones particulares del uso Intercambiador de Transporte.

1. Todos los suelos calificados por este Plan como Intercambiador de Transporte tendrán la consideración de Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas. Se identifican como (C-IB-IT).

2. Condiciones de ordenación y diseño.

   2.1. Dada la singularidad y especificidad de este uso para el Intercambiador C-IB-IT-01. VEJER, no se fija límite de edificabilidad, a fin de materializar la necesaria para asegurar su correcto funcionamiento, siendo usos admisibles complementarios del principal, los usos dotacionales y todos los usos de comunicaciones e infraestructuras básicas. De igual forma se podrá implantar como complementario, y sin pérdida de funcionalidad del principal, alguno de los usos pormenorizados del uso global Terciario, salvo el de Gran Superficie Minorista. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas Urbanísticas.

   2.2. El desarrollo del intercambiador de transporte C-IB-IT-01. VEJER se realizará mediante Proyecto de Obra, que contendrá, además, un estudio justificativo de su

integración en el ámbito donde se desarrolla, procurando las mínimas afecciones al paisaje y al Conjunto Histórico. Tendrá como referencia el proyecto ganador del "Concurso de ideas de ordenación para la integración de los medios que faciliten la mejora de la accesibilidad al Centro Histórico de Vejer de la Frontera", aunque pueda preverse su ejecución faseada.

2.3. El intercambiador C-IB-IT-02. SAN MIGUEL se destinará a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público.

## SECCIÓN III. USO DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES.

### Artículo 6.8.11. Definición y clases.

1. Este uso pormenorizado de Servicios Infraestructurales (C-IB-SI) está integrado por los terrenos e instalaciones destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a las redes y espacios técnicos de infraestructuras para el desarrollo sostenible, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, etc., así como las instalaciones necesarias para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo o venta.

2. A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de Servicios Infraestructurales (SI):

   a. Abastecimiento de agua

   b. Saneamiento y depuración de aguas

   c. Energía eléctrica

   d. Comunicaciones electrónicas

   e. Alumbrado público

   f. Residuos sólidos

   g. Otros servicios infraestructurales

### Artículo 6.8.12. Aplicación y situaciones admisibles.

1. Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General y, en su caso, en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

2. Las situaciones en que pueden admitirse estos sistemas son las propias para la explotación adecuada del servicio público, desde las propiamente industriales (térmicas, hidráulicas, emisores, pozos, embalses, centrales de transformación) a las de distribución y transporte en líneas o canales en el subsuelo (agua, gasoducto, oleoducto), por la superficie (carreteras, depuradoras, etc.) o mediante servidumbres aéreas o terrestres.

3. En todo caso, las instalaciones necesarias se harán en áreas o zonas exclusivas para tal fin, generalmente en edificios exclusivos y exentos apropiados, sin perjuicio de que ciertos servicios puedan hallarse en edificio en posiciones no excluyentes y entre medianerías.

### Artículo 6.8.13. Condiciones generales y de desarrollo de las instalaciones.

1. Las instalaciones apropiadas anteriores se regirán por sus exigencias tecnológicas de espacio y dimensiones apropiadas a su función, acomodándose a la Zona o Subzona de Ordenanza del Plan General donde se hallaren en Suelo Urbano como a las condiciones de la subcategoría del Suelo No Urbanizable, en su caso. En las instalaciones industriales o de servicios complementarios anexos se adecuará la posible edificación de carácter administrativo a las necesidades de la explotación, admitiéndose comedores para los trabajadores y viviendas del guarda y demás instalaciones de control, sin sobrepasar con estos fines una edificabilidad de 0,3 m2 techo por cada metro cuadrado del suelo parcialmente afecto a estos servicios administrativos, talleres, industrias, depósitos y sus zonas de ampliación y de seguridad que existiese en la totalidad de la propiedad.

2. Los proyectos correspondientes a estas redes y espacios técnicos de infraestructuras para el desarrollo sostenible, sean terrestres, aéreas o subterráneas, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

3. Condiciones de desarrollo.

   a. Tanto el planeamiento que desarrolla el Plan General como cualquier documento que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de los Servicios Infraestructurales deberá ser elaborados con la máxima colaboración de las entidades gestoras y compañías concesionarias.

   b. Cuando la ejecución de los Servicios Infraestructurales no necesite la expropiación de los terrenos afectados por las instalaciones se podrán establecer sobre los mismos, algunas de las servidumbres previstas en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan General llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos en instalaciones correspondientes.

   c. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales o de Ordenanzas Municipales, podrá establecer para cada clase de red o espacio técnico para el desarrollo sostenible las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

3. Compatibilidad de usos. Las parcelas calificadas de Servicios Infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de Deportivo, Servicios de Interés Público y Social, Espacios Libres, o a otro uso de los incluidos en el de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas. De igual forma, en las parcelas así calificadas de Servicios Infraestructurales se admitirá como compatible el uso de oficina vinculado con destino a la gestión del correspondiente servicio, y sin posibilidad de segregación independiente.

4. Edificabilidad. Las parcelas calificadas de Servicios Infraestructurales tendrán la edificabilidad estricta exigida para cumplir las funcionalidades exigidas por su normativa sectorial, pudiendo incrementarse ésta para usos de oficinas vinculadas a la gestión de dicho servicio.

**Artículo 6.8.14. Las redes y espacios técnicos para el desarrollo sostenible de abastecimiento, saneamiento y energía que tienen carácter de Sistemas Generales.**

1. Forman parte integrante de la ordenación estructural los elementos fundamentales de las redes y espacios técnicos de infraestructuras para el desarrollo sostenible identificados en los Planos Sectoriales correspondientes.

2. No obstante, la consideración de los elementos señalados en el apartado 1 anterior, de su carácter de ordenación estructural no se extiende al trazado concreto de las galerías y redes de distribución concreta que lo componen que deberán ser definidas en los Proyectos de Obras de Urbanización específicos.

**Artículo 6.8.15. Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas.**

1. Con carácter general se establece que a lo largo de las grandes conducciones de abastecimiento y saneamiento señaladas en los planos de sectoriales y del resto de infraestructuras locales, y a fin de salvaguardar su seguridad:

   a. No podrán establecerse estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad.

   b. No podrán colocarse instalaciones y redes eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.

   c. Se prohíbe la instalación de colectores a cota superior a las de abastecimiento de agua.

   d. Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores se estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

2. En lo concerniente a las disposiciones particulares de las redes de abastecimiento y saneamiento se estará a lo dispuesto para cada una de ellas en el Título XIV de las presentes Normas u Ordenanza que la complemente o sustituya y a las demás disposiciones de carácter sectorial vigentes en cada momento.

**Artículo 6.8.16. Condiciones particulares para la red de energía eléctrica.**

1. Serán de aplicación, las normas siguientes, o las que las sustituyan:

   a. La Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.

   b. El Real Decreto 1047/2013, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de transporte de energía eléctrica.

   c. El Real Decreto 1048/ 2013, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica

   d. El Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

2. Las condiciones establecidas en las presentes Normas son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.

3. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares permitidos por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. Si ello no fuera posible y no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar, en suelos con destino a Equipamientos y Servicios Públicos o Espacios Libres por este orden de prelación. Si se produjeran alguno de los supuestos previstos en la legislación urbanística, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar.

4. En el Suelo Urbanizable, en atención a su previsible transformación urbanística, no se podrá hacer instalación ninguna de Alta Tensión aérea.

5. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al Suelo Urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

6. En el Suelo Urbano Consolidado, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alienaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.

7. En el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las áreas de regularización e integración urbano-ambiental ordenadas pormenorizadamente por el presente Plan General, y en tanto no se complete en cada una de ellas las obras de urbanización, podrán admitirse las líneas aéreas existentes que a juicio de los servicios técnicos municipales correspondientes se encuentre en buen estado. En las obras de reurbanización, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en el ámbito de espacios protegidos por razones arquitectónicas o históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.

8. La modernización de las infraestructuras eléctricas de Alta Tensión se realizará de acuerdo con el nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico.

9. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable se modificarán a subterráneo, o en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado aéreo para hacerlo coincidir con pasillos aéreos que transcurran por terrenos libres de edificación.

11. De acuerdo con el Real Decreto 1955/2000 las nuevas subestaciones para la dotación de infraestructura eléctrica a los suelos urbanizables, serán financiadas por los promotores afectados como parte de las cargas de urbanización. Los promotores podrán ser resarcidos de la inversión realizada en

función de la potencia sobrante, bien por la compañía gestora del servicio, o por los promotores de los sectores próximos, hasta cinco (5) años después de la puesta en servicio de la nueva subestación.

12. Los centros de transformación, en las nuevas urbanizaciones, se localizarán minimizando su impacto paisajístico en las ordenaciones pormenorizadas. Se evitará su implantación dentro de los Espacios Libres, siendo preferente su localización en el interior de las parcelas lucrativas o de equipamiento en edificios adecuados a tal fin. Sólo cuando de forma justificada se acredite que su implantación en Espacio Libre es la mejor solución desde el punto de ordenación y paisaje podrá autorizarse dicha elección.

16. En el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por razones ambientales o paisajísticas se prohíbe el trazado de nuevo tendido aéreo, salvo sustitución del existente. En el resto del Suelo No Urbanizable se admite su implantación aérea adoptando como criterio preferente que discurra en paralelo con el trazado de las carreteras y caminos, a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la vía caso de que la carretera sea principal, y a un mínimo de diez (10) metros, caso de que sea una carretera secundaria o un camino. En todo caso los trazados aéreos se insertarán en el paisaje siguiendo, siempre que sea posible, la forma del relieve, evitando los trazados que sigan las líneas de máxima pendiente y se procurará su recorrido por las depresiones y partes más bajas del relieve utilizando la topografía, las áreas arboladas o, en su caso, la creación de pantallas vegetales para ocultar los apoyos. Se situarán preferiblemente en las laderas umbrías.

### Artículo 6.8.17. Condiciones particulares para las redes de servicios de comunicaciones electrónicas.

1. Se ajustaran a lo establecido en:

   a. Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.

   b. Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico, o norma que lo sustituya

   c. Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, o norma que lo sustituya

   d. Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios, o norma que lo sustituya.

   e. Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de radiocomunicación, o norma que la sustituya.

   f. 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, o norma que lo sustituya.

   g. Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, o norma que la sustituya.

   h. Orden ITC/3538/2008, de 28 de noviembre, por la que se aprueba el modelo de comunicación a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de la normativa que afecte al derecho de ocupación del dominio público y privado para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas, o norma que la sustituya

2. Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere la Disposición Adicional Undécima de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones, serán de aplicación, los límites de emisión radioeléctricas tolerables establecidos en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, así como las Normas UNE siguientes, aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones): UNE 133100-1: 2002 / UNE 133100-2: 2002 / UNE 133100-3: 2002 / UNE 133100-4. 2002 / UNE 133100-5. 2002, de Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. De igual forma, se recomienda la aplicación el Código de Buenas Prácticas para la instalación de infraestructuras de telefonía móvil aprobado por la Federación Española de Municipios y Provincias.

3. En el Suelo Urbano Consolidado, la implantación de nuevos tendidos de cables para los servicios de telecomunicaciones se ajustará a las mismas condiciones indicadas en el apartado 2 del artículo 8.3.9 de estas Normas. En las actuaciones de nueva urbanización en el Suelo Urbanizable así como en las actuaciones de renovación urbana en el Suelo Urbano No Consolidado, la ejecución de las infraestructuras de telecomunicaciones se integrará como un anexo en el proyecto de urbanización general, siendo preferente la solución subterránea, salvo en aquellas actuaciones en que de manera justificada por condiciones de baja intensidad de los usos urbanísticos propuestas dicha ejecución se acredite que supone un coste excesivo.

4. En el suelo clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección se evitará la instalación de antenas y cableados, salvo que sea absolutamente necesario para asegurar la prestación del servicio y no existan terrenos sin protección en la zona sin cobertura.

5. Se reconoce el derecho de los operadores autorizados por la Administración competente en la materia la ocupación del dominio público o de la propiedad privada para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los términos establecidos en el artículo 29 y siguientes de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. De igual modo, la Administración municipal, de conformidad, con las previsiones del artículo 32 de la Ley 9/2014, considera que por razones de medio ambiente u de ordenación urbanística o del territorio, proceda la imposición de utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar del Ministerio competente en materia de telecomunicaciones la iniciación del oportuno procedimiento.

6. Los operadores están obligados a mantener sus instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, estabilidad y conservación. En los supuestos de cese definitivo de la actividad o existencia de elementos de la instalación en desuso, el operador o, en su caso, el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias para desmantelar y retirar los equipos de radiocomunicación o sus elementos, y dejar el terreno, la construcción o edificio que sirva de soporte a dicha instalación, en el estado anterior al establecimiento de los mismos.

### Artículo 6.8.18. Condiciones particulares para las instalaciones de alumbrado.

1. A las instalaciones de alumbrado público exterior, dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados, les será de aplicación las disposiciones recogidas 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.

2. En las nuevas urbanizaciones se recomienda la instalación de farolas solares alimentadas con placas fotovoltaicas, sobre todo para iluminación de los viales interiores de carácter distribuidor y de carácter local.

3. El Ayuntamiento de Vejer de la Frontera realizará un Programa Director para la mejora de las instalaciones de alumbrado público, que tenga como objetivos:

   a. Renovación de instalaciones antiguas o insuficientemente seguras.

   b. Soluciones al apantallamiento de los árboles en la vía pública con la iluminación, reduciéndose considerablemente el nivel de iluminación en numerosas calles de la ciudad.

   c. Renovación de instalaciones de escaso rendimiento luminotécnico o eficiencia energética.

   d. Programa de mejora estética y de diseño de las instalaciones existentes en la ciudad.

   e. Programa de eliminación de trazados aéreos eléctricos en fachadas, y especialmente en el Conjunto Histórico, estableciendo prioridades en cuanto a edificios monumentales, edificios catalogados, espacios urbanos de interés, etc.

4. Se propone que las nuevas instalaciones incluyan, como mínimo, las características siguientes:

   a. Al menos una tercera parte (1/3) de las instalaciones a proyectar en los planeamientos de desarrollo será del tipo solar mediante placas fotovoltaicas sobre estructura independiente. Se recomienda su instalación sobre todo en parques y zonas libres de carácter residencial e industrial.

   b. Al menos un cincuenta por ciento (50%) de los nuevos puntos de luz tendrán luminarias con lámparas tipo LED de bajo consumo.

   c. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán siempre un equipo para la reducción del consumo energético mediante sistemas de estabilización del flujo luminoso, para reducirán la potencia hasta un cincuenta por ciento (50%) de su valor en condiciones de servicio normal.

   d. No producir contaminación lumínica del firmamento.

### Artículo 6.8.19. Condiciones particulares para las instalaciones de recogida de residuos sólidos urbanos, y para la gestión de residuos de construcción y demolición.

1. En los intercambiadores propuestos, así como en los aparcamientos de rotación y residentes previstos por el presente Plan, se reservaran espacios destinados a la concentración de recogida de residuos, a modo de puntos limpios de superficie reducida, y con las fracciones correspondientes a la recogida selectiva de envases, vidrio y papel.

2. La gestión y planificación de los residuos sólidos urbanos, así como los tóxicos y peligrosos se realizará de acuerdo con el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamiento de escombros de la provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.

3. Los residuos de construcción y demolición generados durante la fase de urbanización y construcción de edificios e instalaciones, se gestionaran siguiendo lo dispuesto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición, así como por lo establecido en el Título V del Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

### Artículo 6.8.20. Otros servicios infraestructurales.

Se regularán por la legislación o normativa sectorial aplicable.

## SECCIÓN IV. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO.

### Artículo 6.8.21. Definición y clases.

1. Se define como uso pormenorizado de Garaje-Aparcamiento (C-IB-GA) el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje.

2. Se distinguen las siguientes clases:

   2.1. Aparcamiento público: Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.

   2.2. Aparcamiento privado: Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (aparcamientos de residentes). Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración. Las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. La conversión de estas plazas en aparcamiento público requerirá el cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará

supeditada a informe favorable de los servicios municipales competentes tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización pública o mixta.

2.3. Aparcamiento mixto: Combinación de aparcamiento privado y aparcamiento público construido sobre el subsuelo de terrenos con calificación de uso público y otra parte de uso privado. Será deseable la separación funcional entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento público no circulan por el espacio que, en las distintas plantas sirve de acceso directo a plazas del aparcamiento privado.

3. El aparcamiento público y el aparcamiento mixto estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público.

**Artículo 6.8.22. Condiciones particulares del uso de garaje-aparcamiento.**

1. Las plazas de los garajes-aparcamientos, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las siguientes dimensiones:

| TIPO DE VEHICULO | LONGITUD (cm.) | LATITUD (cm.) |
|---|---|---|
| Vehículo de dos ruedas | 250 | 150 |
| Automóviles ligeros | 450 | 225 |
| Automóviles grandes | 500 | 250 |
| Industriales ligeros | 570 | 250 |
| Industriales grandes | 900 | 300 |

2. Las dimensiones citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza. Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo similar, dispondrán de un sobreancho de veinte (20) centímetros.

3. La superficie mínima obligatoria, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

4. En todos los aparcamientos, sólo se admitirá hasta un diez por ciento (10%) del número total de plazas para automóviles ligeros, siendo obligatoria la dotación de aparcamientos para bicicletas en una proporción de uno (1) por cada quince (15) de vehículos a motor.

5. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

6. La dotación de plazas de aparcamiento para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulará por las prescripciones al efecto contenidas en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

7. Los garajes-aparcamiento y los establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros; en las calles con pendientes, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

8. En los garajes-aparcamiento entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.

9. Las puertas de acceso rodado al garaje no podrán invadir, en ningún caso, la vía pública, salvo que se trate de puertas de apertura vertical, en cuyo caso sólo podrán hacerlo puntualmente durante las maniobras de apertura y cierre, debiendo, una vez abierta, quedar a una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante del acerado.

10. Las rampas tendrán las características dimensionales siguientes:

    a. Para garajes-aparcamientos de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas serán de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea, es bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior. Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

    b. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

11. Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser curvo y bidireccional. En parcelas inferiores a doscientos (200) metros cuadrados la pendiente de la rampa será libre.

12. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. En las curvas se dejará el sobre ancho necesario para el giro de los automóviles.

13. Anchura mínima libre de los viales de circulación.

    a. De sentido único; tres (3) metros.

    b. De dos sentidos de circulación diferenciados: cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.

    c. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de trescientos veinticinco (325) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

d. En los garajes-aparcamiento de planta muy irregular, de funcionalidad reducida por la existencia de pilares, patios, núcleos de comunicación vertical, o en las que existan condiciones de carácter restrictivo derivadas de la catalogación del inmueble, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de la anchura de los pasillos de circulación en aras a la obtención de la dotación de servicio de aparcamiento del edificio.

14. La altura libre en los garajes-aparcamiento será, como mínimo, de doscientos quince (215) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos cinco (205) centímetros. En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso podrá ser de dos (2) metros.

15. En garajes-aparcamientos subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasantes a través de huecos de fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. Cuando la ventilación se produzca sobre patios tendrá que distar al menos quince (15) metros de las fachadas de las viviendas.

16. Los garajes-aparcamientos bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

17. Sólo se permitirá en los garajes-aparcamiento la estancia de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad no permitida en las condiciones generales de edificación y uso del bajo rasante.

DOCUMENTO III. NORMAS URBANÍSTICAS

# VII

# TÍTULO VII. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPITULO II. CONDICIONES DE LA PARCELA.

CAPITULO III. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

- SECCIÓN I. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.
- SECCIÓN II. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.
- SECCIÓN III. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.
- SECCIÓN IV. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.
- SECCIÓN V. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

CAPÍTULO IV. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS Y TIPOLÓGICAS.

CAPÍTULO V. CONDICIONES ESTÉTICAS.

CAPÍTULO VI. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.

- SECCIÓN I. CONDICIONES DE CALIDAD.
- SECCIÓN II. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.

CAPÍTULO VII. DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

- SECCIÓN I. DOTACIÓN DE SUMINISTRO DE SERVICIOS URBANOS.
- SECCIÓN II. DOTACIONES DE COMUNICACIÓN.
- SECCIÓN III. SERVICIOS DE EVACUACIÓN.
- SECCIÓN IV. INSTALACIONES DE CONFORT.

CAPÍTULO VIII. CONDICIONES AMBIENTALES.

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL..

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES..

TÍTULO III. SOBRE LOS INTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

TÍTULO IV. SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

TÍTULO VII. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

TÍTULO VIII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

TÍTULO IX. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

TÍTULO XI. DE LAS ZONAS DE ORDENANZAS EN EL SUELO URBANO.

TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

TÍTULO XIV. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN.

TÍTULO XV. NORMAS COMPLEMENTARIAS. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

TÍTULO XVI. NORMAS COMPLEMENTARIAS: EL RÉGIMEN DEL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.

TÍTULO XVII. ANEXO DE FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

## CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

### Artículo 7.1.1. Aplicación.

1. Las disposiciones contenidas en el presente Título VII se aplicarán en todo caso a la edificación en el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable que cuente con la ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan General.

2. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General para el establecimiento de la ordenación pormenorizada en los ámbitos de las áreas y sectores, deberán ajustarse al contenido de las disposiciones que en el presente Título cuentan con el carácter de ordenación estructural, pudiendo adaptar el contenido de aquellas que cuenten con el carácter de ordenación pormenorizada de manera justificada.

2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

3. Salvo expresa consideración realizada en sentido contrario en cada uno de los artículos, las disposiciones contenidas en el presente Título VII, tienen carácter de ordenación pormenorizada preceptiva.

### Artículo 7.1.2. Tipos de obras de edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

1.1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y que pueden ser:

a. Obras de conservación y mantenimiento: Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución y sus características formales y funcionales. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas, volados y elementos decorativos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b. Obras de consolidación: Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de las estructuras portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizadas con tecnología actualizada, pero siempre sin alterar la distribución y las características formales y funcionales del edificio.

c. Obras de acondicionamiento: Son obras que tienen por objeto adaptar a nuevos usos un edifico, así como mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

d. Obras de restauración: Son obras que tiene por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitara las confusiones miméticas. Por así disponerlo la vigente legislación sobre patrimonio, las obras de restauración tendrán siempre un carácter subsidiario frente a las de conservación, consolidación y acondicionamiento.

1.2. Obras de reforma, que pueden ser:

a. Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. La reforma menor engloba las siguientes actuaciones:

- La redistribución interior sin afectar al sistema de accesos (portal, zaguán, escaleras,...).
- La sustitución de forjados o entramados manteniendo su disposición previa en cada crujía.
- La sustitución de cubiertas, manteniendo su tipo o reponiendo el original.
- La ampliación de patios interiores no organizadores si sus dimensiones son notablemente inferiores a las mínimas establecidas por las ordenanzas correspondientes.
- Los pequeños retoques de fachadas que mejoren su sentido compositivo.

b. Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como los demás elementos arquitectónicos de valor tipológico definitorios (patios estructuradores, escaleras, jardines, etc.), sobre los que se puede intervenir con los límites de las obras de reforma menor, permiten en el resto de la edificación intervenciones puntuales de demolición parcial que no afecten a elementos o espacios de valor protegidos en la ficha de catalogación y su sustitución por una nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la Zona de Ordenación Urbanística a la que pertenezca el inmueble lo permitan y que se mantenga el sistema de accesos (portal, zaguán, escaleras,...) y se realice una articulación coherente de la edificación que se conserve con la nueva. Si la composición de la fachada lo exige, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

c. Reforma general: son obras en las que, manteniendo la fachada y la disposición de los forjados en la primera crujía, permiten intervenciones en el resto de la edificación, con obras puntuales de demolición (parcial, de aquellos elementos o espacios sin valor), sustitución de estos y, en su caso, ampliación (en el resto de las crujías,

o, incluso en espacios residuales no edificados no pertenecientes al patio estructurador) de acuerdo con las condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística a la que pertenezca el inmueble; respetando, en el caso de pertenecer a alguna tipología protegible, los elementos definidores de la misma indicados en su ficha de catalogación. Asimismo, se permiten pequeños retoques de fachadas que mejoren su sentido compositivo.

1.3. Obras de rehabilitación: Son obras tendentes a mantener, recuperar, acondicionar y mejorar el patrimonio edificado y consisten, en general, en una intervención que integra unitariamente un conjunto de las actuaciones descritas en los apartados 1 y 2 anteriores.

1.4. Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado serán de demolición total o parcial.

1.5. Obras de nueva edificación: Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende las subclases siguientes:

a. Obras de reconstrucción: Son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales y su sistema constructivo, y reponiendo los elementos originales conservables. Se permiten pequeñas modificaciones que mejoren la composición espacial, pero sin aumentar la superficie útil previa. En edificaciones que cuenten con algún nivel de protección (sea como consecuencia de su inclusión en el Catálogo de este Plan General, o por ser objeto de figura de protección derivada de la legislación de patrimonio histórico), las obras de reconstrucción serán excepcionales, como consecuencia de la preferencia del deber de conservación, sin perjuicio de su exigibilidad de la obligación de reconstrucción en aquellos casos de demolición ilegal, que deberán reponerse conforme a los criterios de la Administración.

b. Obras de sustitución: Son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

c. Obras de ampliación: Son obras en las que se efectúa un aumento de la superficie construida previa. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
- Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar, u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente Zona de Ordenación.

d. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

### Artículo 7.1.3. Definiciones generales sobre las edificaciones.

1. Se entiende por tipología edificatoria las características de las edificaciones en relación con la forma de disponerlas en la parcela en la que se ubican, así como por la organización y distribución de los espacios interiores y exteriores, adecuados a usos y funciones concretas.

2. Por envolvente externa se entiende la superficie cerrada de las partes de la edificación en contacto directo con la atmósfera exterior que definen los cerramientos de la edificación (fachadas, medianerías, patios, porches, cubiertas, zaguanes abiertos y patios cubiertos con cristalera, toldos o lucernarios).

3. Por estructura interna se entienden las estructuras resistentes, que pueden ser portantes y sustentantes:

a. Estructura portante es la que transmite las cargas y esfuerzos acumulados de la masa del edificio al terreno (muros de carga, pilares, columnas, vigas, jácenas, cimentación, etc.).

b. Estructura sustentante es la que transmite como carga solamente su propio peso, más la sobrecarga de uso que soporta (viguetas, forjados, escaleras, balcones, voladizos, etc.).

4. Por crujía del edificio se entiende el espacio comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.

5. Por añadido se entiende todo elemento que construido en fecha posterior al edificio original que no reviste ningún interés para la lectura tipológica del mismo; ni que por sus propias características puede ser considerado de interés histórico, artístico, estructural, cultural o etnológico.

### Artículo 7.1.4. Condiciones de edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes en los términos que resulten de los mismos, las de las ordenanzas de zona o del planeamiento de desarrollo, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación. En caso de contradicción de las condiciones generales de edificación del presente Título con las particulares de las Zonas de Ordenanzas del Título XI, prevalecerán las específicas contenidas en dicho Título XI.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

a. Condiciones de parcela.

b. Condiciones de situación y forma de los edificios.

c. Condiciones de estética.

d. Condiciones de calidad e higiene.

e. Condiciones de dotaciones y servicios.

f. Condiciones ambientales.

3. Las condiciones de calidad, higiene, de dotaciones y servicios establecidas en estas Normas tienen carácter de normas de aplicación supletoria hasta tanto se proceda por el Ayuntamiento a redactar unas Ordenanzas Municipales con esta finalidad adaptadas a los criterios que emanan del Título VIII de estas Normas.

4. Las condiciones ambientales se regularan complementariamente por las disposiciones contenidas en el Título VIII relativo a las Normas de Protección, que sean de aplicación así como por las Ordenanzas Municipales en la materia.

5. Las condiciones de seguridad de los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos se ajustarán en todo caso a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

## CAPITULO II. CONDICIONES DE LA PARCELA.

### Artículo 7.2.1. Definición.

Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

### Artículo 7.2.2. Aplicación.

Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

### Artículo 7.2.3. Definiciones referentes a las condiciones de la parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen.

1. Manzana. Es la superficie de suelo edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.

2. Parcela. Es la unidad de suelo que comprendida dentro de las alineaciones exteriores y contando con las superficies mínimas en cada caso establecidas, tengan atribuida -tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo- por este Plan General (o por los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan) edificabilidad y uso, o sólo uso urbanístico independiente. Las parcelas en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable con delimitación sectorial para poder ser objeto de materialización del aprovechamiento atribuido deberán cumplimentar los deberes urbanísticos vinculados al proceso urbanístico y edificatorio de conformidad con la legislación y el presente Plan. La superficie de la parcela con ordenación pormenorizada establecida queda vinculada al aprovechamiento atribuido por el planeamiento a todos los efectos. Con carácter general, en función de las características topográficas del terreno, pueden darse dos tipos de parcela:

   a. Parcela ascendente: Se considera aquella parcela en la cual, por una parte la cota de cualquier punto del interior de la misma se eleva por encima de la rasante de la calle medida en el punto medio entre los extremos de la fachada y, por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado sobre una recta perpendicular a la alineación, la cota natural del terreno aumenta progresivamente.

   b. Parcela descendente: Se considera aquella parcela en la cual, por una parte la cota de cualquier punto del interior de la misma se encuentra deprimida respecto de la rasante de la calle medida en el punto medio entre los extremos de la fachada y, por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado sobre una recta perpendicular a la alineación, la cota natural del terreno disminuye progresivamente

3. Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

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

### Artículo 7.2.4. Solar.

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicada en Suelo Urbano o Suelo Urbanizable Ordenado ya transformado por ejecución, que se encuentren dotadas de los siguientes servicios y características:

   1.1. Que la parcela se encuentre totalmente urbanizada conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan, en los instrumentos que lo desarrollan y en los Proyectos de Urbanización, y por ello, dotada de conexión inmediata y directa a las redes y servicios urbanísticos de abastecimiento y saneamiento de agua y suministro de energía eléctrica, todo ello con caudal y potencia suficiente para la edificabilidad y uso previsto por el planeamiento urbanístico que establezca su ordenación pormenorizada y detallada, así como conexión a aquellos otros servicios de telecomunicaciones exigibles por la normativa en vigor.

   1.2. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

   1.3. Que estén emplazada con frente a una vía urbana de uso público o espacio libre de dominio público abierto al uso general del peatón, que cuente con los siguientes elementos de urbanización:

      a. Alumbrado público.

      b. Pavimentación adecuada del tramo necesario de la vía o espacio libre de domino público que permita, al menos, el acceso rodado hasta la parcela de vehículos de servicios públicos contra incendios y, en su caso, hasta el aparcamiento interior de la parcela si éste fuera exigible de conformidad con las presentes normas.

      c. Encintado y ejecución de acera o, en su caso, la adecuación del espacio reservado para el peatón en calles de circulación compartida o en espacios libres públicos, y en cualquiera de los casos, cumplimiento

del espacio reservado al peatón de las condiciones exigidas por el Decreto vigente sobre eliminación de barreras que dificulten su accesibilidad.

d. Que cuente el viario o el espacio libre, de dominio o usos público, con la presencia de arbolado suficiente en el nivel establecido en el artículo 8.2.9 de estas Normas.

2. La condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

3. Excepcionalmente, el presente Plan General tolera y reconoce la situación de aquellas parcelas existentes a la entrada en vigor del mismo en Suelo Urbano Consolidado con edificación amparada en licencia, que pese a no cumplir el apartado 1.3 anterior cuenten con acceso suficiente a través de servidumbre o zona común vinculada sobre terrenos libres de edificación de titularidad privada, pudiendo ser objeto la edificación existente de actuaciones de rehabilitación. A estos efectos, se considerará que el acceso es suficiente si sus dimensiones aseguran a través de él la prestación del servicio contra incendios y el mismo se encuentra expedito para su uso público.

### Artículo 7.2.5. Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, debiendo resolver todas las condiciones exigidas por estas normas en el interior de la misma. No obstante, las edificaciones podrán compartir el sistema estructural, debiendo en este caso, acreditarse la constitución de la correspondiente servidumbre recíproca.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento, ya consumida por construcciones.

### Artículo 7.2.6. Segregación y agregación de parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

2. Las parcelas existentes a la entrada en vigor del presente Plan General en Suelo Urbano Consolidado así como en el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada establecida, que no cumplan las dimensiones mínimas de superficie reguladas a efectos de segregación en cada Zona de Ordenanza en las que se localicen, podrán ser objeto de edificación sí pueden cumplimentar el resto de las condiciones de edificación y los requisitos para ser consideradas como solar.

3. Toda segregación, deberá cumplimentar los requisitos establecidos en estas Normas para las condiciones de edificación así como presentar una estructura racional de disposición de las parcelas resultantes.

4. Toda parcela de nueva creación por segregación o agregación sólo podrá quedar afectada por una sola calificación urbanística pormenorizada excepto cuando en las normas particulares se dispusiera la convivencia de los usos públicos y privados de necesaria implantación en una sola parcela para su desarrollo en régimen de propiedad horizontal, precisando en este caso un Estudio de Detalle.

### Artículo 7.2.7. Definición e identificación de las parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos, así como con su calificación pormenorizada (Zona o Subzona de Ordenanza particular). El planeamiento que establezca su ordenación pormenorizada, así como en su caso el proyecto de reparcelación le otorgará un código para su correcta identificación. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

### Artículo 7.2.8. Condiciones para la edificación de una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

   a. Estar aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada del área en el que se localice.

   b. Estar calificada con uso edificable.

   c. Cumplimentar las condiciones de parcela mínima exigida en cada caso, sin perjuicio de la excepción admitida en el apartado 2 del artículo 7.2.6 anterior.

   d. Que tenga la condición de solar.

   e. Que se hayan cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados a la categoría y clase de suelo de que se trate.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de las condiciones de edificabilidad, retranqueos, alturas, ocupación y demás condiciones exigidas a la edificación según la zona en la que se pretenda localizar.

3. Podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar siempre que se cumplan los requisitos establecidos por estas Normas Urbanísticas en función de cada categoría de suelo para garantizar la ejecución de la urbanización necesaria.

## CAPITULO III. CONDICIONES DE SITUACION Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

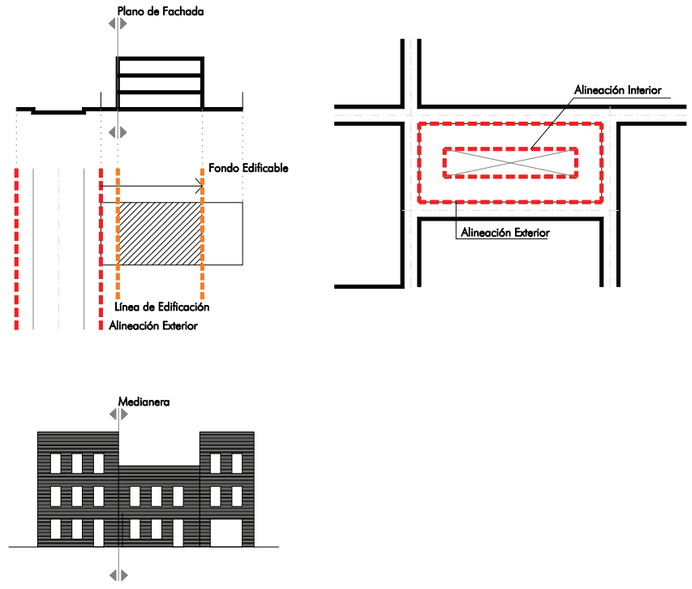
## SECCIÓN I. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

### Artículo 7.3.1. Condiciones de situación y forma de los edificios.

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

### Artículo 7.3.2. Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezca las ordenanzas de zona o las normas de protección.




*Esquema de plano de fachada y medianería de la edificación*

## SECCIÓN II. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

### Artículo 7.3.3. Tipologías edificatorias en función de la posición del edificio,

Las distintas tipologías edificatorias básicas, a los efectos del presente Plan General, se especifican en el artículo 7.4.2 siguiente.

### Artículo 7.3.4. Alineación pública o exterior.

1. La alineación pública o alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Ordenación Completa o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales- o espacios libres de uso público- de las parcelas.

   En Suelo Urbano Consolidado el presente Plan General -salvo en las actuaciones puntuales o aisladas relativas a nuevas propuestas de creación o ampliación del viario o de espacios públicos- no pretende alterar las alineaciones públicas existentes a su entrada en vigor y que se contienen en las actas de tira de cuerda y en la documentación oficial del Ayuntamiento sobre planes y proyectos de urbanización ya ejecutados. Por ello, las alineaciones resultantes de las calificaciones de viario identificadas como "existente" señaladas en los Planos de Ordenación Completa pueden ser objeto del ajuste necesario -a fin de corregir las imprecisiones de detalle de la cartografía utilizada como base- con ocasión de cualquier solicitud de licencia sobre las parcelas colindantes, a fin de fijar y declarar en el terreno por la Administración Municipal en el acta de la tira de cuerda, la alineación pública existente de conformidad con los antecedentes administrativos.

   No procederá este ajuste cuando de las determinaciones del propio Plan General se deduzca la voluntad de alteración puntual de la existente en dicho tramo a fin de mejorar la permeabilidad y conectividad del sistema viario aun cuando no esté identificada como Actuación Puntual, en cuyo caso podrá aplicarse lo previsto en el artículo 11.1.2 apartado 5 de estas Normas a fin de compensar la afección sobre la parcela edificable.

   De igual forma, en todo caso será tomada como nueva alienación pública la establecida en los Planos de Ordenación Completa tanto en Suelo Urbano Consolidado como en Suelo Urbano No Consolidado cuando se indique con la leyenda de vial o espacio público "propuesto".

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación pública cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

### Artículo 7.3.5. Línea de edificación, alineación interior, fondo edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

2. Alineación interior es la línea, que en su caso sea marcada en los Planos de Ordenación Completa con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

3. Fondo edificable es la línea, que en su caso sea marcada en los Planos de Ordenación Completa que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

### Artículo 7.3.6. Alineación virtual

Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

### Artículo 7.3.7. Fachada y medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los elementos salientes, tales como vuelos, aleros, cornisas, recercados, elementos decorativos o molduras.

2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

### Artículo 7.3.8. Separación a linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste, y que determina el área de movimiento de la edificación.

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.
Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán la consideración de lindero frontal todos ellos y, por tanto, la separación mínima de la edificación a lindero frontal deberá respetarse en todos ellos, sin perjuicio de entender como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

4. Con carácter de ordenación pormenorizada se dispone:

a. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalación resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar la distancia mínima de tres metros a los linderos de la parcela, excepto la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

b. Las pérgolas (cubriciones permeables o diáfanas) podrán adosarse a los linderos públicos o privados, siempre que en este caso no excedan de la máxima altura permitida del cerramiento autorizado.

c. Las piscinas tendrán un retranqueo mínimo de dos (2) metros al lindero.

d. Fuera del área de movimiento de la edificación determinada por la separación a linderos, podrán autorizarse divisiones interiores del espacio libre de la parcela mediante paramentos verticales de altura máxima dos (2) metros. No será autorizable ningún tipo de instalación, ni siquiera deportiva, que requiera paramentos verticales de ningún tipo superiores a los dos (2) metros de altura.

### Artículo 7.3.9. Retranqueos.

1. Retranqueo, es la superficie comprendida entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

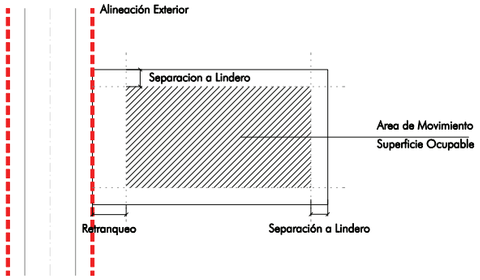
2. El retranqueo puede ser:

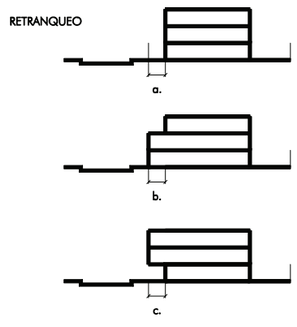
a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.

c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.




*Esquema de retranqueo del plano de fachada*

### Artículo 7.3.10. Edificios colindantes y separaciones entre edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre entre ambas construcciones que en su punto más cercano deba contar con la dimensión mínima establecida por estas Normas en función de la zona de ordenanzas de aplicación.

3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

### Artículo 7.3.11. Área de movimiento de la edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

## SECCIÓN III. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

### Artículo 7.3.12 Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro de la proyección horizontal de toda la superficie cubierta de la edificación esté o no cerrada, excluidos los aleros según sus condiciones específicas.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

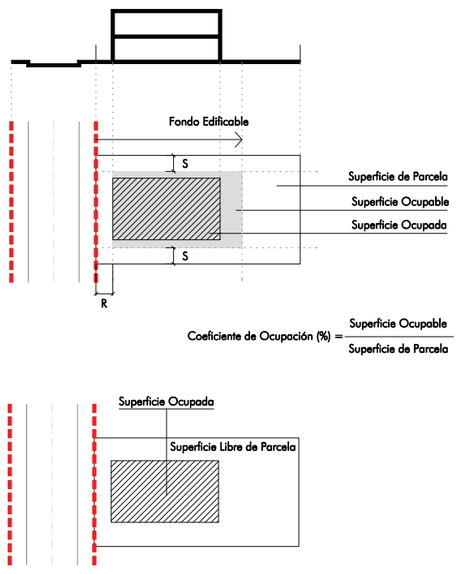
3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

### Artículo 7.3.13 Superficie ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

3. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.




*Esquema de ocupación de parcela por la edificación*

### Artículo 7.3.14. Ocupación bajo rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona. Supletoriamente, en caso de indeterminación, se aplicará el mismo coeficiente que el establecido para regular la ocupación sobre rasante.

### Artículo 7.3.15. Superficie libre de parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas, o a la dotación de aparcamiento no cerrado.

3. En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá:

   a. La instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las Ordenanzas Municipales. De no existir éstas, se ajustarán a las normas del apartado 4 del artículo 7.5.15 siguiente.

   b. Las construcciones auxiliares conforme a la regulación del artículo 7.3.16 siguientes.

   c. Las instalaciones deportivas descubiertas; no obstante éstas deberán respetar la distancia a linderos establecida si requieren de parámetros verticales de cualquier tipo de altura superior a dos (2) metros. En ningún caso estos parámetros podrán superar los cinco (5) metros de altura.

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en el artículo 7.3.45 de estas Normas para los patios mancomunados.

### Artículo 7.3.16. Construcciones auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir, con las condiciones de ocupación y separación a linderos que se fijan en cada ordenanza de zona, y el volumen construido computará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.

3. En todo caso, la altura máxima de estas construcciones auxiliares será de tres (3) metros.

## SECCIÓN IV. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

### Artículo 7.3.17. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total ($m^2t$) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela ($m^2s$).

### Artículo 7.3.18. Cómputo de la superficie edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los criterios siguientes.

1. Con carácter general computará íntegramente (100%) la superficie cubierta y completamente cerrada sea cual sea su uso o materiales de cerramiento, excepto las salvedades que se especifican en los apartados siguientes.

2. No se computará como superficie edificada la de los soportales de uso público, pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones establecidas en este Título, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

3. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como las edificaciones auxiliares en plantas sobre rasante. No obstante, los cuartos integrados en la edificación principal o como edificación auxiliar en la parcela que se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica que vengan exigidos por la compañía suministradora del servicio público, no computarán como edificabilidad lucrativa, contando con un tratamiento análogo a la edificabilidad de los equipamientos públicos.

4. La superficie edificada de espacios exteriores privativos volados tales como terrazas, porches, lavaderos, tendederos, etcétera, computarán íntegramente a efectos de edificabilidad. En todo caso, los espacios libres exteriores descubiertos (terrazas, tendederos) vinculados a los áticos o a otras plantas no computarán a efectos de edificabilidad.

5. Cómputo de sótanos. No computarán, como superficie construida, aquellas dependencias situadas en planta sótano que sean destinadas a los siguientes usos:

   a. Garaje-Aparcamiento.

   b. Trastero vinculado a la edificación sobre rasante o almacén vinculado a actividad económica en planta baja.

   c. Instalaciones propias del funcionamiento del edificio como cuartos de calderas, de basuras, aljibes, maquinaria del aire acondicionado, grupos de presión y otros análogos; debiéndose reflejar en el proyecto la instalación de que se trate.

   d. Los aseos vinculados al aparcamiento en planta sótano o a la edificación de la planta baja.

   En los demás casos en los que se admitan usos en sótanos, la superficie construida computará al cincuenta por ciento (50%), salvo que se disponga conectada a patio inglés (construido bajo la rasante para hace habitable el sótano) en cuyo caso computarán íntegramente (al 100%).

### Artículo 7.3.19. Consideración del coeficiente de edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

## SECCIÓN V. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

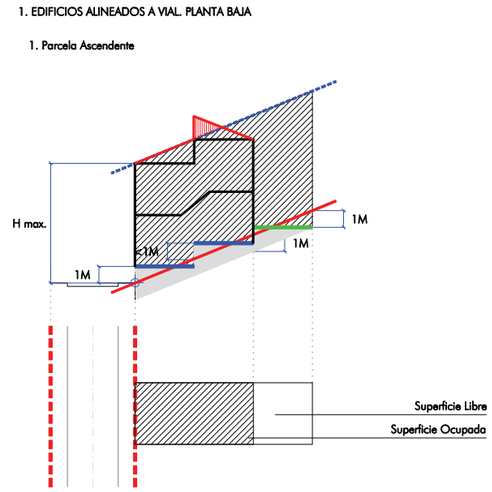
### Artículo 7.3.20. Sólido capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Según el tipo de parcela, en ámbitos con pendientes significativas, el volumen capaz vendrá determinado de la siguiente manera:

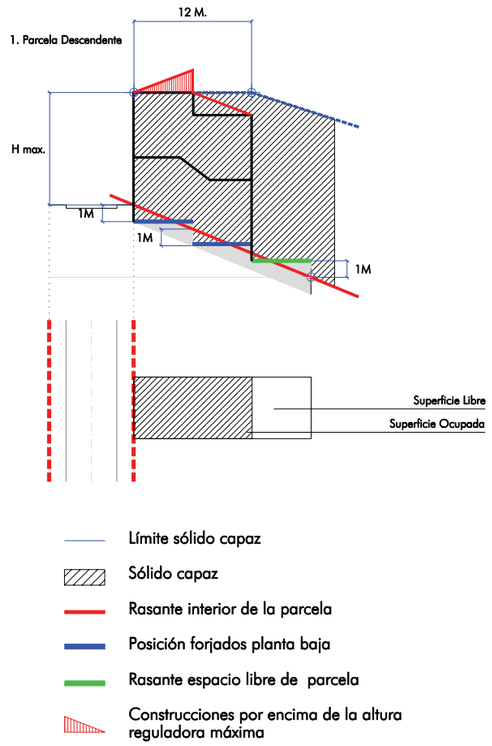
   a. Para el caso de parcelas ascendentes el volumen capaz vendrá delimitado superiormente por un plano situado por encima de la rasante la altura máxima o altura de cornisa y paralelo a la pendiente del terreno.

   b. Para el caso de parcelas descendentes el sólido capaz vendrá delimitado por la combinación de dos (2) volúmenes. El primero de ello definido superiormente por un plano perpendicular al plano de fachada trazado a la cota de la altura máxima, inferiormente por la rasante natural del terreno y lateralmente por el plano de fachada y uno paralelo a éste paralelo a una profundidad de doce (12) metros. El segundo estará limitado inferiormente por la rasante natural del terreno y superiormente por un plano paralelo a ésta trazado a partir de la intersección entre los planos superior y paralelo al de la fachada del volumen anterior.

   c. Para el caso de parcelas que presente frentes a vías paralelas u oblicuas que no formen esquina o chaflán, el sólido capaz quedará definido como si se tratase de parcelas descendentes,




ESQUEMAS ORIENTATIVOS




*Esquema de la definición del sólido capaz en edificaciones alineadas a vial*

### Artículo 7.3.21. Rasantes, cota natural del terreno y cota de nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

### Artículo 7.3.22. Nivelaciones del terreno y muros de contención

1. Para todos los muros de contención en general.

   1.1. Las modificaciones del terreno no deberán cambiar el signo de la pendiente natural del terreno.

   1.2. Por encima de las alturas máximas definidas para muros de contención, solo podrán sobresalir elementos constructivos ligeros y diáfanos o elementos de vegetación.

   1.3. Las edificaciones deberán separarse de la línea de coronación de un muro de contención una distancia superior a la altura de dicho muro.

   A los efectos del presente artículo, en ningún caso se considerará muro de contención a la pared medianera.

2. En linderos públicos.

   La altura máxima permitida en los muros de contención situados en los linderos públicos será la que tenga el terreno natural a dos metros medidos en horizontal de dicho lindero y en todo caso igual o menor de doscientos cincuenta (250) centímetros. A partir de esta altura se desmontará el terreno y en su caso el muro siguiente deberá mantener una separación del lindero igual o superior a tres (3) metros.

3. En el interior de la parcela.

   3.1. No se permitirán efectuar rellenos para sobre elevar la cota del terreno, salvo en aquéllos inclinados, para formar plataformas horizontales o reducir las pendientes existentes hasta valores menores al cincuenta por ciento (50%), y cuyos desmontes y terraplenes no superen los tres (3) metros de altura.

   3.2. La altura máxima de los muros de contención que se permitan en el interior de las parcelas será de tres (3) metros. No obstante, en los casos de terrenos con pendiente superior al cincuenta por ciento (50%), se permitirá un muro de contención para realizar desmontes en el terreno, de hasta cuatro (4) metros.

   3.3. La separación mínima entre dos muros de contención consecutivos deberá ser mayor a tres (3) metros, y la diferencia de cota entre sus coronaciones menor a la separación entre ellos.

4. En linderos privados.

   4.1 Por regla general para la construcción de muros de contención no se permitirá la modificación del terreno natural en una franja de tres (3) metros de ancho paralela a los linderos privados salvo que:

      a. O bien, se realice la modificación conjunta del terreno en dos o más parcelas colindantes, aportando junto con la solicitud de la licencia escrito donde el titular de la parcela colindante, manifieste su conformidad e incluyendo en el Proyecto los planos topográficos (actual y modificado) de las parcelas en cuestión.

      b. O bien, se justifique la necesidad de dicha intervención por exigencias de seguridad o/ y, el cumplimiento de otras exigencias derivadas de condiciones de las ordenanzas y normativa de aplicación, como son las derivadas de la dotación de aparcamiento subterráneo.

   4.2. En todo caso, los muros de contención deberán atenerse a lo indicado en el punto 2 anterior.

### Artículo 7.3.23. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y medición de la altura de la edificación.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial. En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

   1.1. Edificios con frente a una sola vía:

      a. Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150)

centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b. Si por el contrario, la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a. Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola. Las esquinas habrán de resolverse con tramos de fachada de altura continua de dimensión mínima cinco (5) metros en cada frente a vial.

b. Si las alturas reguladoras fueran diferentes por motivos de composición estética, y sin incrementar la edificabilidad, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros y mínima de cinco (5) metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

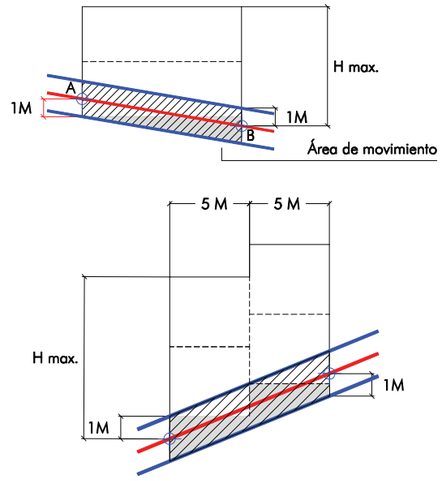
1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

a. En el caso que las alturas reguladoras fuesen iguales en ambos viales, serán de aplicación las determinaciones sobre sólido capaz establecidas para este tipo de parcelas en el artículo 7.3.20 de las presentes Normas Urbanísticas.

b. En el caso que las alturas reguladoras fuesen diferentes a los efectos de definir la volumetría en el interior de la parcela se considerarán dos (2) parcelas teóricas, una ascendente y otra descendente, cuyo lindero trasero estará determinado por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de ambas alineaciones. A cada una de las parcelas teóricas resultantes les serán de aplicación las determinaciones reguladas en el artículo 7.3.20 para las parcelas ascendentes y descendentes respectivamente.

1. EDIFICIOS ALINEADOS A VIAL

1. Edificios con frente a una sola vía




*Esquema del establecimiento de la altura reguladora máxima en edificaciones alineadas a vial*

1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza: Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella. Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto de apartado 1.2.b. de este artículo.

2. Edificios exentos.

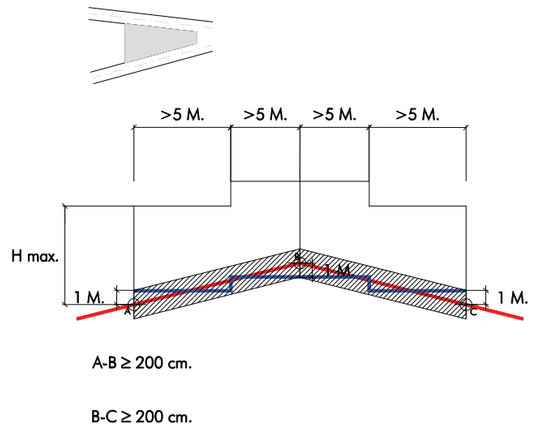
En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atendrán a las siguientes reglas:

2.1. La cota de referencia es la del pavimento terminado de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros en relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

2.3. En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

2. Edificios con frente a dos o mas vías formando esquina o chaflan




*Esquema del establecimiento de la altura reguladora máxima en edificaciones que formen esquina o chaflán*

En edificios exentos que deban alinearse a vial, de conformidad con el artículo 7.3.28 siguiente, la cota de referencia (pavimento terminado de planta baja) podrá establecer con una variación no superior a setenta y cinco (75) centímetros por debajo de la cota natural y los ciento veinticinco (125) centímetros por encima de ella.

### Artículo 7.3.24. Altura del edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.

2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

3. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:

   a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. Dicho forjado será plano o inclinado. En este último caso la inclinación nunca habrá de superar los 30º sexagesimales, salvo que se establezca expresamente una inclinación mayor en las condiciones particulares de a Zona o Subzona de Ordenanza.

   b. Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.

4. Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

5. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de nivelación (o de referencia) incluida la planta baja. La altura también podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

### Artículo 7.3.25. Altura máxima.

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.

2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos (2) constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

3. Cuando en el interior de la parcela la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada uno de los tramos de forjado que tengan la consideración de planta baja en el interior de la misma conforme a las presentes Normas, no excederán de la altura máxima establecida para la parcela.

4. La altura máxima de cornisa será la resultante del siguiente sumatorio:

   a. Cuatrocientos (400) centímetros desde la cota de referencia hasta la cara inferior del forjado de cubierta de la planta baja.

   b. Trescientos cincuenta (350) centímetros para las alturas de piso, tomadas entre caras inferiores de los forjados que la delimitan, de las siguientes plantas admitidas.

   Una vez establecida la altura máxima de cornisa, se distribuirá entre las diversas plantas conforme a las necesidades del proyecto respetando en todo caso las alturas libres mínimas establecidas en los artículos siguientes correspondientes.

### Artículo 7.3.26. Consideración de la condición de altura.

1. En los casos en que se señalare como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana del entorno en el que se localiza.

2. La altura de cada planta en hoteles o equipamientos podrá superar hasta el quince por ciento (15%) la altura máxima indicada en el artículo anterior, previa justificación basada en el correcto funcionamiento de la instalación de que se trate, y de acuerdo, en todo caso, con la normativa específica de aplicación en función de la actividad de la que se trate.

3. Así mismo, con carácter supletorio, en los casos en que el Plan General o el instrumento de planeamiento de desarrollo, no fije expresamente la altura de la edificación, las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción dos a uno (2:1).

### Artículo 7.3.27. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

Con el carácter de ordenación pormenorizada se dispone: por encima de la altura máxima sólo se permitirá:

1. La cubierta del edificio. La altura máxima de la cumbrera será la exigida por cada Zona de Ordenanza. De no establecer ésta determinación específica, tendrá una pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales, y nunca superior a metro y medio a partir de la altura de cornisa, y cuyo arranque debe producirse en la cara superior del forjado. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona. No se considerarán fuera de ordenación las cubiertas existentes con pendientes superiores en edificios existentes.

2. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte y cinco (125) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en

todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de un máximo de ciento ochenta (180) centímetros de altura. Estas alturas se medirán desde la cara superior del forjado de cubierta.

3. Las cámaras de aire y elementos de cubierta (tales como piscinas o jardineras) en los casos de terraza o cubierta plana, no podrán superar una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros sobre la cara superior del forjado de cubierta.

4. Los casetones de escaleras y cuartos de máquinas de ascensores e instalaciones, salvo que se prohíba en una determinada zona o subzona de ordenanza. En todo caso, estos elementos tendrán las siguientes limitaciones, sin perjuicio de la aplicación preferente de condiciones específicas establecidas en las normas particulares de la zona de ordenanza:

   a. Ocupación máxima. El diez por ciento (10%) de la superficie de la cubierta inmediatamente inferior, aunque siempre se podrá disponer de un mínimo de doce (12) m2. En las viviendas unifamiliares, a esta superficie se le sumará la que ocupe, en su caso, el ascensor.

   b. En las edificaciones alineadas a vial o espacio libre público, deberán separarse como mínimo tres (3) metros de la alineación pública.

   c. Altura máxima. Cuatro (4) metros medidos desde la cara inferior del forjado de cubierta hasta el punto más alto de su cubierta para los casetones de escaleras y otras instalaciones. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta cuatro ciento cincuenta (450) centímetros. Los demás elementos que resulten admitidos, y no cuenten con una regulación específica que estableciera su máxima altura, no podrán contar con una altura superior a tres metros.

5. Los elementos técnicos de las instalaciones: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, paneles solares, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

   La altura de estos elementos técnicos vendrá determinada por la exigida para su buen funcionamiento, según determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio competente y en su defecto, el buen hacer constructivo, pero en todo caso deberán integrarse en la edificación, no sobresaliendo en ningún caso de un plano virtual trazado a cuarenta y cinco grados (45º) desde la línea de intersección del plano de fachada (sin considerar los cuerpos salientes ni lo elementos salientes) con el plano de cara inferior de forjado de techo de última planta. Las antenas de radiocomunicación tendrá la altura precisa para cumplir su función en atención al servicio específico al que se destinen y a las circunstancias concretas del entorno, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el expediente, sin incrementar de manera innecesaria la altura de las mismas.

6. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y puntual, que no conformen un volumen cerrado ni tengan una altura superior a quinientos cincuenta (550) centímetros. El Ayuntamiento podrá limitar esta altura cuando no se adecue al entorno urbano o afectara a vistas de parcelas del entorno.

7. Las pérgolas y toldos, con una altura máxima de doscientos treinta (230) centímetros sobre la cubierta. La superficie ocupada por las construcciones permitidas e indicadas en el apartado 4 de este artículo, más la de los toldos o pérgolas, no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la superficie de cubierta.

### Artículo 7.3.28. Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

   2.1. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.

   2.2. Planta baja:

      a. Con carácter general, en las edificaciones que deban alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta y cinco (75) centímetros por debajo de la cota natural y los ciento veinticinco (125) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de otra determinación más específica que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones, la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.

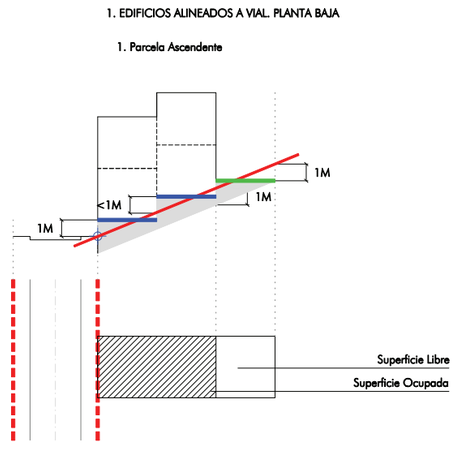
      b. En el interior de la parcela tendrán consideración de planta baja el (los) plano (s) que, en ningún punto se encuentre(n) deprimido (s) más de setenta y cinco (75) centímetros por debajo de la cota natural del terreno o elevado más de ciento veinticinco (125) centímetros por encima de la misma.

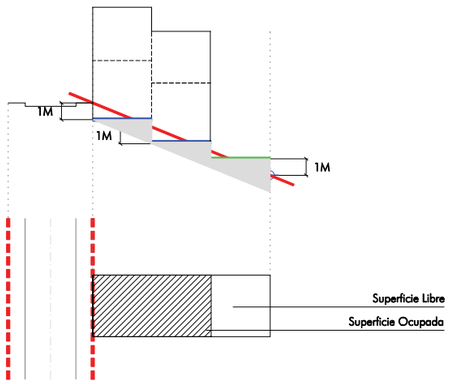
   2.3. Entreplanta: Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

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

   2.5. Ático. Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.

   2.6. Bajo cubierta. Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada






*Esquema de la consideración de planta baja en función del tipo de parcela.*

### Artículo 7.3.29. Altura libre y cota de planta piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras inferiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja que se tomará como +/-0 y la cara superior del pavimento terminado de la planta a la que se refiere la medición.

### Artículo 7.3.30. Condiciones de los sótanos.

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

2. La altura de piso no será superior a cuatrocientos (400) centímetros. Los espacios, locales o piezas que superen ésta altura, se considerarán de "doble altura", computando a efectos de altura como dos (2) plantas, si bien la segunda no computará a efectos de edificabilidad, y la considerada como primera se ajustará a los criterios de estas Normas sobre cómputo de edificabilidad bajo rasante.

### Artículo 7.3.31. Condiciones de las entreplantas.

1. La construcción de entreplantas únicamente podrán autorizarse siempre que su superficie útil no exceda del cuarenta por ciento (40%), de la superficie útil del local a que esté adscrita, se destine a usos accesorios del principal y no rebase la superficie edificable.

2. La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo sin perjuicio de que deba exigirse otra mayor en función del uso al que se destine.

### Artículo 7.3.32. Condiciones de la planta baja.

1. Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, y sin perjuicio de las que correspondan en función del uso al que se destine la edificación, la altura libre de piso de planta baja será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros y la altura de piso será como máximo de quinientos (500) centímetros, sin perjuicio de lo que establezcan en su caso las ordenanzas de zona. Los espacios, locales o piezas que superen ésta altura, se considerarán de "doble altura", computando como dos (2) plantas, si bien para el cómputo de edificabilidad se estimara como una única planta.

2. Salvo previsión en contrario de determinaciones específicas de las Zonas de Ordenanzas, en los ámbitos en que se admitan entreplantas, la altura libre máxima de planta baja podrá alcanzar hasta os seiscientos (600) centímetros.

### Artículo 7.3.33. Condiciones de planta piso.

La altura libre de piso mínima de las plantas piso vendrán determinadas por lo establecido en las presentes Normas para los diferentes usos y en las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, y en su defecto, será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros. De igual forma si no se dispone otro parámetro por normas particulares, la altura de piso máxima será de cuatrocientos (400) centímetros. Los espacios, locales o piezas que superen ésta altura, se considerarán de "doble altura", computando a estos efectos como dos (2) plantas, si bien para el cómputo de edificabilidad se estimara como una única planta.

### Artículo 7.3.34. Condiciones de áticos y plantas bajo cubierta.

1. Sólo se permitirán los áticos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona. En edificaciones unifamiliares no podrán ser objeto de división y deberán estar vinculados a la edificación principal. En zonas de ordenanzas de edificaciones plurifamiliares, pueden contar con acceso independiente desde zonas comunes sin necesidad de estar vinculados a la planta inmediatamente inferior. La altura libre de los áticos será como mínimo de doscientos veinte (220) y nunca superior a doscientos setenta y cinco (275) centímetros.

2. En todo caso, la superficie edificada de los áticos computa íntegramente.

3. En su caso, el retranqueo de las plantas de ático se medirá a partir de la alineación determinada, no pudiendo considerarse al efecto la línea de edificación de cuerpos salientes ni de elementos salientes.

4. Los espacios localizados bajo cubiertas, igualmente, sólo se autorizarán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros. El acceso a este espacio bajo cubierta no podrá realizarse desde zonas comunes de los edificios plurifamiliares, debiendo quedar necesariamente vinculados a las viviendas situadas en la planta inferior. A efectos de edificabilidad computará todo espacio bajo los planos de cubierta realizado con elementos estructurales (forjados o losas) que tenga una altura mayor a ciento setenta y cinco (175) centímetros, aunque no esté utilizado o acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante un cerramiento.

### Artículo 7.3.35. Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Los patios pueden ser.

   2.1. Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

      a. Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

      b. Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.

   2.2. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

   2.3. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.

   2.4. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

### Artículo 7.3.36. Anchura de patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

### Artículo 7.3.37. Medición de la altura de los patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando como cota de partida la del pavimento terminado del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la cota de coronación del parámetro vertical de más altura en el perímetro del patio.

### Artículo 7.3.38. Dimensión de los patios de parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezca el Plan General en las condiciones particulares de zona las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.

2. En viviendas unifamiliares la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (h/3), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:

   a. La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medidos en la forma señalada en los artículos 7.3.36 y 7.3.37 de las presentes Normas.

   b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

| Uso del Local | Dimensión Mínima | |
|---|---|---|
| | En Relación con la Altura | Absoluta (m) |
| Patios vivideros | 2/3 H | 5,00 |
| Patios de luces: | | |
| • si iluminan a piezas habitables excepto a cocina | H/3 | 3,30 |
| • si sólo ilumina la cocina | H/4 | 3,00 |
| Patios de ventilación | H/5 | 2,00 |

3. En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

4. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

5. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el Artículo siguiente.

6. A los efectos del apartado 3.b anterior se entiende por patio vividero aquel que resulta accesible y es susceptible de ser usado como una estancia más de la vivienda.

### Artículo 7.3.39. Dimensión de los patios abiertos.

La embocadura del patio abierto a fachada deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura (h/3) y como mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso, y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

### Artículo 7.3.40. Dimensión de los patios ingleses.

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de cuatrocientos (400) centímetros y estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. Si está abierto a fachada se regirá en cuanto a dimensiones por el artículo anterior.

### Artículo 7.3.41. Cota de pavimentación.

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él abran huecos de luces o de ventilación.

### Artículo 7.3.42. Acceso a patio.

1. Los patios vivideros contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos.

2. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

### Artículo 7.3.43. Construcciones en los patios.

1. En las zonas de uso determinado de viviendas no se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.

2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

3. El patio en viviendas plurifamiliares podrá ser objeto de separación para uso y disfrute exclusivo de las edificaciones en planta baja mediante paramentos de elementos de construcción ligera, y cerrado hasta una altura máxima de ciento cincuenta (150) centímetros.

### Artículo 7.3.44. Cubrición de patios.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

### Artículo 7.3.45. Régimen de mancomunidad de espacios libres privativos y patios.

Para las Subzonas con uno predominante residencial en su categoría plurifamiliar, el espacio libre de parcela resultante de la aplicación de las condiciones de retranqueo y ocupación será mancomunado y deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones:

a. Se cuidarán sus características morfológicas en aras a la calidad del espacio y las condiciones de soleamiento, no permitiéndose actuaciones que desvirtúen la conformación del tejido interior de las manzanas.

b. Se permite destinar al uso de aparcamiento un máximo del veinte por ciento (20%) de la superficie total del espacio libre de parcela. No se permitirá el acceso rodado al patio excepto, en su caso, al espacio de aparcamiento.

c. El espacio libre deberá mantener mayoritariamente un carácter comunitario, pudiendo ser privatizado por unidades residenciales un máximo del cuarenta por ciento (40%) de la superficie total del espacio libre de parcela.

d. Como mínimo el cuarenta por ciento (40%) de la superficie del espacio libre mancomunado deberá tener un tratamiento ajardinado, con una densidad mínima de arbolado de un (1) árbol cada cincuenta (50) metros cuadrados de la máxima superficie edificable, con un mínimo de dos árboles de gran porte.

e. La condición de mancomunado del espacio libre deberá resultar inscrita en el Registro de la Propiedad y no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

## CAPÍTULO IV. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS Y TIPOLÓGICAS.

### Artículo 7.4.1. Morfología.

1. Se entiende por morfología urbana el resultado volumétrico y espacial de la forma de agrupación de las edificaciones en una zona concreta de la ciudad. Siendo por ello estas características las que dotan de imagen particular y diferenciadora a lo urbano.

2. La clasificación morfológica a efectos de este Plan General, se ha basado en el ámbito de la manzana, ya que esta se concibe como unidad básica de la organización espacial de la ciudad. En cada una de las manzanas pueden convivir diversas tipologías edificatorias si así se permite por el Plan General. Las morfologías básicas son:

   2.1. Manzana compacta. Es la disposición morfológica característica de la ciudad tradicional consolidada en el que la edificación se dispone alineada a vial, sin solución de continuidad; su estructura y organización interna se basa en parcelas con edificaciones colindantes, resolviendo cada una de ellas autónomamente los espacios libres interiores necesarios para su ventilación y soleamiento. En ellas predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.

   2.2. Manzana cerrada. Es aquella que presenta un espacio libre interior o patio interior de manzana de uso público o privado mancomunado, acotado por todos sus lados, y de dimensiones mínimas igual a dos terceras partes (2/3) de la altura de la edificación.

   2.3. Manzana abierta. De las mismas características que la anterior pero en el cual el espacio libre interior o patio interior de manzana se abre por uno de sus lados al exterior, total o parcialmente. La abertura deberá ser al menos igual a la altura máxima de la construcción; rigen para esta morfología las mismas condiciones que para la manzana cerrada en cuanto a dimensiones y uso de los patios de manzana, así como de anchura máxima y disposición de patios interiores de luces.

   2.4. Manzana con edificación exenta. Disposición morfológica que se caracteriza por la ubicación de la edificación separada de los límites de la parcela, y sin definir ningún espacio libre interior de manzana. El espacio libre que rodea exteriormente a la edificación se destina principalmente a jardines, pudiendo parte del mismo ser destinado a aparcamiento.

### Artículo 7.4.2. Tipología.

En base a la definición establecida en el artículo 7.1.3 anterior, a los efectos del presente Plan General se distinguen las siguientes clases básicas de tipologías edificatorias.

1. Edificación alineada.

   Comprende todas aquellas tipologías que exigen que las edificaciones deban adosarse a linderos o alineaciones determinadas en los Planos de Ordenación Completa, al menos en partes concretas de los mismos. Se diferencian:

   1.1 Edificación alineada a vial. Es aquella tipología que exige que las edificaciones deban adosarse a linderos públicos, al menos en partes sustanciales de los mismos, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya.

   1.2. Edificación entre medianeras. Es aquella tipología en la que la edificación se adosa al menos a dos de los lindes de la parcela para formar agrupaciones con los de las parcelas colindantes. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones públicas. Un tipo especial es la edificación entre medianeras en bloque horizontal, que consiste en actuaciones edificatorias unitarias en proindiviso que resuelven de manera mancomunada estructuras, instalaciones y dotaciones, especialmente los aparcamientos.

   1.3. Edificación adosada. Es la tipología de edificaciones aisladas que exige que se adose la edificación, al menos, a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

2. Edificación exenta.

   Es la tipología que exige que la edificación se sitúe en la parcela separada de todos sus linderos, tanto los delimitados por las alineaciones públicas como por los linderos privados.

3. Edificación de tipológica específica.

   Comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Plan Especial o Estudio de Detalle.

## CAPÍTULO V. CONDICIONES ESTÉTICAS.

### Artículo 7.5.1. Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano.

### Artículo 7.5.2. Aplicación.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.

2. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales, en el la Sección I del Capítulo III del Título VIII y en la normativa de las Zonas de Ordenanzas de aplicación.

### Artículo 7.5.3. Tratamiento de las plantas bajas.

1. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

2. En las obras de reforma parcial en los edificios que afecten a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada,

### Artículo 7.5.4. Materiales de fachada.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

### Artículo 7.5.5. Modificación de fachadas.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 8.3.3 de estas Normas.

### Artículo 7.5.6. Soportales.

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirá fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.

b. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.

c. Quedar asegurada su continuidad en el frente de la manzana

### Artículo 7.5.7. Plantas bajas porticadas.

Cuando se autoricen, conforme al anterior artículo, plantas bajas porticadas que sean accesibles desde el espacio público deberá asegurarse:

a. la conservación de las mismas con cargo a sus titulares.

b. los materiales y diseño del suelo destinado a soportal se integrarán adecuadamente con los establecidos para la urbanización de los espacios públicos.

### Artículo 7.5.8. Fachadas ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

### Artículo 7.5.9. Instalaciones en la fachada.

1. En edificaciones de nueva planta, las instalaciones de las redes de abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones se preverá en el propio proyecto de edificación, que se dispongan sin ser vistas por la fachada. En las actuaciones de reforma de la edificación así como en la ejecución de actuaciones puntuales de modernización de instalaciones de estos servicios, se .procurará evitar fijar nuevos cables por las fachadas respetando los límites y condiciones que se establecen en la correspondiente legislación sectorial en vigor, entre otras, lo establecido en la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones

2. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de veinte (20) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

3. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

4. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera. Las rejillas de estos equipos deberán estar dirigidas hacia arriba a fin de evitar molestias.

5. Queda expresamente prohibida cualquier tipo de instalación, salvo de telecomunicación, en fachadas de edificaciones con algún nivel de protección. Para el caso de instalaciones de telecomunicaciones se aplicará lo establecido en el Capítulo 3 del Título VIII de las presentes Normas, así como lo establecido en la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones.

### Artículo 7.5.10. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de las edificaciones habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja, salvo disposición contraria regulada en las condiciones particulares de zona.

3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada.

4. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo cuarenta (40) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

5. En edificios no alineados a vial, los cuerpos salientes deberán respetar la distancia a linderos fijadas para la Zona de Ordenanza.

### Artículo 7.5.11. Elementos salientes.

1. Son elementos salientes, que no forman parte del volumen edificado, las partes integrantes de la edificación o elementos constructivos o decorativos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos textiles que podrán ser objeto de la correspondiente ordenanza municipal.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos, recercados, molduras, jardineras de obra, pilares, aleros o cornisas, gárgolas, parasoles, marquesinas voladas y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

   a. Se admiten en todas las situaciones los elementos decorativos, escaparates, zócalos, recercados y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada. En edificaciones alineadas a vial con aceras de anchura menor de cien (100) centímetros no será permitido saliente alguno en planta baja .

   b. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la cota de pavimento exterior, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros, y con un vuelo máximo de setenta (70) centímetros si son continuos en toda la fachada, y ciento cincuenta (150) centímetros si son discontinuos, en cuyo caso su longitud máxima será de trescientos (300) centímetros y con una separación mínima entre ellos de cien (100).

   c. Las cornisas y aleros de cubierta se consideran elementos salientes incluso si son transitables por tratarse de cubiertas planas. En todo caso, el saliente máximo de cornisas y aleros de cubierta no excederá de sesenta (70) centímetros sobre el plano de fachada o la alineación, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

   d. En edificaciones no alineadas, cualquier elemento saliente que sobresalga más de setenta (70) centímetros plano de fachada deberá respetar, a partir de ése punto la distancia a lindero fijada para la zona.

### Artículo 7.5.12. Elementos salientes no permanentes.

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer específicamente el Plan General.

### Artículo 7.5.13. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

### Artículo 7.5.14. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

### Artículo 7.5.15. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, hasta tanto se edifiquen, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Sin perjuicio de las normas particulares establecidas que puedan establecerse en el Título XI en función de la Zona de Ordenanza, con carácter general las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

   a. Con elementos ciegos de hasta ciento treinta (130) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

   b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación de la Administración Urbanística Municipal.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

4. Se permiten las portadas de acceso en el vallado de altura no superior a tres metros y de longitud no superior a cinco metros, pudiendo contar con una cubierta de un ancho máximo de un metro y volar sobre el acerado público un máximo de treinta centímetros.

5. Se exigirán además las disposiciones del artículo 8.3.4 de estas Normas

## CAPÍTULO VI. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.

### Artículo 7.6.1. Definición.

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

2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.

3. En todo caso serán de aplicación las disposiciones contenidas en los Títulos VI y VIII relacionadas con las condiciones de calidad e higiene.

### Artículo 7.6.2. Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total o cambio de uso (se requieran o no, obras a tal efecto). Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

2. En todo caso, se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

## SECCIÓN I. CONDICIONES DE CALIDAD.

### Artículo 7.6.3. Calidad de las construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales y de su colocación en obra.

### Artículo 7.6.4. Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo.

Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente del Código Técnico de la Edificación.

## SECCIÓN II. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.

### Artículo 7.6.5. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

### Artículo 7.6.6. Local exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones.

   a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

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

   c. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

   d. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

### Artículo 7.6.7. Piezas habitables

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

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las

pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

### Artículo 7.6.8. Piezas habitables en plantas sótano.

Se permitirán los usos relacionados en el Artículo 6.2.3, siempre que queden garantizadas las condiciones de ventilación e iluminación exigibles por las normas sectoriales aplicables a la materia.

### Artículo 7.6.9. Ventilación e iluminación

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán cumplir la normativa establecida en el Código Técnico de la Edificación, y en su caso, en la legislación sectorial de aplicación.

2. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

3. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

### Artículo 7.6.10. Servicios higiénicos.

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por el Código Técnico de la Edificación, la legislación sobre eliminación de barreras, la normativa medioambiental, la de seguridad en el trabajo y cualquier otra norma sectorial aplicable en función del uso.

## CAPÍTULO VII. DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

### Artículo 7.7.1. Definición.

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.

### Artículo 7.7.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total, o cambio de uso (se requieran o no obras, a tal efecto). Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas por la legislación aplicable en el momento del otorgamiento de la licencia.

## SECCIÓN I. DOTACIÓN DE SUMINISTRO DE SERVICIOS URBANOS.

### Artículo 7.7.3. Dotación de agua potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.

4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente destinada al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

5. Para todo inmueble de nueva construcción o para obras de rehabilitación, cualquiera que sea su uso, será obligatoria la instalación de sistemas de fontanería economizadores de agua o de reducción de caudal en grifos, duchas y cisternas.

### Artículo 7.7.4. Energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

### Artículo 7.7.5. Gas energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

### Artículo 7.7.6. Energías: ahorro y alternativas.

1. Las edificaciones que se desarrollen en el ámbito del presente Plan General deberán tener en consideración lo establecido en el Plan Andaluz de Acción por el Clima.

2. Para ello, los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el

impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

3. Los edificios de nueva construcción cumplirán las exigencias del Código Técnico de la edificación en materia de ahorro de energías.

4. En el mantenimiento de las edificaciones y dependencias destinadas a equipamientos y servicios públicos se realizarán auditorías energéticas para el cumplimiento de los objetivos de eficiencia energética del Plan Andaluz de Acción por el Clima.

## SECCIÓN II. DOTACIONES DE COMUNICACIÓN.

### Artículo 7.7.7. Infraestructura común de telecomunicaciones.

1. Todos los edificios, además de las canalizaciones telefónicas y antenas colectivas de televisión y radio, deberán contar con una infraestructura común de telecomunicaciones de conformidad con el RD-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

2. Las instalaciones de telecomunicaciones quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública desde el portal hasta cada vivienda.

3. De igual forma se exigirán las disposiciones que sobre telefonía se establecen por el Código Técnico de la Edificación y en las disposiciones vigentes sobre telecomunicaciones.

### Artículo 7.7.8. Radio y televisión.

1. Todas las edificaciones estarán adaptadas para la recepción de radio y televisión conforme a las exigencias de la legislación de telecomunicaciones vigente en el momento de su autorización.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

### Artículo 7.7.9. Telecomunicaciones.

Cualquier actuación que se deba de realizar sobre el dominio público para la instalación de redes para telecomunicaciones se ajustará a lo establecido en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.

### Artículo 7.7.10. Servicios postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

## SECCIÓN III. SERVICIOS DE EVACUACIÓN.

### Artículo 7.7.11. Evacuación de aguas pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, les haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

### Artículo 7.7.12. Evacuación de aguas residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en el Código Técnico de Edificación y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

### Artículo 7.7.13. Evacuación de humos, gases y olores.

1. Los gases y vapores que se produzcan en un local o actividad de uso distinto a vivienda, solamente se eliminarán a través de chimenea, que cumplirá las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

2. Los conductos no discurrirán visibles por fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a diez (10) metros.

3. Sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción o patios interiores, se permitirá la salida de humos por fachada, disponiendo de medios de depuración establecidos en el Código Técnico de la Edificación.

4. En toda edificación de nueva planta donde sea posible instalar el uso Recreativo o de Espectáculos Públicos será obligatorio la implantación de canalizaciones interiores verticales hasta la cubierta de los mismos en una proporción de un (1) conducto por cada cien (100) metros cuadrados construidos de locales, con el objeto de albergar las instalaciones correspondientes. Estos conductos dispondrán de una dimensión mínima de cincuenta por cincuenta (50x50) centímetros, y se dotarán de los correspondientes aislamientos térmicos y acústicos.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

### Artículo 7.7.14. Evacuación de residuos sólidos.

1. La instalación de evacuación de residuos sólidos urbanos se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios, y preparada para la recogida selectiva.

2. Complementariamente regirán las condiciones de la legislación vigente sobre desechos y residuos sólidos urbanos.

## SECCIÓN IV. INSTALACIONES DE CONFORT.

### Artículo 7.7.15. Instalación de clima artificial.

1. En toda edificación de nueva planta destinada a vivienda plurifamiliar o a contener usos terciarios, se preverá la disposición en la cubierta de una plataforma técnica para apoyo y alojamiento de las instalaciones que precisen los distintos usos a implantar, previendo la llegada a las mismas de las conducciones de conexión entre los distintos locales y el citado espacio. Tales plataformas o recintos se ajustarán a las

exigencias derivadas de las normas acústicas y de seguridad.

2. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

3. En el caso de instalaciones de calefacción central, la Administración Urbanística Municipal podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.

4. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

5. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el organismo competente o laboratorio homologado.

6. Sólo se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas o patios, para aparatos de potencia menor a diez mil (10.000) frigorias/hora, y se cumplan las siguientes condiciones:

   a. Si el aparato tiene potencia inferior a cinco mil (5.000) frigorías/hora, medie una distancia mínima de tres (3) metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un (1) metro hasta los situados en el mismo plano de fachada y ciento cincuenta (150) centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.

   b. Si el aparato tiene potencia igual o superior a (5.000) frigorías/hora e inferior a diez mil (10.000) frigorías/hora, habrá de mediar una distancia mínima de cinco (5) metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo de distancia posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un (1) metro hasta los huecos situados en el mismo plano de fachada y ciento cincuenta (150) centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.

7. Si el aparato tiene una potencia igual o superior a diez mil (10.000) frigorías/hora, deberá ubicarse en la cubierta del edificio o dentro de sala de máquinas debidamente acondicionada. A estos efectos podrá entenderse como sala de máquinas los espacios situados a nivel de suelo y los ubicados bajo forjados, acústicamente aislados y separados de la cámara de aire, si ésta existiese.

8. Las salas de máquinas se aislarán acústicamente y se dispondrá de elementos antivibratorios.

9. La disposición de rejillas no perjudicará la estética de las fachadas. Se dispondrán enrasadas con el plano de fachada, con sus lamas perpendiculares al mismo, nunca oblicuas, sea en dirección ascendente (excepto cuando no existan huecos superiores), o descendente (para evitar molestias a los transeúntes). Cuando así se desprenda de los cálculos acústicos serán silenciadoras.

10. Los equipos de climatización, refrigeración o extracción de aire vinculados a fachadas dispondrán la salida del aire a la mayor altura posible, siempre a más de doscientos veinticinco (225) centímetros desde el pavimento del espacio público hasta la base inferior de la rejilla. En ningún caso se producirán goteos al espacio público, debiendo canalizar el agua de condensación a la red de desagües del edificio.

11. La evacuación de aire no se realizará a galerías interiores o pasajes cubiertos; en galerías abiertas o soportales, la evacuación podrá realizarse al espacio interior (si no existen huecos de piezas habitables a la misma) o a la vía pública, conduciendo el aire mediante conductos convenientemente ocultos o arquitectónicamente integrados en la composición del edificio.

12. Las medidas señaladas entre los diferentes elementos a que se alude (rejillas y huecos) se realizarán en verdadera magnitud en el caso de elementos situados en diferentes planos de fachadas, y a través del plano de la fachadas cuando sean coplanarios; no se tendrá en cuenta la existencia de voladizos, balcones ni antepechos.

### Artículo 7.7.16. Aparatos elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. Los ascensores se instalarán conforme a las exigencias y condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y en la legislación sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

3. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación, en cuyo caso se ajustarán a las normas técnicas de seguridad.

4. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

5. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

## CAPÍTULO VIII. CONDICIONES AMBIENTALES.

### Artículo 7.8.1. Definición.

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser completadas por Ordenanzas Municipales.

2. Serán aplicables en todo caso las disposiciones contenidas en los Títulos VI y VII de estas Normas relacionadas con las condiciones ambientales.

### Artículo 7.8.2. Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

### Artículo 7.8.3. Compatibilidad de actividades.

1. En el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable solamente podrán instalarse las actividades que cumplan de modo concurrente los siguientes requisitos:

   a. Que no resulten incompatibles con el modelo territorial y con el modelo urbano conforme a lo dispuesto en el artículo 6.1.6,

   b. Que sean usos permitidos conforme a la calificación urbanística de la parcela en que se pretendan implantar o conforme a las normas de admisibilidad de compatibilidad de la zona de ordenanzas aplicables y lo regulado en el artículo 6.4.3 de estas Normas

   c. Que sean autorizadas por las normas de protección ambiental vigentes en cada momento

   Las actividades autorizadas deberán mantener en perfecto estado las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. En todo caso, y sin perjuicio del respeto de las condiciones particulares sobre compatibilidad establecidas por el planeamiento en cada zona de ordenanzas, para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

   a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.

   b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.

   c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas. Se permitirá la salida de humos por fachada, sin necesidad de conducto a la parte superior del edificio, sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción interior o a través de patio interior, siendo además indispensable la depuración de los humos por medio de tecnología contrastada, y debiendo realizarse su salida a una altura mínima de trescientos (300) centímetros sobre rasante, y a un espacio abierto de cinco (5) metros mínimos de anchura.

   d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.

   e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.

   f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

DOCUMENTO III. NORMAS URBANÍSTICAS

# VIII TÍTULO VIII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO.

- SECCIÓN I. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS.
- SECCIÓN II. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.
- SECCIÓN III. PROTECCIÓN DE LA FAUNA Y DEL SUELO

CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL.

CAPÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES.

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL..

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES..

TÍTULO III. SOBRE LOS INTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

TÍTULO IV. SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

TÍTULO VII. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

TÍTULO VIII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

TÍTULO IX. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

TÍTULO XI. DE LAS ZONAS DE ORDENANZAS EN EL SUELO URBANO.

TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

TÍTULO XIV. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN.

TÍTULO XV. NORMAS COMPLEMENTARIAS. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

TÍTULO XVI. NORMAS COMPLEMENTARIAS: EL RÉGIMEN DEL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.

TÍTULO XVII. ANEXO DE FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

## CAPÍTULO I. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

### Artículo 8.1.1. Aplicación.

1. El régimen de protecciones que se regula en este Título deriva, de una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de la de bienes demaniales, que el Plan General hace suyas incorporándolas a su normativa sin perjuicio de completarla con un desarrollo normativo congruente con la misma y conforme a la legitimación con que cuenta el planeamiento urbanístico para regular afrontar la protección y mejora de los valores ambientales y paisajísticos municipales.

2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.

3. Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Corrección, Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio Ambiental Estratégico del presente Plan, así como los propios condicionantes de la Declaración Ambiental Estratégica realizados por la Administración Ambiental competente, se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.

4. El contenido de los preceptos del Título VIII tienen por regla general el carácter de ordenación pormenorizada, sin perjuicio de su supeditación a la legislación sectorial de la que deriven. No obstante, la regulación establecida en los artículos 8.4.6 y 8.4.7 relativos a la protección de las vías pecuarias y del litoral tienen el carácter de ordenación estructural.

### Artículo 8.1.2. Legislación de aplicación.

1. Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en cada momento en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en especial a la siguiente normativa ambiental y sectorial:

    1. Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección

    2. Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía. Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, de 23 de marzo.

    3. Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

    4. Ley 5/1999 de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales, de 29 de junio.

    5. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

    6. Ley 22/1988, 28 julio, de Costas, y Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

    7. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, en la que se traspone la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente, y por la Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

    8. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental; modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo.

    9. Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

    10. Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre.

    11. Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, de 13 de diciembre y Real Decreto 439/1990 de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas

    12. Decreto 4/1986, de 22 de enero, por el que se amplía la lista de las especies protegidas y se dictan normas para su protección en el territorio de la Comunidad Autónoma.

    13. Decreto 104/1994, de 10 de mayo, por el que se establece el Catálogo Andaluz de Especies de la Flora Silvestre Amenazada.

    14. Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

    15. Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

    16. Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.

    17. Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre.

    18. Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

    19. 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.

    20. Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía y se modifica el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales aprobado por Decreto 247/2001.

    21. Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto.

    22. Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

2. De igual forma, serán de aplicación otras normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente.

### Artículo 8.1.3. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo.

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:

   1.1. Se deberá concretar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.

   1.2. Justificar la disponibilidad del abastecimiento de agua para puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.

   1.3. En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.

   1.4. Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.

   1.5. Para los nuevos suelos clasificados como Suelo Urbano y Suelo Urbanizable con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a la normativa vigente sobre calidad del aire.

   1.6. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.

   1.7. Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se recomienda la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.

   1.8. Para los sectores de uso dominante industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.

   1.9. En su caso, se deberá tener en cuenta lo establecido en los apartados 7, 8 y 9 del artículo 8.2.2 siguiente.

   1.10. Los planes de desarrollo de las actuaciones previstas por este Plan General incorporan aquellas medidas encaminadas a la reducción de la emisión de la $CO_2$ a la atmósfera conforme al Convenio firmado de la Red Española de Ciudades por el Clima, que sean exigibles a las actuaciones de planificación. Asimismo los instrumentos de desarrollo formularán sus propuestas de ordenación pormenorizada de conformidad con las directrices y principios contenidos en la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible-Agenda 21 Andalucía.

2. Los Proyectos de Urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria.

3. Se fomentará, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización, la creación y extensión de la red de agua procedentes de recursos no potables, previa autorización del organismo de cuenca, destinada al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independiente de la red local de abastecimiento/suministro. Así mismo se procurará el estableciendo sistemas de captación, almacenamiento y tratamiento de las aguas de lluvia en los edificios, en vías urbanas y aparcamientos y en campos y pistas deportivas. Los proyectos de obra de urbanización de espacios libres públicos y los proyectos de edificación que incluyan el tratamiento de espacios libres de parcela, deberán utilizarse superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario.

### Artículo 8.1.4. Vertidos sólidos.

1. Se observarán las prescripciones establecidas en las leyes y reglamentos que constituyen la legislación de residuos.

2. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones deberá incorporar:

   a. Tanto para los nuevos suelos urbanos como para los urbanizables se deberá detallar el sistema de recogida de residuos sólidos urbanos los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su inclusión en el sistema de gestión de residuos sólidos urbanos.

   b. En relación a la recogida de residuos se deberá contemplar la implantación progresiva de recogida selectiva.

3. Las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de ejecución de las obras de urbanización, que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertederos legalizado.

4. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos a la red de alcantarillado.

5. Para los sectores de uso dominante industrial o logístico en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.

6. Se exigirá el cumplimiento de las previsiones del Código Técnico de la Edificación sobre la dotación de cuartos para depósito

temporal de residuos en aquellas edificaciones que por dimensión así estén obligadas.

### Artículo 8.1.5. Vertidos líquidos.

1. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas y Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o normas legales que la sustituyan.

2. En todo caso, para poder efectuar vertidos a cauces públicos, riberas o embalses, se precisará informe favorable de la Confederación Hidrográfica competente previo a la licencia municipal.

3. En el Suelo Urbano, todo vertido se encauzará a la red general de saneamiento municipal, encauzada ésta a una depuradora. En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en la normativa ambiental y sectorial de aplicación.

4. No se permite la instalación de fosas sépticas en suelo clasificado como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable. Las fosas sépticas existentes a la entrada en vigor del presente Plan en estas clases de terrenos deberán ser sustituidas con ocasión de la ejecución de las previsiones del presente Plan General en materia de infraestructuras básicas y de la realización de las obras de urbanización vinculadas al proceso de transformación urbanística. Para la construcción de fosas sépticas en Suelo No Urbanizable se estará a lo dispuesto en la normativa medioambiental vigente.

5. Durante las fases constructivas se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales de aceites, grasas y combustibles, por lo que el mantenimiento y entretenimiento de la maquinaria habrá de realizarse en instalaciones autorizadas a tal efecto, a fin de garantizar su correcta gestión.

6. Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido establecidos por la entidad gestora del saneamiento municipal habrán de someter sus afluentes a depuración previa.

7. No estará permitida la localización de instalaciones de tratamiento de residuos sólidos urbanos, industriales o agrícolas contaminantes en las zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones o en aquellas en que se puedan producir filtraciones a acuíferos, cursos de aguas o embalses.

8. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

9. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados en las normas vigentes sobre vertidos de sustancias peligrosas, y por las Ordenanzas Municipales que le sean de aplicación.

10. En todo caso se aplicarán las disposiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales reguladoras de vertidos a la red pública de saneamiento.

### Artículo 8.1.6. Vertidos gaseosos.

1. En los proyectos de urbanización de los distintos sectores y áreas de reforma interior se asegurará el cumplimiento de la normativa vigente en materia de calidad del aire.

2. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles máximos de emisión establecidos en la normativa vigente.

### Artículo 8.1.7. Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes.

Para todos los suelos donde se haya desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante en los que se prevea un cambio de uso o el establecimiento de alguna actividad diferente, la nueva implantación estará condicionada a un procedimiento previo en el que se determine la situación de los suelos, conforme a lo dispuesto en Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

### Artículo 8.1.8. Prevención contra el ruido.

1. Las actuaciones urbanísticas y edificatorias respetarán lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos, en especial el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 6/2012, de 17 de enero), así como la Ordenanza Municipal de protección del medio ambiente en materia de ruidos y Vibraciones, o normas que los sustituyan, que deberá ajustarse al modelo tipo desarrollado por la Consejería competente y a la citada Ley 7/2007.

2. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen la normativa vigente.

3. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.

4. El Ayuntamiento aprobará el Mapa de Ruidos y la Zonificación Acústica del municipio en el plazo máximo de un (1) año desde la entrada en vigor del presente Plan General.

5. En cada área acústica deberán respetarse los valores límites que hagan posible el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

6. Se consideran Zonas Acústicas Saturadas aquellas donde se supere en más de 10 dBA los valores admitidos en el Anexo Tabla 3 del Reglamento de Contaminación Acústica, debiendo el Ayuntamiento acordar la suspensión de nuevas licencias de actividades molestas, y en su caso, alterará las condiciones de funcionamiento de las existentes.

7. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y de los sectores del Suelo Urbanizable que precisen

planeamiento de desarrollo para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa respetarán los objetivos de calidad acústica establecidos para área acústica por el Mapa de Ruidos Municipal.

8. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.

9. En la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por los Planes Parciales y Especiales la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.). A tal fin se seguirán los siguientes criterios:

   9.1. Se establecerá la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.

   9.2. En la distribución interna de los usos de actividades económicas en el seno del sector o área, se establecerán los usos industriales más molestos en las manzanas más alejadas de las zonas residenciales existentes o previstas. De igual forma, será preferente la disposición de usos de servicios terciarios no recreativos en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales.

10. Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle situarán la línea de edificación, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente, de modo que las viviendas se separarán de las vías principales la distancia necesaria para que el máximo nivel de ruido admitido en el exterior de éstas sea de 55 decibelios.

11. La implantación de cualquiera de los usos correspondientes a Servicios Terciarios e Industrial estará sujeta a las condiciones establecidas en el artículo 6.2.6 de estas Normas.

### Artículo 8.1.9. Protección contra incendios.

1. Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación vigente, y las normas de prevención de incendios vigentes para cada tipo de actividad.

2. Tanto el planeamiento urbanístico de desarrollo, como las condiciones de diseño y construcción de los edificios, en particular el entorno inmediato de éstos, sus accesos, sus huecos en fachada y las redes de suministro de agua, deben posibilitar y facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios. En especial, se implantaran las bocas contraincendios en aquellas vías de acceso restringido al tráfico que por ser preexistentes cuenten con una sección que dificulte el acceso de los vehículos de este servicio público.

3. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.

4. En los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable colindantes a montes públicos y parques forestales se elaborará con ocasión de la aprobación del Proyecto de Urbanización un Plan de Autoprotección para la lucha contra los incendios forestales y será obligatoria la constitución de una entidad urbanística de conservación para que asuman las prescripciones y vigilancia de dicho Plan de Autoprotección. El Ayuntamiento podrá relevar de la constitución de la entidad urbanística de conservación si asume directamente las obligaciones de protección civil y de protección contra riesgos de incendio.

### Artículo 8.1.10. Exigencias sobre el uso de materiales en las construcciones.

1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.

2. Se potenciará el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).

### Artículo 8.1.11. Condiciones de diseño medioambiental.

1. Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente. Además de los requisitos referidos anteriormente, todo el proceso de la edificación deberá tender a la reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:

   a. La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.

   b. La conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de emisiones y contaminación.

   c. La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.

   d. La aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes.

   e. La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.

   f. La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.

   g. La accesibilidad a todos los espacios de las personas con movilidad y comunicación reducida.

2. A los efectos prevenidos en el presente Capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:

   a. Iluminación natural. En el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y

básicamente natural (solar) en las dependencias destinadas a la estancia o al trabajo prolongado de personas, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas, sin perjuicio de determinadas actividades que requieran especiales condiciones de aislamiento lumínico o acústico.

b. Alumbrado eléctrico. La instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.

c. Otras energías alternativas. Se exigirá lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación sobre dotación de energías alternativas con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.

d. Energías domésticas. Para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica.

### Artículo 8.1.12. Obligación de restitución medioambiental.

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas de ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.

2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligadas a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

### Artículo 8.1.13. Gestión y uso eficiente del agua.

En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General se elaborarán unas ordenanzas municipales, o se modificarán las existentes en la actualidad, con el objetivo de establecer acciones dirigidas a estabilizar y disminuir los consumos de agua potable, adecuada a la normativa sectorial vigente según se establece en el marco de las normas europeas, nacionales, y de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y a la utilización racional de los recursos hídricos a escala municipal. Dicha ordenanza procurará:

a. Asegurar a largo plazo la cantidad y calidad de suministro a los ciudadanos, promoviendo el ahorro y la eficiencia en el consumo de agua con la aplicación de las mejores tecnologías disponibles.

b. Promover la reducción del consumo de agua y asegurar su control para los distintos usuarios.

c. Fomentar la eficiencia en el uso del agua en las actividades industriales, comerciales y de servicios.

d. Fomentar la concienciación y sensibilización ciudadanas sobre el uso racional del agua.

## CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO.

## SECCIÓN I. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS.

### Artículo 8.2.1. Cauces, riberas y márgenes.

1. En la Zona de Dominio Público Hidráulico se prohíbe cualquier tipo de ocupación, temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos, En el Dominio Público Hidráulico y en sus zonas de servidumbre se garantizará la continuidad ecológica, y no se podrán prever acciones sobre el medio físico o biológico afecto al Dominio Público Hidráulico que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo. Para cualquier actuación en la zona de Dominio Público Hidráulico y en la zona de Servidumbre se solicitará autorización del organismo competente en materia de agua. Igualmente, quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en las zonas inundables definidas por la Administración de conformidad con la Ley 9/2010, de Aguas de Andalucía, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

2. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

3. En la protección de los cauces públicos se estará a todo a lo establecido en la legislación de aguas vigentes y a las disposiciones contenidas en el Plan Hidrológico de la Cuenca.

### Artículo 8.2.2. Protección de los cauces públicos.

1. En todo caso se estará a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas) y a la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

2. Las márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

   a. A una Zona de Servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público.

   b. A una Zona de Policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

3. La ordenación de las zonas de Servidumbre y de Policía estará sujeta a las siguientes limitaciones:

   a. En la Zona de Servidumbre, con carácter general, no se podrá realizar ningún tipo de construcción, salvo que resulte conveniente o necesario para el uso del Dominio Público Hidráulico o para su restauración o conservación. Sólo podrá autorizarse por el organismo competente en materia de agua edificaciones en Zona de Servidumbre en casos muy justificados. En ese caso, se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la servidumbre y con la mínima ocupación.

   b. Cualquier tipo de construcción que se realice en la Zona de Policía necesitará autorización previa del organismo competente en materia de agua.

c. En la Zona de Policía quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas, o que pueda se causa de degradación o deterioro del Dominio Público Hidráulico.

d. En Suelo Urbanizable, la zona de policía se destinará preferentemente a la localización de los espacios libres y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la Zona de Servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el Proyecto de Urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

4. En todas las urbanizaciones previstas en el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación diferida que linden con zonas con cauces públicos, lagos o embalses, la zona de veinte (20) metros de anchura, contada desde la línea máxima avenida normal o desde la línea cornisa natural del terreno, deberá destinarse preferentemente a espacio libre.

5. Para la preservación del sistema hidrológico, y sin perjuicio de las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca, el planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas para garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimida, evitando, además, procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores.

6. Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas.

7. El planeamiento de desarrollo del Suelo Urbanizable acogerá las determinaciones que oportunamente establezca la Administración competente en materia de cauces públicos respecto a la ordenación, urbanización y edificación de las áreas colindantes a cauce público. A tal fin, con carácter previo a la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de los sectores que afecten a cauces, si estos no contasen con delimitación técnica, se deberá ejecutar el deslinde del Dominio Público Hidráulico. Dicho deslinde se iniciará a instancia de parte.

8. En ningún caso los terrenos del Dominio Público Hidráulico pertenecerán ni se integran a efectos de gestión urbanística al ámbito de los sectores, áreas de reforma interior o áreas de regularización e integración urbano-ambiental. En aquellos casos en los que la delimitación de un sector o área realizada en los planos de ordenación -por razones de representación gráfica dada la escala empleada- incluya la presencia de terrenos del Dominio Público Hidráulico los mismos quedarán excluidos de la delimitación de la unidad de ejecución, y sin que pueda ser objeto de atribución de aprovechamientos urbanístico ni generar edificabilidad. Por ello, en estos casos será necesario que el planeamiento derivado (Plan Parcial, Plan Especial o en su caso el Estudio de Detalle), represente en detalle y fielmente la línea de deslinde del Dominio Público Hidráulico de conformidad con la Administración competente en la administración y defensa del mismo, y proceda, en coherencia, al ajuste de la edificabilidad total, aprovechamiento total y del resto de parámetros urbanísticos conforme a la superficie del ámbito excluida la perteneciente al dominio público, aplicando proporcionalmente el coeficiente de edificabilidad, de densidad y de aprovechamiento atribuidos por el Plan al ámbito.

9. Si en la emisión del informe (al que se refiere el apartado 7 y 8 anteriores) por parte de la Administración competente en materia de aguas, se procede a tomar en consideración para la delimitación del dominio público hidráulico, la determinación técnica del deslinde elaborado por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, el promotor de la actuación urbanística podrá instar el inicio del correspondiente deslinde de conformidad con las previsiones reglamentarias de la legislación de aguas; siendo a costa del interesado las tasas que dicha tramitación conlleve, incluidas las de apeos, conforme a las previsiones del apartado 13 siguiente. Se suspenderá la tramitación del instrumento de planeamiento derivado hasta la resolución del expediente de deslinde del dominio público hidráulico.

10. De igual forma, los terrenos del Dominio Público Hidráulico localizados en el interior de los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado quedarán excluidos de la delimitación del Plan de Sectorización, manteniendo su carácter de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

11. Respecto a las infraestructuras, sistemas dotacionales y equipamientos públicos, tales como apoyos de puentes, carreteras, viales rodados, etc, éstos deberán situarse fuera del Dominio Público Hidráulico y su Zona de Servidumbre correspondiente, salvo aquellas excepciones legalmente admitidas por razones de interés público que sean autorizadas de forma expresa por la Administración competente en materia de cauces públicos para prevenir riesgos a la población. De igual forma no podrán situarse en la zona del dominio público hidráulico ni en su zona de servidumbre ningún sistema dotacional o equipamiento público; no obstante, se admitirán en la zona de servidumbre de protección aquellas instalaciones provisionales destinadas al salvamento y prevención de inundaciones

Las infraestructuras de paso en cauces deberán ser calculadas y diseñadas atendiendo a las siguientes condiciones:

a. Deberán se dimensionadas de forma que se garantice la evacuación del caudal correspondiente a la avenida de los quinientos (500) años de período de retorno, evitando que el posible incremento de la llanura de inundación produzca remansos aguas arriba, u otras afecciones aguas abajo, que originen daños a terceros. Se respetará la pendiente longitudinal del cauce natural, sin alterarla.

b. No se colocarán tubos ni marcos pluriceluares en cauces de Dominio Público Hidráulico. Se tenderá a estructuras de sección libre que no alteren el lecho ni la sección del cauce. En el caso que se proyecten marcos, sus soleras irán enterradas, al menos, un (1) metro en cauces con carácter erosivo o medio metro (0,5) para el resto de cauces, con objeto de reponer el lecho a su estado natural. El perfil longitudinal del cauce no se modificará por la implantación de la obra de paso, evitando que se produzcan resaltos.

c. Loa apoyos y estribos en ningún caso afectarán al Dominio Público Hidráulico, y deberán ubicarse fuera de la Zona de Servidumbre y de a vía de intenso desagüe, salvo que razones económicas o técnicas justificadas lo imposibiliten. En estos supuestos las estructuras se diseñarán de forma

que los apoyos se sitúen en las franjas más extensas de las citadas zonas.

d. Las estructuras deberán tener dimensiones mínimas que permitan el paso de personal para labores de conservación y mantenimiento.

e. Todas las obras a ejecutar en el Dominio Público Hidráulico, y Zonas de Servidumbre y Policía deben ser autorizadas por la administración hidráulica.

f. Las estructuras deben favorecer la pervivencia de la identidad territorial, la función natural y la continuidad de los cauces, así como la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

g. En los cauces se prohibirá, con carácter general, los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos, por provocar la degradación del Dominio Público Hidráulico. Sólo podrán autorizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos consolidados frente a riesgos de inundación.

12. Corresponde al Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, en aplicación del artículo 13.2 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de prevención de Avenidas e Inundaciones en los cauces urbanos andaluces, la recogida de los residuos sólidos de los cauces que discurren por Suelo Urbano.

13. Cuando para el cumplimiento de los fines del planeamiento sea necesario el deslinde del dominio público hidráulico, éste tendrá la consideración, y por tanto los efectos de inicio del expediente, de apeo y deslinde a instancia de parte, y en consecuencia, el coste del apeo y deslinde será por cuenta del promotor.

    En el caso de que fueran necesarias medidas de defensa y protección frente a inundaciones en el núcleo consolidado por la existencia de riesgos, los gastos derivados correrán a cargo del promotor de la actuación.

### Artículo 8.2.3. Protección del acuífero y de las captaciones para abastecimiento humano existente.

1. Se prohíbe cualquier actuación que pueda afectar a la calidad o cantidad de las aguas subterráneas, así como las que pudieran realizarse sin las suficiente garantías para lo afección de los recursos hídricos de las zonas destinadas a captación de agua para consumo humano y sus perímetros de protección. Así mismo, queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.

2. Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.

3. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.

4. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas permitidas en el Suelo No Urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

5. Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afección de los recursos hidrológicos.

6. Se prohíbe la apertura de cualquier pozo en terrenos situados en un radio de ciento cincuenta (150) metros de la delimitación del vaso de las lagunas de Campano, del Polvero y de la Cruz. De igual forma se prohibirán las fosas sépticas en dicho radio sobre terrenos localizados en Suelo No Urbanizable, eliminándose las existentes en un plazo máximo de dos (2) años desde la entrada en vigor de este Plan.

7. Con objeto de proteger la masa de agua subterránea, en los Proyectos de Urbanización de los sectores y áreas del Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado, así como los Proyectos de Obras Ordinarios de espacios libres públicos y los proyectos de edificación que incluyan el tratamiento de espacios libres de parcela, utilizaran superficies permeables y minimizaran la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario. A tal fin en las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Con el carácter de recomendación se disponen los siguientes mínimos:

    a. En las aceras de ancho superior a metro y medio (1,5 metros), el veinte por ciento (20 %) como mínimo de superficie permeable.

    b. Para bulevares y medianas, el cincuenta por ciento (50 %) como mínimo de superficie permeable.

    c. Para las plazas y zonas verdes urbanas, el treinta y cinco por ciento (35 %) como mínimo de superficie permeable.

### Artículo 8.2.4. Regulación de recursos.

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

2. Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos de carácter industrial, de utilidad pública o interés social y de vivienda en Suelo No Urbanizable.

### Artículo 8.2.5. Ordenación y usos en zonas inundables.

La ordenación de terrenos inundables se ajustará a las siguientes condiciones:

1. Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales, ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Igualmente, con carácter general, quedaran prohibidas las instalaciones y edificaciones, provisionales o definitivas, y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado

ecológico de la masa de agua, o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Así mismo, quedarán prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.

2. Los nuevos crecimientos urbanísticos deberán situarse en zonas no inundables.

3. En las zonas inundables que afecten a núcleos de población se promoverá la utilización preferente como espacios libres de uso público, permitiéndose los usos de jardines, parques áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno.

4. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deberán cumplir los siguientes requisitos:

   a. No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.

   b. No incrementen la superficie de zona inundable.

   c. No produzcan afección a terceros.

   d. No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
   e. No degraden la vegetación de ribera existente.

   f. permitan una integración en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.

   g. Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de avenidas.

5. Con carácter general, no se permite la ejecución de rellenos en las zonas inundables, salvo la restauración de canteras, graveras u otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural del terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros, y siempre que cuenten con la autorización correspondiente. Queda prohibida la alteración del relieve natural del terreno creando zona o puntos bajos susceptibles de inundación.

6. Cualquier actuación que se pretenda desarrollar en zona inundable requerirá informe previo favorable de la administración hidráulica andaluza.

7. Las infraestructuras programadas evitarán incrementar artificialmente la llanura de inundación y los riesgos aguas arriba y debajo de su ubicación. Dichas infraestructuras deben contar con una valoración de riesgos potenciales y unas medidas de prevención e indemnización adecuadas. Las actuaciones programadas deberán garantizar la evacuación de los caudales correspondientes a avenidas de quinientos (500) años de período de retorno sin producir daños a terceros.

8. Las construcciones o edificaciones ejecutadas sin autorización de la Administración Hidráulica Andaluza situadas en zonas inundables deberán ser calificadas por el planeamiento urbanístico como fuera de ordenación.

9. En el plazo de dos (2) años desde la Aprobación Definitiva del Plan General se realizarán por la Administración competente y el Ayuntamiento estudios específicos para cada uno de los siete (7) puntos de riesgo identificados en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones de los Cauces Andaluces con la finalidad de realizar un diagnóstico y la propuesta de posibles medidas correctoras, estableciendo diferentes niveles de prioridad según el nivel de riesgo, así como las medidas cautelares hasta tanto no se lleven a cabo las soluciones que se prevean. Estos siete (7) puntos de riesgos son:

   a. En Cantarranas. Arroyo de Caabrahigos. Nivel de riesgo: D.

   b. En Libreros. Arroyo del Pilón. Nivel de riesgo: C.

   c. En Los Naveros. Arroyo Malpica. Nivel de riesgo: B.

   d. En La Muela. Arroyo de Las Peñas. Nivel de riesgo: C.

   e. En Santa Lucía. Arroyo de las Peñas. Nivel de riesgo: C.

   f. En Vejer. Arroyo Montecote. Nivel de Riesgo: C.

   g. En Vejer. Arroyo sin nombre. Nivel de riesgo: C

## SECCIÓN II. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.

### Artículo 8.2.6. Normas cautelares para evitar los riesgos de incendios en masas forestales.

1. Los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos treinta (30) años, a contar desde que se produjo el incendio.

2. A los efectos de los dispuesto en el artículo 13.1.6 de las presentes Normas, se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población y que por consiguiente es un supuesto de parcelación urbanística ilegal, cuando la división de una parcela en dos o más lotes se produzca en el plazo de tres años anterior o posterior al momento en que acontezca un incendio forestal de los terrenos objeto de segregación, sin necesidad de que concurra ninguna de las circunstancias objetivas o/y subjetivas que revele el peligro de formación del núcleo de población definidas en el citado artículo.

3. De forma prioritaria, la ordenación del Suelo Urbanizable y del Suelo Urbano No Consolidado en contacto con el Suelo No Urbanizable forestal se resolverá mediante la calificación de usos públicos que no requieran edificación y que disminuyan los riesgos de propagación de incendios.

### Artículo 8.2.7. Directrices sobre vegetación para el desarrollo urbanístico.

En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación arbustiva y arbórea existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.

### Artículo 8.2.8. Tala y poda de la vegetación.

1. La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

2. La poda de la vegetación, tanto de parques y jardines como del viario, no podrá realizarse en primavera, al ser el período reproductor de las especies y afectar a la nidificación de las especies silvestres. Otro tanto procederá para el desbroce de la vegetación existente en el caso de la ejecución de los proyectos de urbanización, que evitará los meses de marzo y junio.

### Artículo 8.2.9. Normas generales de protección de la vegetación.

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las normas y planes sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.

2. Se considera masa arbórea todo conjunto de doce (12) o más pies de árboles, independientemente del tipo de vegetal de que se trate, que se localiza en una superficie menor de 0,5 hectáreas. Todas las masas arbóreas localizadas en el término municipal, con independencia del régimen de propiedad del suelo, estarán sujeta a las determinaciones de la presente Norma.

3. Cualquier actuación en zonas de masas arboladas que impliquen la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

   a. El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta (70%) de la originaria.

   b. El cumplimiento de la obligación de reponer cuatro (4) árboles por cada uno los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.

4. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado salvo imposibilidad de implantación del equipamiento o servicio público. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

5. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

6. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

7. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

8. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en a hilera o agrupación del arbolado.

9. Del mismo modo, cuando voluntaria o involuntariamente se supere el número máximo de árboles suprimibles, el Ayuntamiento podrá sancionar con la plantación de hasta veinticinco (25) árboles por cada uno de los ejemplares eliminados indebidamente. El Ayuntamiento determinará la forma y el lugar en la que se llevará a cabo esta sanción.

10. En los aparcamientos al aire libre se exigirá la plantación de un árbol por cada plaza de aparcamiento.

### Artículo 8.2.10. Presencia de arbolado suficiente como condición para considerar la parcela como un solar.

1. Para que una parcela en el Suelo Urbano Consolidado merezca la condición de solar, a los efectos de nueva edificación o ampliación de la existente, deberá contar además de los elementos infraestructurales y requisitos establecidos en el artículo 7.2.4, con una especie arbórea por cada fracción de cincuenta (50) metros cuadrados edificables de nueva construcción, en el espacio público del frente de la parcela, que deberá costearse por el promotor de la obra y plantarse antes de la finalización de las misma, salvo en el supuesto previsto en el apartado 2 siguiente. A tal fin, el Ayuntamiento publicará una tabla de equivalencias de especies arbóreas, tomándose como unidad la acacia. De otra parte, se considera que las parcelas del suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable cumplen con esta condición como consecuencia de la ejecución de las obras de urbanización que deben incorporar, y que incluye la plantación de arbolado en los parques y viales del área o sector en cuantía suficiente.

2. Cuando el acerado del frente de la parcela no cuente con sección suficiente, la plantación se llevará a cabo en la zona pública más próxima, indicada por los servicios municipales que será preferentemente cualquier tramo del espacio público que permite el acceso a la parcela, siempre que cuente con condiciones aptas para ello. Asimismo esta obligación material de plantación directa por el promotor, podrá sustituirse por su equivalente económico, y para su ejecución subsidiaria por la Administración, en aquellos casos en los que sea conveniente realizar una actuación de reconfiguración de las condiciones de la urbanización existente en todo el trazado de la calle, a fin de adaptar la misma a los criterios de movilidad sostenible establecidos como directriz por este Plan. En este supuesto, se valorará la compensación económica sustitutiva en base al índice según especie o variedad establecido en las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente y teniendo presente el coste proporcional que representan las labores de cuidado del crecimiento y de plantación del arbolado. Se realizará una memoria con los resultados de aplicación de estas Normas, que se publicará con ocasión del Informe de Seguimiento del Plan General previsto en el artículo 1.1.5 de estas Normas Urbanísticas.

3. Los patios de manzanas deberán ajardinarse al menos en el cuarenta por ciento (40%) de su superficie.

## SECCIÓN III. PROTECCIÓN DE LA FAUNA Y DEL SUELO

### Artículo 8.2.11. Actividades cinegéticas y protección de la avifauna

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

3. En los ámbitos de los sectores y áreas remitidas a planeamiento diferido, en los que en la toma de información se detecte la presencia de fauna protegida, la reserva del sistema local de espacios libres se dispondrá en función de los hábitats detectados en que se implanten y procurando establecer la conexión con otros espacios libres para la formación de corredores. El ajardinamiento de estas áreas se realizará con diseños compatibles con el mantenimiento de la vegetación soporte de estos hábitats.

### Artículo 8.2.12. Actividades extractivas y vertidos.

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el Título XIII de estas Normas.

2. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Administración correspondiente.

3. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al quince por ciento (15%) que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

4. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

## CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL.

### Artículo 8.3.1. Principios generales de la protección del paisaje.

1. La ordenación y gestión del paisaje establecida por este Plan General se apoya en los siguientes principios generales:

1.1. Se reconoce el derecho de los ciudadanos del municipio a disfrutar y mejorar el paisaje heredado, así como a disfrutar de unos niveles de calidad paisajística adecuados.

1.2. Todas las personas tienen el deber de mantener y mejorar la calidad paisajística de los espacios de dominio público, así como de las construcciones y espacios libres de su propiedad o de cuyo uso disfruten temporalmente.

1.3. El Ayuntamiento se constituye en el garante último del derecho al paisaje urbano y natural, debiendo ejercer las funciones de información, fomento, asesoramiento, regulación, vigilancia y sanción en relación con la implantación o el desarrollo de los usos e intervenciones con mayor incidencia paisajística.

2. Todos los planes y ordenanzas municipales que tengan como objeto materias que pudieran tener relación con el mantenimiento o mejora del paisaje municipal, y especialmente aquellos referidos a los usos e intervenciones urbanísticas, recogerán expresamente el derecho de los ciudadanos al uso y disfrute de los recursos paisajísticos del municipio, y se ajustarán a los principios y disposiciones contenidas en las presentes Normas.

### Artículo 8.3.2. Adaptación al ambiente e imagen urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse a las presentes Normas, o en si caso, a unas Ordenanzas Reguladoras de la Publicidad en el término municipal.

2. De igual forma, justificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

3.1. Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión tanto de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio.

3.2. En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que se ofrezcan del Conjunto Históricos, así como en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

No obstante, a los efectos de la aplicación de este precepto se tendrán en cuenta las consideraciones derivadas de la legislación sectorial en lo relativo a la implantación de redes de servicios de comunicaciones electrónicas a que se refiere el artículo 6.8.17 y 7.5.9 de estas Normas, así como las disposiciones del presente Título relacionadas con esta materia.

4. En todo el ámbito del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable, se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos, salvo en el caso de las excepciones y condiciones contempladas en la correspondiente legislación sectorial. Con estas consideraciones, la nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión, o de servicio supramunicipal.

5. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.

6. Para la atenuación de los impactos negativos se tendrá en cuenta las siguientes normas:

   6.1. En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan. La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el número anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.

   6.2. Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales (cortijos, casas forestales, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales deberá presentarse documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje así como las medidas propuestas para su integración.

7. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

8. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

9. La Administración Urbanística Municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento.

10. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, justificarán la consecución de unidades coherente en el aspecto formal. La solución adoptada deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

    a. Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

    b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

    c. Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

11. Se aplicarán igualmente las condiciones estéticas de la edificación reguladas en el Capítulo V del Título VII de estas Normas.

### Artículo 8.3.3. Integración de fachadas en el paisaje urbano edificado.

1. Cuando la edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.

2. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

3. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente de él.

4. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

5. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas una solución de diseño unitario.

### Artículo 8.3.4. Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares.

1. El diseño de los cerramientos definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obras o de actividades, con el fin de que el diseño del cerramiento armonice formalmente con las construcciones y los espacios libres privados de la parcela, así como con las características escénicas del sector.

2. Las obras de fábrica deberán mantenerse en todo momento en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enlucido o pintura que hubieran sido establecidas en la licencia de obras.

3. Los elementos de forja o metálicos se mantendrán en perfecto estado de conservación, debiendo ser retirados y sustituidos por elementos iguales o similares características formales cuando se queden obsoletos o presenten desperfectos significativos.

4. Las plantaciones que formen parte del cerramiento estarán sujetas a las preceptivas labores de poda y mantenimiento, evitando en cualquier caso que alteren las condiciones de movilidad de los espacios públicos adyacentes.

5. En cerramientos transparentes o semiopacos se evitarán los apantallamientos por medio de elementos no vegetales.

6. Se exigirán además las disposiciones del artículo 7.5.15 de estas Normas

### Artículo 8.3.5. Autorización de intervenciones.

Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción. Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas.

### Artículo 8.3.6. Contaminación visual.

1. Se entiende por contaminación visual o perceptiva aquella intervención, uso o acción que degrade los valores de los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, así como toda interferencia que impida o distorsione la contemplación de los bienes inmuebles catalogados por este Plan.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 apartado 3 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, las personas o entidades de instalaciones o elementos que causen contaminación visual o perceptiva, que sean contrarios a las disposiciones del presente Plan estarán obligadas a retirarlos en el plazo de seis (6) meses cuando se extinga su uso.

### Artículo 8.3.7. La protección de paisaje en inmuebles catalogados. Condiciones de las instalaciones.

1. Los inmuebles catalogados por este Plan General constituyen ámbitos preferentes para la realización de campañas de mejora del paisaje urbano encaminadas fundamentalmente a la integración del cableado y las canalizaciones que discurran adosadas a fachadas así como a la adecuación de las instalaciones técnicas al servicio de las edificaciones y de los elementos y usos identificativos a los criterios establecidos para las diferentes ordenaciones.

2. Las instalaciones en inmuebles catalogados se ajustarán a las siguientes condiciones:

   a. La implantación de las instalaciones necesarias en las intervenciones en edificios sujetos a protección, deberá efectuarse en aquellas áreas o espacios que impliquen la menor alteración posible del carácter, aspecto físico e integridad estructural de la edificación. Se deberán proteger o reponer aquellas instalaciones originales del edificio que, cumpliendo con las exigencias funcionales del uso al que éste se destine, contribuyan a reforzar su conservación o carácter originario.

   b. Se prohíbe en las edificaciones catalogadas la instalación de equipos de acondicionamiento de aire sobre los paramentos o en otros emplazamientos de la edificación visibles desde el viario público. Será condición para la autorización de cualquiera de las obras permitidas en edificios catalogados (excepto cuando se trate de una orden de conservación), la eliminación de los equipos de aire acondicionado existentes en la fachada.

   c. Queda prohibido fijar nuevos cables de electricidad, telecomunicaciones, alumbrado u otras instalaciones en las fachadas de los inmuebles incluidos en el Catálogo Exterior de Edificaciones y Elementos de Interés Arquitectónico en los niveles 1 y 2, excepto en casos en que sea técnicamente o económicamente inviable hacerlo de otra manera. En la autorización de cualquiera de las obras permitidas en los inmuebles catalogados (excepto cuando se trate de obras de simple mantenimiento o derivadas de una orden de conservación) se procurará la eliminación del cableado preexistente de redes de infraestructuras (electricidad, telefonía, etc.) que discurra por la fachada del edificio catalogado.

   d. La implantación de equipos de antenas para telefonía móvil se encuentra prohibida en los inmuebles catalogados con Nivel I y Nivel 22, salvo las que sean de reducidas dimensiones para dar servicios a picoceldas de telefonía móvil.

   e. Se permitirá la instalación de alarmas integradas en la carpintería o en las jambas interiores de los huecos arquitectónicos; en cualquier caso, nunca en la fachada. Las condiciones de forma y color de los aparatos deberán respetar la composición cromática del edificio y no podrán llevar impresa ninguna marca o indicativo comercial.

   f. Cajeros, máquinas de venta automática y expositores. Se prohíbe la instalación de máquinas de venta automática de cualquier tipo en los huecos arquitectónicos de la planta baja de los edificios o adosadas a las fachadas. Igualmente queda prohibida la instalación de expositores adosados a las fachadas.

### Artículo 8.3.8. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

1. Las construcciones e instalaciones colindantes a edificios catalogados deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianería, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

2. A tal efecto para la solicitud de licencia o informe urbanístico, se podrá exigir la presentación de planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados, de forma que se justifique la actuación.

### Artículo 8.3.9. Condiciones para la colocación de publicidad.

1. Quedan fuera del ámbito de aplicación del presente artículo, las siguientes actividades e instalaciones:

   a. La publicidad electoral, que será autorizada en su caso por la Alcaldía- Presidencia mediante Decreto conforme a las normas de la Junta Electoral.

   b. Las banderas representativas de los diferentes países, organismos, instituciones, asociaciones y similares, sin mensaje publicitario.

c. El reparto de publicidad impresa que se regirá por la Ordenanza de Limpieza Pública.

d. Los carteles informativos, indicativos o de señalización direccional relativos a monumentos, usos dotacionales y de servicios públicos, situados en el viario público o su zona de protección, los cuales se regirán por la normativa correspondiente del área de tráfico. No obstante, se considera procedente que estas instalaciones se ajusten a los criterios armonizados asumidos por la Federación de Municipios y Provincias cuando se localizan en centros históricos.

2. Queda prohibida la publicidad comercial exterior en cualquiera de sus variantes, modalidades y soportes en los paramentos y cubiertas de las edificaciones catalogadas así como en los espacios libres de parcela en los que se inscriban.

3. Se tolera la publicidad comercial existente de productos de la propia marca en edificaciones catalogadas destinadas a usos Terciarios.

4. Se procederá a la eliminación de cartelería luminosa sobresaliente de la línea de fachada en edificios catalogados con ocasión de la autorización de cualquiera de las obras permitidas.

5. Con carácter general, en los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía y sus entornos de protección queda prohibida la instalación de vallas o carteleras publicitarias, salvo los casos expresamente admitidos en este precepto. A tal fin se considerará valla o cartelera publicitaria a la instalación constituida por materiales consistentes y duraderos, dotada de superficie plana de chapa o pantalla y de marco, de contenido fijo o variable en el tiempo y que tiene por fin el de exhibir mensajes (ya sea pintado o pegado mediante carteles o adhesivos, o cuando el mensaje se exhiba mediante medios mecánicos, electrónicos o similares).

6. De forma excepcional, y por plazo determinado, podrá autorizarse provisionalmente la instalación de vallas o carteleras publicitarias en aquellas medianeras que surjan como consecuencia de derribos de edificaciones, siempre que no se haya declarado el incumplimiento del deber de conservar y no afecte a edificaciones catalogadas, o a edificaciones localizadas en el entorno de un bien inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

7. Asimismo, se admiten en el espacio público en las zonas delimitadas para tal fin y siempre que los elementos del mobiliario urbano estén adaptados para ello.

8. Se prohíbe, con carácter general, cualquier otra modalidad o soporte publicitario sobre los paramentos y cubiertas de las edificaciones o bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

9. No obstante, de forma excepcional y provisional, se admitirá la instalación publicitaria de carácter efímero realizadas sobre colgaduras o soportes no rígidos (telas, lonas o similares), siempre que esté asociada a obras de conservación (que afecten al menos al cincuenta por ciento de la fachada) y rehabilitación en el inmueble de referencia. En este caso, las colgaduras podrán ocupar completamente los andamios y hasta el setenta por ciento de la superficie de la fachada.

### Artículo 8.3.10. Anuncios, rótulos comerciales y toldos.

1. A los efectos del presente precepto, se entiende por anuncio o rótulo comercial aquella instalación publicitaria alusiva a la actividad y denominación del establecimiento allí ubicado, razón social así como delegación o servicio oficial que represente, aunque de forma discreta e integrada en el conjunto podrá insertarse publicidad de los productos relacionados directamente con la actividad.

2. En general, los rótulos se desarrollarán en los límites del espacio interior de los huecos de la planta baja, dejando libres las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos. Sobre el paramento de estos elementos constructivos sólo se podrán colocar rótulos cuya composición y materiales estén integrados en el conjunto de la fachada.

3. La identificación de las actividades profesionales o de servicio que se desarrollen en inmuebles catalogados se realizará mediante un sólo elemento por cada una de las fachadas del inmueble o local que presente un acceso público.

4. Asimismo, las actividades profesionales, comerciales o terciarias que se desarrollen de manera exclusiva en plantas piso de una edificación (esté catalogada o no) deberán utilizar obligatoriamente en esta zona para su identificación placas y directorios realizados en materiales y diseños acordes a las características de las edificaciones.

5. Cuando se permitan, los toldos en planta baja quedarán por dentro del bordillo de la acera cuarenta (40) centímetros, respetando además el arbolado si lo hubiere, y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a dos (2) metros sobre la rasante de la acera.

### Artículo 8.3.11. Condiciones del mobiliario urbano.

1. Se establecerán diseños específicos en relación con los elementos que conforman el mobiliario urbano, que deberán responder a los criterios establecidos en los apartados siguientes. Mientras ello no se produzca, cualquier instalación de mobiliario urbano deberá ser previamente homologada por el Ayuntamiento. Para la verificación del elemento presentado, los servicios municipales competentes podrán solicitar del peticionario, en un solo requerimiento, maqueta a escala conveniente o muestras a tamaño natural; realizar visitas de comprobación para aquellos elementos que por sus dimensiones o características impidan su traslado, o disponer cualquier otro elemento de juicio que consideren necesario para su más completa definición, debiendo ser por cuenta del interesado los gastos que, con este motivo, se originasen.

2. El mobiliario urbano en general será de diseño contemporáneo, evitando folclorismos, y debiendo guardar una relación adecuada entre materialidad y función. Se prohíbe expresamente el mobiliario urbano (mesas, sillas, sombrillas, elementos de separación...) cuya publicidad o logotipo comercial ocupe más del diez por ciento (10%) de la pieza en cuestión.

3. Se buscará que piezas diferentes (bancos, papeleras, fuentes, quioscos, etc.) guarden una línea de diseño similar, cuando se ubiquen en una misma unidad espacial.

4. La colocación de rótulos, señales y publicidad exterior en el espacio público evitará toda interferencia que impida o distorsione la contemplación del Conjunto Histórico y de los

otros bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía. Su colocación garantizará la completa reversibilidad después de su desmontado. En su diseño, se deberá guardar una relación adecuada entre materialidad y función, con diseños contenidos, preferentemente contemporáneos.

5. No se permitirán los anuncios sobre elementos del mobiliario urbano que no estén específicamente previstos y diseñados para tal efecto. En todo caso se prohíben en semáforos, arbolado, y postes de alumbrado.

6. De forma excepcional, con ocasión de eventos de interés general (ferias, fiestas, elecciones, programación cultural, etc.) se podrá autorizar de forma provisional, por la Administración Municipal, la exposición de anuncios y carteles en el espacio público mediante rótulos de bandera sobre postes de alumbrado, que deberán ser retirados en un plazo de tiempo razonable a la conclusión de dichos eventos.

### Artículo 8.3.12. Disposiciones sobre ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos sólidos urbanos.

1. Queda prohibida la colocación de elementos destinados a la recogida de residuos sólidos urbanos en el frente de las fachadas de los elementos catalogados con Niveles 1 y 2 del Catálogo Exterior de Edificaciones y Elementos de Interés Arquitectónico,

2. En los entornos bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, se evitará la colocación de infraestructuras de recogida de residuos, salvo cuando la distancia de los elementos localizados fuera del entorno fuera desaconsejable para asegurar la eficiencia del servicio público demandado por los usos urbanos de las edificaciones del entorno. En estos casos, en los que de forma necesaria deban emplazarse en el ámbito del entorno estas instalaciones, se adoptarán diseños del mobiliario de los elementos de la recogida de residuos que permitan su mimetización y reduzcan su impacto visual.

## CAPÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES.

### Artículo 8.4.1. Disposición general.

1. Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan.

2. La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial, sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

### Artículo 8.4.2. Servidumbres de las vías de comunicación.

1. Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones concretamente previstos. Entre dos enlaces e intersecciones de una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor de:

   a. En carreteras provinciales, trescientos (300) metros.

   b. En carreteras locales, ciento cincuenta (150) metros.

   c. En caminos vecinales, ochenta (80) metros.

2. En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1998 de 29 de Julio) y sus Reglamentos, así como a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza. En concreto:

   a. En las carreteras que pertenezcan a la red andaluza, la zona de no edificación consiste en dos franjas de terreno una a cada lado de la carretera a una distancia de cien (100) metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta (50) metros en las vías convencionales y veinticinco (25) metros en el resto de las carreteras.

   b. En las carreteras que pertenezcan a la red estatal, el límite de edificación se sitúa en autopistas, autovías y vías rápidas a cincuenta (50) metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima; en el resto de carreteras, la línea límite de edificación se sitúa a veinticinco (25) metros medidos de igual forma. En las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a cien (100) metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante. Con carácter general, en las carreteras estatales que discurran total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, conforme al procedimiento aplicable.

3. Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurran por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del organismo titular de la vía.

4. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas o las franjas de protección establecidas en las mismas.

5. Para los usos e instalaciones en zona de servidumbre y afección de los tramos de carreteras afectados, se estará a lo dispuesto en el Capítulo I, Título III del R.O. 1812/1994, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

6. Las nuevas construcciones próximas a Carreteras del Estado, previo al otorgamiento de licencias de edificación, deberán presentar el correspondiente estudio para la determinación de los niveles sonoros esperables, disponiendo los medios de protección acústica o estableciendo limitaciones en la edificación, para no superar los umbrales de ruido establecidos en la legislación (Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido (BOE 18.11.2003)

### Artículo 8.4.3. Servidumbres de la red de energía eléctrica.

1. Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de reserva:
   a. Línea de 380 kV, treinta (30) metros.
   b. Línea de 220 kV, veinticinco (25) metros.
   c. Línea de 138 kV, veinte (20) metros.
   d. Línea de 66 kV, quince (15) metros.
   e. Línea de 45 kV, quince (15) metros.
2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en el número anterior. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en la Normativa reguladora de las Líneas de Alta Tensión.

### Artículo 8.4.4. Servidumbre de cauces públicos.

Se regulan por lo establecido en el artículo 8.2.2 de estas Normas.

### Artículo 8.4.5. Normas de protección del abastecimiento de agua y saneamiento en el Suelo No Urbanizable.

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establece una zona de no edificación de cuatro (4) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permiten la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

### Artículo 8.4.6. Protección de las vías pecuarias.

1. Las vías pecuarias son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias.
2. Las vías pecuarias existentes a la entrada en vigor del presente Plan General en el término municipal de Vejer de la Frontera son las identificadas en el Documento VI de este Plan, que formalmente constituye el Anexo de Vías Pecuarias del mismo y al tiempo, integrante de su Estudio Ambiental Estratégico.
3. Con carácter general, los terrenos de la actual red de vías pecuarias cuya permanencia en el dominio público se ratifica según la propuesta resultante de este Plan, tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable perteneciente a la categoría de Especial Protección por Legislación Específica (SNUEP-LE), siendo regulados en el artículo 13.4.7 de estas Normas.
4. Cualquier red o espacio técnico de infraestructura para el desarrollo sostenible (saneamiento, abastecimiento, electricidad, telefonía, etc.) o cruce para enlace viario que transcurra por Suelo No Urbanizable o asociada al proceso urbanizador de los ámbitos de las áreas y sectores de desarrollo establecido por este Plan General que se pretenda implantar que afecte a vía pecuaria deberá tramitarse para su posible autorización ante la Consejería competente en materia de medio ambiente conforme a lo establecido en el Capítulo V "Ocupaciones y aprovechamientos en vías pecuarias" del Reglamento de Vías Pecuarias (Decreto 155/1998), o disposición reglamentaria que lo sustituya. Las posibles implantaciones no pueden alterar el tránsito ganadero, ni impedir los demás usos compatibles o complementarios con aquel. En cualquier caso, debe evaluarse las posibles afecciones a la vegetación existente, y si hubiera afecciones a la misma proceder al trasplante de todos aquellos pies arbóreos, arbustivos y de matorral de porte destacado, así como proceder a la revegetación posterior de los terrenos afectados, o a la restitución de la superficie afectada en otro lugar de la vía pecuaria si no fuera posible en la zona de actuación.
5. No serán autorizables las ocupaciones longitudinales, si existen otras opciones para situar las infraestructuras.

### Artículo 8.4.7. Protección del litoral.

1. La utilización del Dominio Público Marítimo-Terrestre se regula según lo especificado en el Título III de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, por la Ley 2/2013 de protección y uso sostenible del litoral, y modificación de aquélla y por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la misma.
2. Cualquier actuación que en desarrollo de las previsiones del presente Plan General puedan afectar al Dominio Público Marítimo Terrestre, deberán contar con el correspondiente título habilitante de la Administración competente en la administración y defensa de dicho dominio
3. Los usos en la Zona de Servidumbre de Protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
4. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidos en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas.
5. De forma complementaria, el presente Plan incorpora nuevas propuestas de espacios libres que garantizan tanto el uso como el dominio público de la Zona de Servidumbre y de Tránsito en todas las clases de suelo que no tengan la consideración de Suelo Urbano Consolidado.
6. Los Sistemas Generales y Locales localizados en Zona de Servidumbre de Protección se destinaran a las funciones propias de esparcimiento y disfrute de la población, no pudiendo localizarse en dicha zona las instalaciones cubiertas y permanentes admitidas como compatibles en los artículos 6.5.15 y 6.5.16 de estas Normas. En todo caso el régimen de uso de estos Sistemas, respetarán las limitaciones y prohibiciones derivadas de la legislación de costas.
7. Así mismo, en el Suelo Urbano Consolidado, en aquellas parcelas calificadas con usos privativos, se establece la obligatoriedad de constituir servidumbre de uso público en parcelas de titularidad privada aptas para las edificaciones conforme a las determinaciones de los planos de ordenación. El titular de los terrenos dejará expedita la superficie afectada por esta servidumbre de acceso o de tránsito. La cesión de la posesión del tramo de servidumbre de tránsito a favor de la Administración de Costas o de la Administración Municipal a fin de facilitar la ejecución o ampliación del paseos peatonales en

estas parcelas, no supondrá merma de la edificabilidad permitida por este Plan a la parcela en cuestión conforme a las ordenanzas aplicables sin perjuicio de que la implantación de la edificación en el seno de la parcela se realice fuera de la zona de servidumbre de protección.

8. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en Zona de Dominio Público o de Servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

9. Los Planes Parciales o Especiales que deban formularse en Suelo Urbanizable Sectorizado o en el Suelo Urbano No Consolidado sobre terrenos afectados por la Servidumbre de Protección precisarán en su tramitación de un informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar conforme a lo dispuesto en los artículos 112 a) y 117 de la Ley de Costas.

10. Medidas de protección de la zona de influencia.

10.1. Los ámbitos ya desarrollados deberán seguir manteniendo las condiciones y limitaciones impuestas en sus respectivos planeamientos de desarrollo en defensa de la limitación de densidad edificatoria en la Zona de Influencia del Litoral de conformidad con las previsiones del artículo 30 de la Ley de Costas.

10.2. En los sectores del Suelo Urbanizable y del Suelo Urbano No Consolidado, los terrenos localizados dentro de la Zona de Influencia del Litoral que además tengan la consideración de Zona de Servidumbre de Protección se calificarán como sistemas de espacios libres de uso y dominio público. Tendrán la consideración de Sistemas Generales aquéllos que se establezcan como tales en este Plan General; en otro caso, pertenecerán al sistema local. El planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada de estos ámbitos, de forma preferente dispondrá fuera de la Zona de Servidumbre de Protección, de una superficie destinada al Sistema de Espacios Libres con destino a las áreas de juego y recreo para niños que cumplimente las exigencias reglamentariamente establecidas.

10.3. De forma justificada en la Zona de Servidumbre, y fuera de la Zona de Tránsito, podrán implantarse instalaciones deportivas públicas descubiertas integradas en el diseño del espacio libre de uso y dominio público.

10.4. A los efectos de proteger la naturalidad y el paisaje de las playas, la altura de la edificación de la Zona de Influencia del Litoral deberá ser tal que minimice su impacto paisajístico. En el Suelo Urbanizable y en el Suelo Urbano No Consolidados, en playa sin acantilado, la altura de la edificación quedará por debajo de una inclinada del quince por ciento (15%) con respecto del terreno en el plano perpendicular a la costa, a partir del límite de la línea de dominio marítimo terrestre.

11. Aparcamiento para los usuarios de la playa.

11.1. Los instrumentos de desarrollo del presente Plan General deberán prever la adecuada dotación de aparcamientos con destino a los usuarios de la playa de conformidad con el sistema de movilidad establecido por este Plan.

11.2 Los aparcamientos al servicio de los usuarios de la playa se localizarán fuera del Dominio Público Marítimo Terrestre y de la Zona de Tránsito; en lugares que eviten la degradación del paisaje y obstrucción de panorámicas.

12. Con el fin de mantener la integridad físico-natural de las formaciones dunares, se prohíbe expresamente la realización en las mismas de:

a. Cortes o allanamientos.

b. Instalaciones o construcciones de cualquier tipo, a no ser que se justifique debidamente su necesidad y la falta de impacto.

c. Extracciones de árido.

d. Vertido de residuos sólidos de cualquier tipo.

13. Las disposiciones contenidas en el presente artículo pertenecen a la ordenación estructural del Plan General.

14. Determinaciones de los elementos protegidos por el Catálogo Exterior de Bienes protegidos ubicados en el Dominio Público Marítimo-Terrestre o en la Zona de Servidumbre de Protección de éste.

14.1. Los bienes declarados de interés cultural situados en Dominio Público Marítimo-Terrestre quedarán sujetos al régimen previsto en la Disposición Adicional Primera de la Ley 22/1988 de Costas, incorporada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo

14.2. Igualmente, de conformidad con dicha Disposición Adicional Primera de la Ley 22/1988 vigente, los bienes declarados de interés cultural (u otra declaración análoga prevista por la legislación de aplicación) que se encuentren situados en el Dominio Público Marítimo-Terrestre, la Zona de Servidumbre de Tránsito, de Servidumbre de Protección o de Influencia se les aplicarán las medidas derivadas de dicho régimen de protección del patrimonio histórico con preferencia a las contenidas en Ley vigente de Costas, sin perjuicio de lo previsto en la Disposición Transitoria Tercera apartado 3. 3.ª de la misma.

14.4. En aquellos otros casos, de inmuebles ubicados en el Dominio Público Marítimo-Terrestre o en Zona de Servidumbre, que encontrándose incorporados en el Catálogo Exterior de Bienes Protegidos del presente Plan General de Ordenación Urbanística, y sin embargo no contasen con una declaración específica de Bien de Interés Cultural (u otra análoga prevista por la ley), les será de aplicación preferente el régimen de protección derivado de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas, sin perjuicio de la exigibilidad de las limitaciones derivadas del propio Catálogo si éstas resultan más restrictivas que aquél.

### Artículo 8.4.8. Protección de caminos rurales.

1. La red de caminos rurales, de uso público municipal, se ajustarán a las siguientes disposiciones:

1.1. Mantendrán sus características técnicas actuales permitiéndose en ellos las obras de acondicionamiento y conservación. A estos efectos, se entiende por acondicionamiento: la mejora puntual de trazado y sección; la mejora y refuerzo del firme; y, la ordenación de accesos, seguridad vial y tratamiento paisajístico.

1.2. No podrán sufrir con carácter general modificaciones sustanciales en la anchura de plataforma o alteraciones de su trazado, excepto si se justifica su necesidad para el desarrollo de la actividad agraria.

1.3. La finalidad de los caminos rurales públicos en su uso pacífico, seguro, libre y general, tanto para personas, como para animales y vehículos. Queda prohibido impedir el libre paso por ellos.

1.4. No puede procederse a roturaciones ni a cultivos en caminos rurales de dominio público, ni echar cualquier clase de vertidos, incluyéndose en esta consideración el agua de riego por cualquier sistema.

2. Los caminos rurales existentes que no formen parte de la red de caminos públicos no podrán tener una anchura superior a los cinco (5) metros. Los firmes serán, preferentemente, de zahorra, evitando los tratamientos asfálticos. Se podrá utilizar firme de hormigón para vadear la red de drenaje.

3. En el caso de nuevos caminos rurales que resulten necesarios para el desarrollo de la actividad agropecuaria, éstos deberán adaptarse a la topografía del lugar, su trazado dispondrá de drenajes longitudinales y transversales, así como de dispositivos de minimización de impactos, de reducción de acarreos, y de protección de cauces y márgenes en las zonas de entrega del agua a la red de drenaje natural.

### Artículo 8.4.9. Afecciones derivadas de zonas de seguridad de instalaciones de la Defensa Nacional.

D-EQ-SS-03 Equipamiento Militar Cerro de Buenavista al sur del núcleo principal.

Se estará a lo dispuesto en la Orden 166/1996, de 9 de octubre, por la que se señala la zona de seguridad para la instalación militar del asentamiento "Buenavista", situada en el término municipal de Vejer de la Frontera (Cádiz).

### Artículo 8.4.10. Afecciones derivadas de LOS TEMAS DE AVIACIÓN CIVIL

En el núcleo principal, junto al Parque de Los Molinos se ubica el D-EQ-SS-04 Centro de Comunicaciones de Vejer, con una superficie de 3.605 m2.

Sobre la carretera de Buenavista, al suroeste del núcleo prinicpal se sitúa el D-EQ-SS-05 Centro de Comunicaciones Buenavista, con una superficie de 5.854 m2.

Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1846/2009 de 27 de Noviembre, por el que se actualizan las Servidumbres Aeronáuticas del VOR/DME y del centro de comunicaciones de Vejer (B.O.E. Nº 25, de 29 de enero de 2010)

DOCUMENTO III. NORMAS URBANÍSTICAS

# IX TÍTULO IX. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO.

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES.
- SECCIÓN I. APLICACIÓN.
- SECCIÓN II. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CATALOGADO.

CAPÍTULO II. EL CATÁLOGO EXTERIOR DE EDIFICACIONES Y ELEMENTOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO.

CAPÍTULO III. EL CATÁLOGO EXTERIOR DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

CAPÍTULO IV. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO.

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL..

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES..

TÍTULO III. SOBRE LOS INTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

TÍTULO IV. SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

TÍTULO VII. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

TÍTULO VIII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

TÍTULO IX. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

TÍTULO XI. DE LAS ZONAS DE ORDENANZAS EN EL SUELO URBANO.

TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

TÍTULO XIV. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN.

TÍTULO XV. NORMAS COMPLEMENTARIAS. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

TÍTULO XVI. NORMAS COMPLEMENTARIAS: EL RÉGIMEN DEL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.

TÍTULO XVII. ANEXO DE FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

## CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES.

## SECCIÓN I. APLICACIÓN.

### Artículo 9.1.1. Objeto.

1. Las Normas del presente Capítulo tienen por objeto el establecimiento de disposiciones que, en desarrollo de la legislación vigente, aseguren una ejecución de las previsiones de ordenación del presente Plan General en armonía con los valores de protección del patrimonio histórico, al tiempo que propicien el fomento de las actuaciones de conservación y rehabilitación de éste.

2. A las parcelas localizadas en el ámbito del Conjunto Histórico les serán de aplicación todas disposiciones que resultan del vigente Plan Especial de Protección y de Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera (PEPRICH-VF). Este Plan Especial tiene por objeto la protección y revitalización del área delimitada como tal por la declaración de Conjunto Histórico Artístico de la ciudad de Vejer de la Frontera mediante Real Decreto 1690/1976, de 7 de junio, de conformidad con lo previsto en el artículo 20.1 y concordantes a la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, reguladora del Patrimonio Histórico de Andalucía y la legislación urbanística.

3. Para el resto de las parcelas del término municipal, las Normas contenidas en el presente Capítulo son de aplicación general y directa a todo el término municipal, así mismo, tienen el carácter de ordenación estructural excepto los artículos 9.1.7 y 9.1.8.

4. En todo caso, será de aplicación preferente en los inmuebles catalogados y protegidos las disposiciones emanadas de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico sobre la base de sus títulos competenciales, en caso de incompatibilidad de las determinaciones del presente Plan.

### Artículo 9.1.2. El Catálogo Exterior de Bienes Protegidos del Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la frontera.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística constituye el Catálogo Exterior de Bienes Protegidos, como instrumento para la adecuada protección de conjuntos y elementos que presentan valores históricos, urbanos, arquitectónicos, etnológicos y arqueológicos de interés en el municipio, sea cual sea su clase y categoría de suelo. El Catálogo de Bienes Protegidos, exteriores al Conjunto Histórico, se estructura de la siguiente forma:

   a. El Catálogo Exterior de Edificaciones y Elementos de Interés Arquitectónico.

   b. El Catálogo Exterior del Patrimonio Arqueológico.

2. Serán de aplicación a todos los inmuebles integrantes del Catálogo Exterior de Bienes Protegidos del Plan General de Vejer de la Frontera las normas relativas a los deberes de conservación y rehabilitación del patrimonio protegido, así como las especialidades en el régimen de declaración de ruina que afectan a edificios catalogados, que se contienen en la Sección II de este Capítulo I de este Título IX del presente Plan General.

### Artículo 9.1.3. Obras sobre inmuebles declarados Bien de Interés Cultural o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

1. De conformidad con el artículo 33 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno.

2. Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas de monumentos, en los jardines históricos y en sus respectivos entornos.

3. Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en bienes de catalogación general, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia, a fin de que ésta valorare el proyecto y formule en su caso las medidas correctoras que se estimen imprescindibles para la protección del bien.

4. La solicitud de autorización o la comunicación, establecidas, respectivamente, en los apartados 1 y 2 de este artículo, deberán acompañarse del proyecto de conservación regulado en el Título II de la Ley14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, correspondiente a la intervención que se pretenda realizar.

5. En las actuaciones no sometidas a licencia se actuará según lo establecido para ello en el artículo 34 de la Ley14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía

### Artículo 9.1.4. Obras sobre inmuebles declarados Bien de Interés Cultural o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

1. De conformidad con el artículo 33 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno.

2. Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas de monumentos, en los jardines Históricos y en sus respectivos entornos.

3. Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en bienes de catalogación general, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia, a fin de que ésta valorare el proyecto y formule en su caso las medidas correctoras que se estimen imprescindibles para la protección del bien.

4. La solicitud de autorización o la comunicación, establecidas, respectivamente, en los apartados 1 y 2 de este artículo, deberán acompañarse del proyecto de conservación regulado en el Título II de la Ley14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, correspondiente a la intervención que se pretenda realizar.

5. En las actuaciones no sometidas a licencia se actuará según lo establecido para ello en el artículo 34 de la Ley14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía

## SECCIÓN II. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CATALOGADO.

### Artículo 9.1.5. Ámbito de aplicación de las normas de conservación específica de inmuebles catalogados.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente, las disposiciones establecidas en la presente Sección sobre conservación, rehabilitación y declaración de ruina son aplicables con carácter general a los inmuebles incluidos el Catálogo Exterior de Bienes Protegidos del presente Plan General. Se aplicarán supletoriamente, en lo no regulado en la presente Sección por lo dispuesto en el Título XVI de estas Normas.

2. Las obligaciones de conservación del patrimonio arqueológico se establecen en el Capítulo IV de este Título IX.

### Artículo 9.1.6. Conservación de los inmuebles declarados de Bien Interés Cultural o incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Artístico. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación del Patrimonio Histórico.

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

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

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

### Artículo 9.1.7. Régimen jurídico de los derechos y deberes de los inmuebles incluidos en el Catálogo Exterior de Bienes Protegidos del Plan General.

1. Los propietarios de bienes integrantes del Catálogo Exterior de Bienes Protegidos del presente Plan General tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.

2. Igualmente tienen, además de las obligaciones genéricas de conservación del apartado anterior y del artículo 16.1.3, la obligación de realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornatos públicos exigidos en las normas del Plan General o instrumentos que lo desarrollen o complementen.

3. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana establecidas en el Título XVI de estas Normas

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

5. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado, total o parcialmente, sin autorización expresa, además de las sanciones que legalmente correspondan, el promotor, el constructor y el director de las obras, solidariamente, quedarán obligados a reponerlo conforme a sus características anteriores. A tal fin deberán presentar en el plazo máximo de dos meses el proyecto de reposición, redactado siguiendo las instrucciones de la Administración Urbanística Municipal, y en su caso de otras Administraciones competentes, y procederán a la restitución en el plazo establecido en la orden de ejecución dictada por aquélla en atención a la naturaleza de las obras. En ningún caso se derivará de estas actuaciones ilegales beneficio económico alguno representado en un mayor aprovechamiento de los espacios resultantes o del volumen edificable consolidado con anterioridad al inicio de las obras ilegalmente ejecutadas.

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

7. 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.

8. En todo caso, los inmuebles, catalogados o no, pertenecientes al Conjunto Histórico requieren autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico en los expedientes de ruina de los que se pudiera una derivar la autorización para su demolición total o parcial.

### Artículo 9.1.8. Normas de declaración de la ruina en los edificios protegidos

1. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados cuya rehabilitación resulta forzosa quedarán exceptuados del régimen común de declaración de ruina, rigiéndose de forma preferente por la regulación establecida en el artículo 37 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y subsidiariamente por las siguientes normas.

   1.1. Quedaran suspendidos los efectos relativos a la demolición (restringida a los aspectos a que se refiere a la norma 1.7 siguiente) 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.

1.2. 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.

1.3. 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.

1.4. 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.

1.5. 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.

1.6. 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.

1.7. 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.

1.8. La Administración Urbanística Municipal notificará a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico 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.

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

1.10. 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 Bienes de Interés Cultural y sus entornos, será de aplicación lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

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

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

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

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 16.2.2 de estas normas.

### Artículo 9.1.9. 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. Si el deterioro del edificio fuera generalizado se indicará la altura máxima de demolición del mismo a fin de posibilitar las labores de intervención posteriores. 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.

## CAPÍTULO II. EL CATÁLOGO EXTERIOR DE EDIFICACIONES Y ELEMENTOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO.

### Artículo 9.2.1. Carácter de las disposiciones del Capítulo II del Título IX.

Tienen carácter de ordenación estructural las disposiciones del presente Capítulo relacionadas con los inmuebles con Nivel 1, de Protección Integral; el resto, tienen la consideración de disposiciones de ordenación pormenorizada sin perjuicio de que para cualquier alteración del contenido del presente Capítulo será preceptivo el informe de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico y de la de ordenación del territorio.

### Artículo 9.2.2. Niveles de Protección.

1. Con carácter general, y a los efectos de la aplicación de las normas contenidas en esta Sección y en las fichas del Catálogo Exterior de Edificaciones y Elementos de Interés Arquitectónico se establecen los siguientes niveles de protección:

1.1. Nivel I, de Protección Integral. Se incluyen en el Nivel 1 los bienes inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural (BIC), o inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA), o incorporados en expedientes administrativos incoados para ser declarados o inscritos en el citado Catálogo, exteriores al Conjunto

Histórico. De igual forma, tendrán la consideración de Protección Integral los que se incluyan en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía con posterioridad a la fecha de elaboración del presente Catálogo de Bienes Protegidos. Es un total de un (1) inmueble.

1.2. Nivel 2, de Protección Parcial. Es el asignado a aquellas edificaciones con valor arquitectónico, que sin alcanzar el grado singular de los anteriormente calificados con el Nivel 1, de Protección Integral, sin embargo, por sus características arquitectónicas y formales, deben ser objeto de una protección que asegure su mantenimiento y presevación, cuando menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y espacial. Son un total de dieciséis (16) inmuebles.

1.3. Nivel 3, de Protección Ambiental, en el que se distinguen dos Categorías:

a. Categoría A: Comprende aquellos inmuebles que a pesar de no contar con los especiales valores arquitectónicos, monumentales o artísticos, poseen elementos de interés relacionados con la tipología, composición, sistema constructivo u ornamental significativos de los inmuebles tradicionales del municipio, contribuyendo a la configuración del paisaje urbano y ambiental. Son un total de diecisiete (17) inmuebles.

b. Categoría B: Se trta de aquellas entidades o elementos singulares de diversa naturaleza que resultan de interés para el mantenimiento de la peculiar imagen del municipio, y que no forman parte de un inmueble o de un espacio público protegido, ya que en dicho caso la protección del inmueble alcanza también a estos posibles elementos. Son un total de veintinueve (29) elementos.

2. Las condiciones particulares de la intervención, edificación y uso de los edificios protegidos se regula por lo dispuesto en la presente Sección. Supletoriamente y para lo no regulado expresamente en estas disposiciones, se aplicarán las condiciones particulares de la Zona de Ordenanza en que se ubique la parcela soporte del edificio protegido.

3. En las intervenciones sobre edificaciones protegidas no serán de aplicación las exigencias dimensionales establecidas en las Condiciones Generales de Edificación o en las Condiciones Particulares de la Zona de Ordenanza.

4. Los inmuebles protegidos nunca podrán considerarse fuera de ordenación en razón de sus dimensiones, posición o mayor altura de las permitidas por el planeamiento.

5. A los efectos de la aplicación de la normativa sobre accesibilidad, podrán realizarse los pequeños ajustes dimensionales necesarios, siempre y cuando estén justificados en la conservación y puesta en valor de todos aquellos elementos a los que alcance la protección.

6. En todo caso, serán de aplicación a todos los inmuebles integrantes del Catálogo Exterior de Inmuebles de Interés Arquitectónico y Etnológico las normas relativas a los deberes de conservación y rehabilitación del patrimonio protegido, así como las especialidades en el régimen de declaración de ruina que afectan a edificios catalogados, que se contienen en el Capítulo 1 del presente Título 1X.

7. En relación a los tipos de obras relacionas con las intervenciones admisibles sobre edificios catalogados establecido en el presente Capítulo para cada uno de los niveles de protección establecidos serán de aplicación las definiciones de las obras establecidas en el artículo 7.12, del Título VII. Régimen de la Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

### Artículo 9.2.3. Condiciones comunes a todos los niveles de protección.

1. Condiciones de parcelación:

1.1. Las parcelas con Nivel 1, de Protección Integral, del Catálogo Exterior de Edificaciones y Elementos de Interés que se localicen en Suelo Urbano Consolidado no podrán ser objeto de segregación ni agregación. Sólo se admitirán, con informe previo favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, las agrupaciones y/o segregaciones tendentes a la recuperación del parcelario histórico, y que tal circunstancia se encuentre debidamente justificada en el expediente de que se trate, sobre la base de lo que se establece en el Catálogo.

1.2. Las parcelas de la Categoría A del Nivel 3, de Protección Ambiental, que se localicen en Suelo Urbano Consolidado podrán agregarse siempre que concurran las siguientes circunstancias:

a. Que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.

b. Que se dé algunas de las siguientes situaciones:

- Una (1) parcela interior no catalogada podrá agregarse con una (1) exterior protegida como 3 y por una (1) sola vez.

- Una (1) parcela interior catalogada con Nivel 3 podrá agregarse con una (1) exterior no protegida y por una (1) sola vez.

- Podrán agregarse varias parcelas catalogadas con Nivel 3 siempre que el carácter unitario de la edificación conjunta lo justifique (manzanas unitarias, fachadas continuas, etc.).

2. Las parcelas de los niveles 1, 2 y 3 de protección que se localicen en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable podrán ser objeto de operaciones reparcelatorias para la actividad de ejecución urbanística. No obstante, una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación no podrá ser objeto de segregación ni agregación la parcela resultante vinculada a la edificación. Las operaciones reparcelatorias que afecten a parcelas incorporadas al Nivel I necesitaran informe previo favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

3. Las parcelas de los niveles 1, 2 y 3 localizadas en Suelo No Urbanizable podrán ser objetos de agregación y segregación en las condiciones establecidas para en Suelo No Urbanizable en el Título XIII de estas Normas Urbanísticas, y previo informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico en el caso de parcelas del Nivel 1, de Protección Integral.

4. Condiciones de uso:

4.1. En las edificaciones protegidas en el Nivel 1, de Protección Integral, sólo se admitirán los usos fijados en las fichas de

Catálogo Exterior, y en todo caso, los propios vinculados a su destino histórico. En los niveles 2, de Protección Parcial, y 3, de Protección Ambiental, se consideran usos admitidos, el correspondiente al uso característico y otros usos compatibles de la Zona de Ordenanza a la que se encuentren adscritos, y siempre que su implantación sea acorde con las exigencias de protección del inmueble.

4.2. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las presentes Normas Urbanísticas. No obstante, deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con seguridad el uso para el que se rehabilita.

5. Condiciones de edificación:

5.1. Las determinaciones de las fichas individualizadas del Catálogo prevalecerán sobre las correspondientes a la Zona de Ordenanza donde se hallase enclavada la edificación y sobre la fijación de alturas establecida en los planos correspondientes.

5.2. Para aquellas partes de las edificaciones catalogadas que fuesen objeto de demolición y nueva edificación, y en aquellas cuestiones que no se opongan a lo previsto en las fichas específicas de catalogación, se aplicarán las determinaciones correspondientes de la Zona de Ordenanza donde se hallen ubicadas y la fijación de las alturas de los planos correspondientes,

5.3. En ningún caso se admitirán intervenciones parciales que tengan como único objeto la ampliación de volúmenes.

5.4. Supletoriamente, para lo no regulado por estas normas de protección, se aplicarán las condiciones particulares de la clase de suelo o de la Zona de Ordenanza en que se ubique la parcela o edificio protegido.

5.5. Cualquier demolición que se pretenda acometer de elementos de los inmuebles catalogados que no esté prevista en el presente Plan, deberá contar con la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38.3 de la Ley 14/2007.

6. Medidas de seguridad y normativas de la edificación.

6.1. Deberá darse cumplimiento a las normativas y ordenanzas de seguridad y prevención de incendios vigentes, garantizando que los caracteres protegidos de la edificación se mantienen intactos. En la redacción de los proyectos de intervención se establezcan las medidas necesarias que justifiquen el cumplimiento de tales condicionantes en la edificación.

6.2. En todo caso, las actuaciones realizadas sobre inmuebles catalogados, procurarán el estricto cumplimiento de las diversas normativas de la edificación vigentes, justificándose en caso contrario las razones que impiden su cumplimiento.

6.3. En el caso de que las intervenciones proyectadas requieran inexcusablemente la incorporación de nuevas escaleras o elementos de comunicación vertical por motivos de seguridad o por aplicación de normativas vigentes de obligado cumplimiento, estas operaciones deberán efectuarse sin alterar las características arquitectónicas del edificio que, de acuerdo con el nivel de protección asignado, se consideren esenciales.

7. Información sobre intervención en edificios catalogados

a. Previamente a la redacción del documento técnico necesario para intervenir en un edificio catalogado habrá de contarse con un informe técnico municipal en el que se especifiquen las obras que se podrán realizar sobre el mismo, indicando que elementos o zonas pueden ser intervenidos y cuáles no de conformidad con las fichas del Catálogo.

b. En toda actuación en un inmueble catalogado, deberán tenerse presente las consideraciones que se deriven de "La Carta Arqueológica" como un elemento imprescindible a la hora de configurar la intervención.

### Artículo 9.2.4. Alcance de la protección en los edificios catalogados y tipos de intervenciones asociadas.

El alcance de la protección y los elementos que deben protegerse se especifica en las fichas de catalogación de cada inmueble, definiéndose los siguientes niveles:

1. Totalidad del conjunto.

Está referido al edificio en todo su conjunto, entendido éste como cualquier elemento que configura la imagen, estructura, volumen y forma del mismo, y por tanto, sólo se permiten obras de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración.

2. Fachadas y elementos característicos de las mismas.

Está referida a la fachada original, entendida como la fábrica, huecos, balcones, cornisas, imposta, carpinterías, cerrajerías y cualquier otro elemento original que componga la fachada. La fachada puede protegerse como:

2.1. Entendida como piel, que supone el mantenimiento de la fábrica original con sus revestimientos, con los refuerzos y consolidaciones precisas cuando por efectos de acciones agresivas hayan llegado a situaciones irreversibles, pero sin introducir estructura portante que suponga cajeados o reducciones de la misma:

a. La conservación de la fachada original implicará la recuperación de los elementos decorativos originales, como cornisas, molduraciones de huecos, rejerías, azulejos o cualquier otro elemento que se considere de interés. Se permitirán pequeñas alteraciones en las fachadas, siempre y cuando éstas se dirijan a eliminar elementos añadidos que dañen el valor del inmueble, o participen en la puesta en alza de los criterios compositivos, y valores de escenografía urbana y estéticos de las fachadas existentes, no suponiendo en ningún caso menoscabo de los valores y elementos catalogados del inmueble.

b. No se permite la modificación de sus huecos tanto en su disposición como en sus dimensiones, balcones, cornisas, tejarozes o guardapolvos,

recercados avitolados, zócalos, impostas, carpintería y cerrajerías existentes, salvo que las obras obedecieran a una razonada restauración para reponer la fachada a su estado original, permitiéndose las obras de rehabilitación y consolidación de los elementos existentes y la restitución de los elementos originales desaparecidos.

c. Deberá procurarse en todo momento la recuperación de la textura y color de los acabados originales y, en cualquier caso, deberá respetarse la armonía cromática respecto a los edificios adyacentes.

d. Excepcionalmente, se podrá permitir la apertura de huecos cuando el uso a la cual se destine así lo necesite o aconseje, siempre que se acompañe de los estudios necesarios de la fachada y el mismo no rompa la composición de la misma. Los materiales a utilizar en toda obra sobre la fachada deberán de ser de iguales o similares características a las originales, debiéndose eliminar los elementos añadidos, que hubieran desvirtuado el estilo y armonía del edificio, así como elementos publicitarios, todos, o cualquier otro que distorsione la configuración global de la fachada, debiéndose ocultar igualmente las instalaciones que pudieran quedar vistas.

2.2 Asociando la primera crujía, que supone el tratamiento especificado en el punto 2.1 anterior a las dos fábricas originales que configuran el espacio comprendido entre ellas, si se trata de crujías paralelas a fachada, y de al menos cuatro (4) metros de ésta si las fábricas son perpendiculares a la fachada. Deberá mantenerse igualmente la viguería original, pudiéndose admitir sustituciones sin modificar el sistema de forjado. Si existieran artesonados en dicha crujía deberán restaurarse, manteniéndose o poniéndolos en valor si estuvieran ocultos.

3. Composición interior a nivel espacial y estructural.

a. Está referido a la formalización interior de los elementos estructurales y al espacio que conforman. Tiene como objetivo el mantenimiento de la tipología existente, en especial la relación entre sus elementos más significativos (accesos, patios, escaleras, disposición de crujías, etc.). Se permitirán obras incluso de nueva edificación (excepto las de nueva planta), debiendo mantener éstas la organización de accesos desde la calle; disposición de espacios libres significativos; disposición y sistema de los núcleos de comunicación vertical y horizontal, jerarquía entre la edificación a la calle y la edificación interior si la hubiere, etc.

b. En las intervenciones deberá ponderarse el significado de los materiales y elementos arquitectónicos interiores en el diseño y composición general del edificio, manteniendo allí donde sea posible, los materiales y pigmentaciones originales, los componentes arquitectónicos y decorativos propios de la edificación, tales como muros y fachadas interiores, forjados, escaleras y elementos de comunicación vertical y sus accesorios, barandillas y antepechos, cornisas, molduras, puertas y ventanas, solados, revestimientos de yesos y estucos originales, así como patios y sus pavimentos.

c. Deberá evitarse la sustitución, el levantado, picado o destrucción de materiales, componentes arquitectónicos y accesorios de la edificación originales de interés, salvo que razones muy fundamentadas de eficacia funcional o seguridad así lo aconsejen, y no sea posible la adaptación a las exigencias esenciales del uso de la edificación. Los elementos expresamente protegidos no podrán ser objeto de sustitución o alteración sustancial.

4. Patios y elementos singulares de los mismos.

Está referido al patio como tal y a los elementos que lo componen como son: escaleras, porticados, galerías o cualquier otro elemento original que caracterice el patio. Supone el mantenimiento del patio interior en forma y dimensiones, con las fábricas y elementos originales, tanto del espacio libre como de sus galerías, así como las fachadas que sirven de configuración al mismo, no permitiéndose la sustitución de elementos estructurales tales como columnas, arcados, etc. que configuran el espacio. Deberá conservarse la cubrición del mismo si la tuviera. Igualmente deberán conservarse todos los elementos complementarios como son cerrajerías, carpintería, decoraciones de arcos, pavimentos, azulejos, zócalos, etc.

5. Volumetría del conjunto.

Se refiere a la formalización y posiciones de los volúmenes que componen la edificación. Supone que se permiten obras de reforma general, e incluso de nueva edificación, excepto las de sustitución total y las de ampliación por remonte por encima de la altura máxima preexistente.

6. Tipo de cubierta.

a. Está referida tanto a la forma, plana o inclinada, como a los materiales que la conforman. Supone el mantenimiento de la forma y configuración original de la cubierta existente en forma, pendiente y materiales, asegurando al mismo tiempo un adecuado aislamiento y evacuación de pluviales sin que los elementos en que ésta se base, alteren dicha configuración.

b. Se permiten obras de conservación, desmontaje de la existente, si se encontrara en mal estado, y la restitución de los elementos estructurales por otros iguales o de similares características. Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos se garantizará su adecuada integración en el conjunto de la cubierta en lo relativo a composición, tamaño, forma, color y textura.

c. Se deberán proteger y preservar aquellos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración, tales como cornisas, aleros, chimeneas, soluciones arquitectónicas de cumbreras y otros elementos.

d. Si por exigencias funcionales o higiénicas de la intervención se debieran inexcusablemente introducir elementos como chimeneas o conductos de ventilación, antenas, dispositivos para la captación de energía solar, etc., deberá justificarse la necesidad de su inclusión, fundamentando las medidas adoptadas para garantizar su integración y anular su impacto constructivo y estético en el conjunto de la cubierta protegida.

7. Complementos originales de la edificación.

a. Los complementos originales de la edificación, como hierro forjado en barandillas y rejas, u otros elementos similares catalogados, deberán mantenerse como partes

esenciales del carácter de la edificación en tanto que no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible.

b. En rejas, balcones, cierros, etc., donde haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro de manera inexcusable, se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes, en la medida de lo posible, con las técnicas tradicionales. Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura y tono del elemento.

c. Los huecos de puertas, ventanas y balcones deberán ser mantenidos en su proporción original y repararlos cuando proceda. Los nuevos huecos que puedan crearse deberán procurar la integración estética con los huecos originales que permanecen en el edificio.

d. La protección de los elementos originales de los huecos debe extenderse a los marcos, hojas de ventanas, puertas, dinteles, umbrales, jambas, molduras, cerrajería, y a todos aquellos elementos que contribuyan al carácter histórico y arquitectónico del edificio.

e. Cuando así lo requiera, se reemplazarán aquellas carpinterías catalogadas que no sean reparables o hayan desaparecido, mediante la introducción de otras nuevas diseñadas y realizadas con ajuste a las originales en lo relativo a material, tamaño, escuadrías y proporción. En caso de que las carpinterías originales se hubieran sustituido por otras de materiales inadecuados, toda intervención deberá proceder a reponerlas con material, diseño, dimensiones y acabados acordes con los originales de la época de construcción del edificio.

f. Deberá evitarse la instalación de persianas y otros cierres de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características constructivas del edificio, favoreciendo los sistemas de oscurecimiento propios del tipo de edificio en el que se actúa.

### Artículo 9.2.5. Certificado de seguridad en edificios catalogados en los niveles 1 y 2.

1. Cualquier propietario de un edificio catalogado en los niveles 1, de Protección Integral, y 2, de Protección Parcial, deberá disponer en el plazo de tres (3) años desde la entrada en vigor del presente Plan General de un certificado de seguridad, emitido por el técnico competente o las eventuales entidades colaboradoras, en el que se acredite el estado de conservación y de seguridad de los elementos exteriores de los edificios que den a la vía pública o puedan afectar a terceros.

2. El certificado se renovará cada diez (10) años, y deberá ir acompañado de las correspondientes fotografías.

3. El Ayuntamiento podrá exigir dicho certificado en cualquier momento, a través del servicio técnico competente.

4. El procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación de las fachadas exteriores, interiores y cubiertas se puede iniciar de oficio o a instancia de cualquiera que tenga conocimiento de su incumplimiento.

5. El incumplimiento por parte del propietario de la obligación de conservación de las fachadas interiores, exteriores y cubiertas facultará a la Administración para requerir su cumplimiento en el plazo de un (1) mes, salvo que se aprecien circunstancias de peligrosidad que justifiquen una intervención urgente.

6. El interesado deberá acreditar el cumplimiento de la orden municipal mediante la aportación del Certificado de Seguridad aquí mencionado.

7. Si, como consecuencia del Certificado, es necesario realizar obras de conservación y seguridad, los propietarios deberán llevarlas a cabo en los plazos establecidos en el propio certificado, y deberán acreditarlo con el correspondiente certificado de finalización de obras, emitido por el técnico director. Las obras de conservación que se realicen a consecuencia del certificado de seguridad podrán solicitar las ayudas que a este efecto apruebe el Ayuntamiento o cualquier otra Administración.

8. El Ayuntamiento, y en ejecución de sus potestades administrativas, podrá iniciar el pertinente procedimiento de inspección urbanística y ordenar la ejecución de las obras contempladas en el certificado y las que el informe técnico municipal, en su caso, considere pertinentes, a cargo del interesado; y se iniciará el procedimiento previsto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

9. En caso de incumplimiento, se incoará el procedimiento de ejecución subsidiaria de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Disciplina Urbanística. Todo esto independientemente del procedimiento sancionador que se pueda incoar de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

### Artículo 9.2.6. Modificaciones del Catálogo. Subsanación de las intervenciones admitidas en las fichas.

1. La inclusión en el Catálogo Exterior de Bienes Protegidos de edificaciones que no formaren parte de él podrá ser acordada por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los interesados, sin necesidad de modificación del presente Plan General.

2. Se incluirán en el Catálogo, en todo caso, los bienes que en el ámbito del presente Plan sean declarados de interés cultural por la Administración competente con arreglo a la legislación protectora del patrimonio histórico.

3. Sobre un edificio catalogado el propietario podrá solicitar la modificación de la ficha del Catálogo Exterior de Bienes Protegidos respecto a los elementos a proteger y sus determinaciones, según los siguientes casos:

   a. Si los elementos a proteger o el edificio hubieran desaparecido, el solicitante deberá aportar documentación escrita, fotográfica, planimétrica o cualquier otra que pueda considerar, encaminada a conocer el edificio y los elementos que lo integraban, con las posibles reformas que pudieran haber sufrido a lo largo del tiempo.

   b. Si los elementos a proteger o el edificio se encuentra en un estado de ruina que resultase imposible su conservación, el solicitante deberá aportar, además de la documentación a que se hace referencia en el apartado a), un informe técnico con el estado de conservación del edificio.

   c. Si los elementos a proteger no se corresponden con los definidos en la tipología a que pertenece o las reformas los

han desvirtuado en forma, posición y relaciones con el resto de elementos, el solicitante deberá aportar la documentación a que se hace referencia en el apartado a), acompañada de una memoria descriptiva de la situación actual del edificio y las reformas sufridas.

4. La documentación aportada en cada caso, junto con un informe emitido por los Servicios correspondientes del Ayuntamiento, será remitida a la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico, quien estimará la procedencia o no, de la modificación propuesta para la ficha del Catálogo. Si dicha Administración lo considerase necesario, podrá requerir al solicitante documentación complementaria a la aportada y/o autorización para visitar el inmueble en cuestión.

5. La consideración de la procedencia de la modificación de la ficha de catálogo, dará lugar, con informe previo de la Consejería competente, a los siguientes efectos:

   5.1. A una Modificación Puntual del Catálogo, tramitada como Modificación de elementos del Plan General, en los siguientes casos:

   a. Cuando la alteración de la ficha del Catálogo afecte al nivel de protección del inmueble señalado en la misma.

   b. Cuando la alteración de la ficha del Catálogo afecte a la admisibilidad de tipos de obras diferentes de las señaladas en este Título y en la ficha para los inmuebles del Nivel 1 y Nivel 2, salvo aquellas obras de restauración o reforma menor, que no estando expresamente prevista en la ficha, pueden autorizarse mediante la formulación de un Plan Especial conforme al apartado b) siguiente.

   c. Cuando la alteración de la ficha del Catálogo tenga por objeto reconocer la admisibilidad del tipo de obra de reforma general en los inmuebles catalogados con el Nivel 3, en los casos en que ésta no esté expresamente permitida en la ficha correspondiente.

   5.2. A la incoación de un expediente de Plan Especial específico de Protección del Inmueble en los casos de los Niveles 1 y 2, para admitir obras de restauración o de reforma menor cuando no estuvieran previstas, debiendo contar en el procedimiento de su aprobación con el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura.

   5.3. A una resolución municipal, en el resto de los casos.

### Artículo 9.2.7. De los inmuebles con Nivel 1, de Protección Integral, del Catálogo Exterior de Edificaciones y Elementos de Interés Arquitectónico.

1. Identificación. Integran este Nivel 1, de Protección Integral, los siguientes inmuebles:

   N1-01. **Torre del Palmar.** Código SIPHA: 01110390125.

2. Alcance de la protección.

   a. El Nivel 1 garantiza la plena conservación de la totalidad del conjunto del edificio, entendido éste como cualquier elemento que conforma la imagen, estructura, tiplología, forma y volumen del mismo, tanto interiores como exteriores. La protección se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetar su forma, dimensiones y ocupación.

   b. Será, en todo caso, de aplicación preferente el régimen establecido en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía en lo concerniente a los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural, siendo las disposiciones establecidas en este Plan de aplicación en todo aquello que no se opongan al citado régimen.

   c. En los inmuebles donde se especifique su interés etnológico en la ficha correspondiente, la protección se extiende a aquellas instalaciones, equipamientos y objetos que constituyan la manifestación o el producto de las actividades protegidas.

3. Cautelas.

   3.1. Las intervenciones sobre los bienes incluidos en el entorno del bien protegido con Nivel 1 habrán de contemplar un análisis de la repercusión de las mismas sobre éste, que garantice el mantenimiento de la adecuada relación de la pieza protegida con la que es objeto de la intervención.

   3.2. Por aplicación de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 1/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, el entorno de los edificios catalogados en el Nivel 1, de Protección Integral, es el siguiente:

   a. Para los clasificados como Suelo Urbano, está constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta una distancia de cincuenta (50) metros.

   b. Para los clasificados como Suelo No Urbanizable, está constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta una distancia de doscientos (200) metros.

4. Intervenciones ordinarias admitidas.

   a. Las intervenciones admitidas con carácter general son las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado que se establecen en el punto I del artículo 7.1.2 de estas Normas, y que pueden ser: obras de conservación y mantenimiento, obras de consolidación, obras de acondicionamiento, incluso obras de restauración dirigidas al refuerzo de los elementos estructurales y la mejora de las instalaciones del inmueble. En todo caso, se asegurará el mantenimiento de los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio y las condiciones particulares establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.

   b. Se prohíben las ampliaciones -verticales y horizontales- y la demolición total o parcial de elementos que afecten a los valores del edificio. No obstante, podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, salvo que por el paso del tiempo éstos sean significativos de otras épocas históricas de valor. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

5. Autorización de la administración competente.

   De conformidad con el artículo 33 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, será necesario obtener autorización de la Consejería competente en patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en estos inmuebles.

6. Deber de restauración.

   Los edificios y las construcciones incluidas en el Nivel 1 deberán ser objeto de restauración total mediante la reposición de los elementos originales conforme a las directrices de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieren.

7. Usos.

   Los usos admisibles en los inmuebles catalogados con el Nivel 1, serán aquellos que se fijen en su ficha del Catálogo, y en todo caso, los propios vinculados a su origen y destino histórico. En caso de sustitución de su uso histórico o tradicional, serán preferentes los equipamientos y los SIPS que no comporten riesgos para la conservación del inmueble.

8. Protección de la imagen y el paisaje.

   8.1. Quedan prohibidos todo tipo de rótulos de carácter comercial.

   8.2. Se prohíben los tendidos eléctricos aéreos, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización, etc., que discurran o se dispongan en sus fachadas o cubiertas, o alteren la visión de los mismos.

   8.3. Con carácter general, queda prohibida la publicidad comercial exterior en cualquiera de sus variantes, modalidades y soportes en los paramentos y cubiertas, así como en los espacios libres de parcela en los que se inscriban.

   8.4. Se procederá a la eliminación de cartelería luminosa sobresaliente de la línea de fachada en edificios catalogados con ocasión de la autorización de cualquiera de las obras permitidas.

### Artículo 9.2.8. De los inmuebles con Nivel 2, de Protección Parcial, del Catálogo Exterior de Edificaciones y Elementos de Interés Arquitectónico.

1. Identificación. Integran este Nivel 2 de protección los siguientes inmuebles:

   N2-01 Molinos de Viento F. Márquez. Código SIPHA: 01110390029.
   N2-02 Molino Harinero de Viento de Morillo o Buenavista. Código SIPHA: 01110390030.
   N2-03 Molino Harinero de Viento de Santa Inés (del Conde o del Duque). Código SIPHA: 01110390031.
   N2-04 Molino de Viento Cruz de Conil. Sin Código SIPHA.
   N2-05 Molino de Viento de San José. Código SIPHA: 01110390032.
   N2-06 Molino de Viento de San Antonio. Código SIPHA: 01110390033.
   N2-07 Molino de Viento de San Francisco. Código SIPHA: 01110390034.
   N2-08 Conjunto de molinos de Santa Lucía (Molino de Santa Lucía II). Código: 01110390026
   N2-09 Azuda de La Barca. Sin código SIPHA.
   N2-10 Molino San Cayetano. Código SIPHA: 01110390109.
   N2-11 Cortijo la Pastora. Código SIPHA: 01110390106.
   N2-12 Cortijo Sierra Graná o el Torero. Código SIPHA: 01110390107.
   N2-13 Cortijo Jandilla. Código SIPHA: 01110390108.
   N2-14 Bunker de El Palmar. Sin código SIPHA.
   N2-15 Polvorín de La Barca Vejer. Sin código SIPHA.
   N2-16 Santuario de Nuestra señora de la Oliva. Código SIPHA: 01110070077.

2. Alcance de la protección.

   Para cada inmueble catalogado con este Nivel 2, de Protección Parcial, el concreto alcance de la protección se identifica en su ficha respectiva. Con carácter general se protege la concepción global del edificio, su tipología y composición, incluyendo los elementos que la generan, así como fachadas y elementos característicos de las mismas, la composición interior a nivel espacial y estructural, los patios y elementos singulares de los mismos, la volumetría del conjunto, el tipo de cubierta y los complementos originales de la edificación. Además, en los inmuebles incluidos en este Nivel 2, de Protección Parcial, donde se especifique su interés etnológico en la ficha correspondiente, la protección se extiende a aquellas instalaciones, equipamientos y objetos que constituyan la manifestación o el producto de las actividades protegidas.

3. Cautelas en intervenciones en parcelas colindantes.

   Las intervenciones sobre inmuebles preexistentes y las edificaciones de nueva planta en parcelas colindantes a los inmuebles protegidos con este nivel, evitarán toda actuación que perjudique la contemplación de estos, debiéndose procurar la integración armónica en las soluciones de volumen, cubierta y composición de fachada.

4. Intervenciones admisibles:

   a. De los tipos de obras establecidos en el artículo 7.1.2 de las Normas Urbanísticas se permiten, en general, las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, las de reforma menor, y las de reforma parcial siempre que vayan dirigidas a mejorar la legibilidad o puesta en valor del inmueble. Se admiten las obras de reforma general si así se establece en la ficha individualizada del Catálogo, en consideración a las características propias del bien.

   b. Se prohíbe la demolición total o parcial de elementos que afecten a los valores del edificio. No obstante, podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original. Si se habilita en la ficha correspondiente, se respetan las condiciones de la Zona de Ordenanza a la que pertenezcan así como la edificabilidad máxima atribuida, se admiten las obras de nueva edificación por ampliación, que se realizarán conforme se especifique en su ficha.

5. Deber de restauración.

   Los edificios y las construcciones incluidas en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieren.

6. Protección de la imagen y el paisaje.

Quedan prohibidos todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar, así como los tendidos eléctricos aéreos, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización, etc., que discurran o se dispongan en sus fachadas o cubiertas, o alteren la visión de los mismos.

**Artículo 9.2.9. De los inmuebles con Nivel 3 del Catálogo Exterior de Edificaciones y Elementos de Interés Arquitectónico.**

1. La Categoría A del Nivel 3.

1.1. Identificación. Integran esta Categoría A del Nivel 3 de protección los siguientes inmuebles:

N3A-01 Casa Cueva de La Barca. Sin código SIPHA.
N3A-02 Centro de Salud. SIPHA: 01110390110.
N3A-03 Cortijo El Grullo. Sin código SIPHA.
N3A-04 Bodegas Gallardo. SIPHA: 01110390021.
N3A-05 Conjunto El Varelo. Sin código SIPHA.
N3A-06 Centro de interpretación del Viento. Sin código SIPHA.
N3A-07 Edificio de La Chanca. Sin código SIPHA.
N3A-08 Edificio Zona Franca. Sin código SIPHA.
N3A-09 Molino de Santa Lucía I. SIPHA: 01110390023.
N3A-10 Iglesia de Cantarranas. Sin código SIPHA.
N3A11 Iglesia de El Varelo. Sin código SIPHA.
N3A-12 Iglesia de La Muela. Sin código SIPHA.
N3A-13 Iglesia de Naveros. Sin código SIPHA.
N3A-14 Iglesia de Santo Domingo de la Calzada (El Palmar). Sin código SIPHA.
N3A-15 Iglesia de Santa Lucía. Sin código SIPHA.
N3A-16 Hospital de Alta Resolución de Especialidades "La Janda". Sin código SIPHA.
N3A-17 Conjunto Las Lomas. Sin código SIPHA.

1.2. El concreto alcance de la protección se identifica en su ficha respectiva. Con carácter general, se protegen los elementos de interés arquitectónico, y/o aquellos elementos relacionados con el interés etnológico asociado al inmueble. Para los inmuebles en los que así se indique en su Ficha del Catálogo queda protegida como mínimo: la fachada, asociando la primera crujía del edificio, tal como se establece en el artículo 9.2.4 anterior.

1.3. De los tipos de obras establecidos en el artículo 7.1.2 de las Normas Urbanísticas se permiten las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, las de reforma, menor, parcial y general, y las de rehabilitación. Respetando los elementos de interés que se establecen en la ficha correspondiente del Catálogo Exterior de Edificaciones y Elementos de Interés Arquitectónico, y si así se habilita en dicha ficha, se permiten las obras de demolición y nueva edificación, siempre que, igualmente, se respeten las condiciones de ordenación establecidas por el Plan General según la clase y categoría de suelo a la que pertenezca el inmueble catalogado.

1.4. Los usos admisibles serán los propios de su calificación urbanística pormenorizada que resulten compatibles con la relevancia histórica, artística, arquitectónica o etnográfica, sus valores y su significación. No obstante, en los inmuebles protegidos con Nivel 3 localizados en Suelo No Urbanizable que tuvieran un uso original de cortijo o hacienda, podrán admitirse los usos turísticos propios de su emplazamiento en el medio rural, admitiendo una ampliación por entreplantas o colmatación, del treinta y cinco (35%) por ciento de su superficie edificada actual.

1.5. Los rótulos de carácter comercial o similar se adaptarán a la composición y volumetría de la fachada, quedando prohibidos los tendidos eléctricos aéreos, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización, que discurran o se dispongan en sus fachadas o en la cubierta, aunque según se establezca en la ficha del Catalogo Exterior, pueden admitirse en la cubierta si no son visibles desde el espacio público.

2. La Categoría B del Nivel 3:

2.1. Identificación. Integran esta Categoría B del Nivel 3 de protección los siguientes inmuebles:

N3B-01 Alcornoque el Pulpo. Sin código SIPHA.
N3B-02 Arco de los Remedios. Sin código SIPHA.
N3B-03 Cruz del Camino de la Oliva. Sin código SIPHA.
N3B-04 Cruz de Santa Lucía. Sin código SIPHA.
N3B-05 Cruz del Mirador. Sin código SIPHA.
N3B-06 El Santo del Mirador. Sin código SIPHA.
N3B-07 Pilastras del Mirador de Los Molinos. Sin código SIPHA.
N3B-08 Foncubierta. Sin código SIPHA.
N3B-09 Fuente de la Cañada de la Higuera. Sin código SIPHA.
N3B-10 Fuente del Chorrillo. Sin código SIPHA.
N3B-11 Fuente Catalina Pérez. Sin código SIPHA.
N3B-12 Fuente Chica o de Pinto. Sin código SIPHA.
N3B-13 Fuente de la Fábrica. Sin código SIPHA.
N3B-14 Fuente de Nuestra Señora de la Oliva. SIPHA: 01110070077.
N3B-15 Fuente del Abejarruco. Sin código SIPHA.
N3B-16 Fuente del Cagajón. Sin código SIPHA.
N3B-17 Fuente del Manantial de la Muela-Santa Lucía. Sin código SIPHA.
N3B-18 Horno El Palmar. SIPHA: 01110390024.
N3B-19 Horno del Palmar I. Sin código SIPHA.
N3B-20 Horno del Palmar II. Sin código SIPHA.
N3B-21 Horno del Palmar III. Sin código SIPHA.
N3B-22 Ornamentación y empedrado de Santa Lucía. Sin código SIPHA.
N3B-23 Pino Huertas del Marqués. Sin código SIPHA.
N3B-24 Pozo del Palmar. Sin código SIPHA.
N3B-25 Pozo y fuente de Cantarranas. Sin código SIPHA.
N3B-26 Pozo y fuente de El Varelo. Sin código SIPHA.
N3B-27 Puente de La Barca. Sin Código SIPHA.
N3B-28 Sistema hidráulico de Santa Lucía (canalización). SIPHA: 01110390013.
N3B-29 Toro de Osborne. Código: 01110390009.

2.2. Esta categoría determina el mantenimiento de los elementos de interés, los cuáles deben consolidarse, independientemente del tipo de intervención que se produzca sobre la misma o su entorno.

2.3. En la parcela o edificación en la que se localiza la entidad o el elemento de singular interés podrán realizarse cualquier tipo de obra, sin perjuicio de que sean preferentes las de rehabilitación de la edificación existente. En todo caso se asegurará la consolidación o integración del elemento singular en la nueva edificación o espacio urbano, independientemente del tipo de intervención que se produzca.

2.4. Los usos admisibles en las parcelas donde se localizan entidades del la Categoría B del Nivel 3, de Protección Ambiental, serán los propios de la calificación urbanística pormenorizada establecida por el presente Plan General.

## CAPÍTULO III. EL CATÁLOGO EXTERIOR DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

### Artículo 9.3.1. El Patrimonio Arqueológico de Vejer de la Frontera, exterior al Conjunto Histórico.

1. El Patrimonio Arqueológico, exterior al Conjunto Histórico, está constituido por los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido a no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo.

2. Forman parte del Patrimonio Arqueológico, exterior al Conjunto Histórico:

   a. Los paquetes de depósitos antrópicos y estructuras ligados a los mismos bajo la cota cero.

   b. Edificios emergentes singulares susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, en los que tal estudio suponga un enriquecimiento del conocimiento que tenemos sobre ellos.

3. En consecuencia, el Patrimonio Arqueológico de Vejer de la Frontera, exterior al Conjunto Histórico, se integra por aquellas parcelas catastrales del término municipal, que como tales están incluidas en el Catálogo Exterior del presente Plan, las que se incluyan en la Carta Arqueológica Municipal así como en aquellas otras en los que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren de un régimen cautelar que preserve el interés público.

4. En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra. La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

5. Todas las determinaciones del presente Capítulo tienen el carácter de ordenación pormenorizada preceptiva, sin perjuicio de que para cualquier alteración del contenido del presente Capítulo será preceptivo el informe de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico y de la de ordenación del territorio.

### Artículo 9.3.2. Niveles de Protección Arqueológica.

1. En el Catálogo Exterior de Protección Arqueológica se establecen dos (2) niveles de protección:

   a. Nivel de Protección Arqueológica Preferente (Y-PAP).

   b. Nivel de Protección Arqueológica Genérica (Y-PAG).

2. Cualquier alteración de la Carta Arqueológica del Municipio habilitará a la formulación de una Modificación Puntual del contenido del presente Capítulo a los efectos de adecuar la normativa del mismo a las prescripciones de aquélla.

### Artículo 9.3.3. Nivel Protección Arqueológica Preferente.

1. El nivel de Protección Arqueológica Preferente (Y-PAP) se aplica a aquellas parcelas ubicadas en áreas de las que se poseen datos científicos que suponen la existencia de elementos arqueológicos emergentes y/o soterrados de valor histórico destacable, y cuya valoración tras la intervención arqueológica permitiría su posible integración en la trama urbana. Es la siguiente:

   **Y-PAP-01. Tumbas Antropomorfas de Naveros (Los Banquetillos)**. Código SIPHA: 01110390134

2. Este nivel de protección se extenderá automáticamente a cualquier yacimiento arqueológico aparecido con posterioridad a la aprobación del Plan General o a las estructuras arqueológicas de yacimientos ya conocidos previamente cuando su grado de conservación así lo determine, a propuesta de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

3. En los yacimientos con Protección Preferente se permitirán las siguientes actuaciones:

   a. Actuaciones arqueológicas autorizadas por órgano competente en materia de Patrimonio Histórico de acuerdo con el Decreto 168/2006 de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

   b. Mantenimiento y conservación.

   c. Las actuaciones recomendadas en la ficha correspondiente.

4. La concesión de licencia municipal de obras para los actos de uso del suelo y subsuelo en parcelas del suelo urbano incluidas en Yacimientos de Protección Preferente estará supeditada a la presentación de un informe con los resultados de la intervención arqueológica, consistente en una Prospección Arqueológica. La Prospección es una exploración superficial y sistemática del terreno realizada con metodología científica dirigida al estudio, investigación o detección de vestigios arqueológicos o paleontológicos.

5. La ejecución de esta Prospección Arqueológica se realizará con el correspondiente visado de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico de la Junta de Andalucía, con cargo a los presupuestos previstos en el Reglamento de Actividades Arqueológicas, aprobado según Decreto 168/2003, de 17 de junio.

6. Los resultados de esta prospección serán remitidos a la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico, quien podrá, a su vista, adoptar alguna de las siguientes decisiones:

   a. Emitir certificado de liberación de cautelas arqueológicas, en el caso de que la actividad de prospección arqueológica tenga un resultado negativo,, pudiendo el Ayuntamiento proceder a la concesión de la licencia sin más limitaciones desde el punto de vista de la cautela arqueológica.

   b. Autorizar (desde el punto de vista arqueológico) las obras pretendidas así como el inicio de las obras (tras la correspondiente licencia municipal), si bien condicionando su ejecución al establecimiento de otras medidas complementarias de cautelas arqueológicas (encaminadas

a su control y seguimiento), consistente en un Control Arqueológico de Movimientos de Tierras durante la ejecución de las obras.

c. Suplementar las medidas cautelares (previas al inicio de las obras), si se estima riego cierto de afecciones sobre vestigios determinando una intervención arqueológica consistente bien en la ejecución de Sondeos estratigráficos o una excavación arqueológica extensiva.

7. El coste de la intervención arqueológica suplementaria será abonado íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el artículo 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.

8. Los resultados de la intervención arqueológica adicional consistente en el sondeo o, en su caso, excavación extensiva se concretarán en un informe arqueológico del terreno (mediante memoria preliminar o memoria científica final) que deberá ser remitido a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

9. En el caso de que estas actividades arqueológicas preventivas suplementarias tengan un resultado negativo, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico emitirá el certificado final de liberación de cautelas arqueológica.

10. No obstante, a la vista de los resultados de la concreta intervención suplementaria ejecutada, la citada Consejería, decidirá -en función de los hallazgos arqueológicos localizados- su anotación, acotación de su ámbito, o en su caso modificación del proyecto técnico con la integración o conservación de los restos arqueológicos, o expropiación si la naturaleza de los vestigios descubiertos lo requiriese.

11. En parcelas del Suelo Urbano Consolidado o en el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan General que se encuentren incluidas en las zonas delimitadas como de Protección Arqueológica Preferente, su uso y aprovechamiento urbanístico será el que sea posibilitado por el planeamiento en función de su calificación urbanística pormenorizada y sin perjuicio de las limitaciones establecidas resultantes de los trámites anteriores, y garantizando en todo caso, los valores ciertos merecedores de protección arqueológica revelados de la intervención concreta impuesta conforme a las reglas siguientes:

a. En el caso de Suelo Urbano Consolidado cuando la parcela tuviese asignada una calificación de usos privativos, y la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, a la vista de la concreta intervención arqueológica suplementaria, que en su caso fuese necesario ejecutar, determinase la conservación al aire libre de los vestigios existentes revelados, se mantendrá aquella calificación urbanística si puede materializarse la edificabilidad sobre rasante atribuida por el planeamiento en el resto de la parcela no afectada por los vestigios.

   En otro caso de impedirse la materialización de la edificabilidad otorgada sobre rasante (y siendo imposible proceder a una redistribución de aprovechamientos con garantías de solidaridad de beneficios y cargas por tratarse de suelo urbano consolidado), se procederá a la incoación de un expediente de innovación del Plan General para calificar (total o parcialmente) la parcela con el destino de uso de espacios libres y prever la correspondiente indemnización de la edificabilidad inicialmente atribuida de imposible materialización.

b. Si el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado tiene establecida la ordenación pormenorizada directamente por este Plan General, la intervención arqueológica requerida deberá realizarse previamente a la redacción del Proyecto de Urbanización y si el resultado de dicha intervención pone de relieve la existencia de vestigios de valor que merecen ser conservados en situ se procederá a la alteración de la ordenación pormenorizada si ello resulta necesario mediante la formulación de un Plan Especial, y se redistribuirá esta carga en el seno del proceso reparcelatorio.

12. En los ámbitos de los sectores de Suelo Urbanizable así como en los sectores y áreas del Suelo Urbano No Consolidado remitidas a planeamiento de desarrollo en los que se encuentre identificado algún terreno perteneciente a la delimitación de yacimientos del Nivel de Protección Preferente, deberá realizarse antes de la formulación del Plan Parcial o Plan Especial una intervención arqueológica mediante una prospección del ámbito.

   El Informe de resultados de la prospección será remitido a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, que en base al mismo podrá determinar la ejecución de otras intervenciones arqueológicas complementarias (en caso de ser necesario ampliar la investigación) o, en su defecto, emitirá certificado de finalización de trabajos arqueológicos y de liberación de cautelas arqueológica.

   Finalizadas las intervenciones complementarias que fueran necesaria ejecutar, sus resultados serán elevados a la Consejería competente en materia de cultura, quien a su vista resolverá sobre los condicionantes arqueológicos existentes para la actuación urbanística, y que serán tenidos presentes para el establecimiento de la ordenación pormenorizada del Sector a fin de salvaguardar los valores arqueológicos que de forma efectiva, en su caso, se pongan de relieve.

13. En las parcelas de Suelo No Urbanizable con Nivel de Protección Arqueológica Preferente se aplicarán idénticas reglas de protección arqueológica preventivas que las establecidas en los apartados 6, 7 y 8 anteriores.

### Artículo 9.3.4. Nivel Protección Arqueológica Genérica.

1. Este nivel de protección se asigna a las áreas susceptibles de albergar la presencia de restos arqueológicos según establece el artículo 47 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía. Se aplica a zonas en las que existen vestigios de carácter externo o superficial, por su proximidad a un yacimiento arqueológico u otro indicio de la existencia de restos arqueológicos de interés.

2. Se adscriben al Nivel de Protección Arqueológica Genérica, las áreas identificadas en los Planos de Ordenación y en el Catálogo con la leyenda Y-PAG. Son los siguientes:

   **Y-PAG-01** **Necrópolis de Buenavista**. Código SIPHA: 01110390010.
   **Y-PAG-02** **Necrópolis de la Mesa de Algar**. Código SIPHA: 01110390012.
   **Y-PAG-03** **El Abejaruco**. Código SIPHA: 01110390015
   **Y-PAG-04** **La Muela**. Código SIPHA: 01110390018.
   **Y-PAG-05** **Libreros**. Código SIPHA: 01110390019.
   **Y-PAG-06** **Nájara**. Código SIPHA: 01110390020.

Y-PAG-7 **El Chorrillo**. Código SIPHA: 01110390041.
Y-PAG-8 **Sepultura del Paso de Canalejas**. Código SIPHA: 01110390011.
Y-PAG-9 **Cerro de Patria**. Código SIPHA: 01110390014.
Y-PAG-10 **Chanca**. Sin Código SIPHA.
Y-PAG-11 **Calzada romana**. Sin Código SIPHA.

3. El régimen jurídico al que se encuentran sometidos los terrenos incluidos en la delimitación de las áreas de Protección Arqueológica Genérica será el establecido en el presente Plan según su clasificación y calificación urbanísticas, así como a las siguientes normas particulares sobre protección arqueológica preventiva:

3.1. En las áreas de Protección Arqueológica Genérica, la solicitud de licencias, en caso de que las mismas conlleven obras que contengan remociones de tierra (ya sean de edificación o de infraestructuras y redes de servicios, deberán presentar en el Ayuntamiento, conjuntamente con el resto de documentación requerida en función del tipo de obras, un Informe Arqueológico Previo.

Este informe redactado por técnico competente consistirá en el estudio bibliográfico de historiadores y consultas de informes de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico redactado por arqueólogos que realizaron excavaciones en solares cercanos. Los resultados de este trabajo se concretarán en un Informe Arqueológico de los terrenos, que será aportado por el promotor de la obra como parte de la documentación de la solicitud de licencia e incluirá los resultados y una propuesta de intervención posterior, si procediese.

El informe será remitido a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, que en base al mismo determinará las intervenciones arqueológicas complementarias -en caso de ser necesario ampliar la investigación- o, en su defecto, emitirá certificado de finalización de trabajos arqueológicos y de liberación de cautelas arqueológica.

3.2. En el caso de que el órgano competente de la Consejería citada estimara necesario ampliar la investigación, en los terrenos pertenecientes a este Nivel de Protección Arqueológica Genérica, se determinará de forma preferente que dicha intervención complementaria consistirá en una Prospección Arqueológica.

La Prospección Arqueológica, se regulará por las mismas normas que las establecidas en los apartados 6,7 y 8 del artículo anterior, y a la vista de los resultados de ésta la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá adoptar cualquiera de los diversos pronunciamientos a los que se refieren los mencionados apartados.

4. En materia de usos y aprovechamientos, en las parcelas de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable del Nivel de Protección Arqueológica Genérica se aplicarán idénticos criterios que los establecidos en los apartado 13 y 14 del artículo anterior en función de la categoría de suelo atribuida y de si este Plan General establece la ordenación pormenorizada directamente o la remite a planeamiento de desarrollo.

5. En las parcelas de Suelo No Urbanizable con Nivel de Protección Arqueológica Genérica se aplicarán idénticas reglas de protección arqueológica preventivas que las establecidas en el apartado 3 anterior.

### Artículo 9.3.5. Protección arqueológica cautelar sobre estructuras emergentes.

1. Los inmuebles pertenecientes al Nivel 1, de Protección Integral, del Catálogo Exterior de Edificaciones y Elementos de Interés Arquitectónico están sometidos a un régimen cautelar en defensa del patrimonio arqueológico.

2. Para todos estos inmuebles, cualquier petición de licencia para realización de obras sobre ellos, habrá de incluir el correspondiente proyecto de obras y un informe arqueológico, en documento separado o no, redactado por técnico competente, en el que se indiquen las intervenciones arqueológicas a realizar sobre él, para una correcta actuación sobre el mismo o para una mejor documentación de éste. El coste de éstas será abonado íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el artículo 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.

3. El tipo de intervención será la establecida en las Instrucciones Particulares aprobadas por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para cada uno de los Bienes de Interés Cultural o, en su defecto, el de análisis arqueológico de estructuras emergentes, conforme al artículo 3.d) del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, o norma que lo sustituya.

### Artículo. 9.3.6. Normas generales de protección del Patrimonio Arqueológico

1. Con carácter general en los terrenos relacionados con el Patrimonio Arqueológico se aplicarán las siguientes disposiciones:

a. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español

b. Ley 14/2007, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

c. Decreto 19/1995, de 7 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

d. Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, así como la resolución de 4 de julio de 2006, por la que se delegan en los titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Cultura, determinadas competencias para la tramitación y autorización de las actividades arqueológicas no incluidas en un proyecto general de investigación.

2. Será necesaria la previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de todo tipo de excavaciones y prospecciones arqueológicas, terrestres o subacuáticas; el análisis de estructuras emergentes; la reproducción y estudio del arte rupestre; las labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas; las actuaciones de cerramiento, vallado, cubrición y documentación gráfica, así como el estudio con metodología arqueológica de los materiales arqueológicos depositados en los museos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. La actividad arqueológica se sujetará al régimen de autorizaciones previsto la legislación de protección del patrimonio histórico y se extenderá hasta el límite del aprovechamiento urbanístico que la persona o entidad promotora tuviera atribuido sobre el subsuelo.

4. En el caso de que se comience cualquier tipo de obras sobre áreas donde exista yacimiento arqueológico, sin tener pertinente autorización por parte de la Dirección General de Bienes Culturales o en el caso de que se haya producido hallazgo casual de restos arqueológicos por motivos de obras, sin ser mencionado antes de veinticuatro (24) horas, el Ayuntamiento notificará a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de patrimonio esta situación y procederá a la suspensión de la licencia de obras, si fuera necesario, para la protección del patrimonio arqueológico. Desde dicha Delegación Provincial se establecerán las medidas cautelares de protección que se consideren convenientes, tales como control de arqueológico de movimientos de tierra o intervención arqueológica con sondeos o excavación arqueológica extensiva, dependiendo de la tipología y potencialidad de los vestigios afectados o hallados de modo casual.

   En el caso que procediera a la suspensión de licencias, para reanudación de las obras, será preciso, previo a la concesión de licencia municipal, la aprobación del proyecto por la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, la cual decidirá en función de los hallazgos, su anotación, acotación de su ámbito y, en su caso, la modificación del proyecto técnico, o expropiación si la naturaleza de los restos

5. Hallazgos casuales.

   5.1. La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, por cualquier motivo y en cualquier punto del término municipal, se rige por lo dispuesto en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y por el Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía o disposiciones legales que los sustituyan.

   5.2. En cualquier caso serán de aplicación la regulación del artículo 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y lo dispuesto en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, referente a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o demoliciones de tierra.

   5.3. A tal fin, la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento, los cuales una vez constatada tal circunstancia, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos por el plazo de un mes establecido en la legislación vigente, sin derecho a indemnización.

   5.4. En caso de que resulte necesario, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a un (1) mes, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causara con tal paralización.

   5.5. La Consejería y el Ayuntamiento se informarán recíprocamente en el plazo de cuarenta y ocho (48) horas, de la aparición de los restos arqueológicos de que tengan conocimiento, y de la adopción de las medidas cautelares que, en su caso, hayan adoptado.

   5.6. La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y el valor científico de los restos aparecidos y tendrán el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de Junio (Reglamento de Actividades Arqueológicas).

   5.7. La existencia de restos arqueológicos que deban ser conservados "in situ", lleva implícita la declaración de necesidad de ocupación y utilidad pública a efectos de expropiaciones.

   5.8. En ningún caso podrán considerarse como hallazgos casuales los elementos arqueológicos descubiertos en las áreas de Protección Arqueológica cualquiera que sea su nivel de protección.

## CAPÍTULO IV. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO.

### Artículo 9.4.1. Definiciones.

1. Son bienes integrantes del Patrimonio Etnológico aquellos usos y actividades que son, o han sido, expresión relevante de la cultura tradicional local en sus aspectos materiales, sociales y espirituales y que, además, han dejado restos físicos identificables, ya sean bienes inmuebles o muebles; y que en el caso del ámbito territorial del presente Plan General son las actividades relacionadas con:

   a. Las actividades agropecuarias: cortijos dispersos, nuevos y viejos poblados agrícolas, pozos, fuentes, abrevaderos etc.

   b. La arquitectura del agua: molinos, canalizaciones etc.

   c. La arquitectura del viento.

2. Se entiende por bienes inmuebles de carácter etnológico aquellas instalaciones o equipamientos cuyo modelo constructivo es expresión de conocimientos adquiridos arraigados y transmitidos consuetudinariamente y cuya factura se acomoda, en el conjunto o parcialmente, a una clase, tipo o forma arquitectónicas utilizadas tradicionalmente por la comunidad de Vejer de la Frontera.

3. Se entiende por bienes muebles de carácter etnológico todos aquellos objetos que constituyen la manifestación o el producto de las actividades arraigadas y transmitidas consuetudinariamente en el municipio de Vejer de la Frontera.

### Artículo 9.4.2. Condiciones de la protección de los inmuebles integrantes del Patrimonio Etnológico.

1. La protección de los inmuebles integrantes del Patrimonio Etnológico en el ámbito del presente Plan General de Ordenación Urbanística se entenderá como conjunción de las medidas tutelares derivadas de la normativa de protección del Patrimonio Arquitectónico y/o Arqueológico contempladas en el presente documento.

2. En todo caso, los bienes de carácter etnológico se regirán respectivamente por lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio histórico vigente que les sea, en su caso, de aplicación.

### Artículo 9.4.3. Bienes inmuebles protegidos por su carácter etnológico.

Se identifican en el Catálogo Exterior de Bienes Protegidos los bienes inmuebles y elementos siguientes, protegidos por su carácter etnológico, además de arquitectónico y/o arqueológico:

N2-11. Cortijo Pastora
N2-12. Cortijo Sierra Graná o El Torero
N2-13. Cortijo Jandilla
N3A-03. Cortijo El Grullo

N3A-10. La iglesia de Cantarranas
N3A-12. La iglesia de La Muela
N3A-13. Las iglesia de Naveros
N3A-14. La iglesia de Santo Domingo de la Calzada (El Palmar)
N3A-15. La iglesia de Santa Lucía

N2-01. Molino de viento de Márquez
N2-02. Molino de viento de Morillo o Buenavista
N2-03. Molino de viento de Santa Inés
N2-04. Molino de viento Cruz de Conil
N2-05. Molino de viento San José
N2-06. Molino de viento de San Antonio
N2-07. Molino de viento de San Francisco
N2-08. Conjunto de Molinos de Santa Lucía
N2-09. Azuda de La Barca o Molino harinero de La Barca
N2-14. Bunker El Palmar
N2-15. Polvorín de La Barca
N3A-01. Casa Cueva de La Barca de Vejer
N3A-04. Bodegas Gallardo
N3B-08. Foncubierta. Sin código SIPHA.
N3B-09. Fuente de la Cañada de la Higuera. Sin código SIPHA.
N3B-10. Fuente del Chorrillo. Sin código SIPHA.
N3B-11. Fuente Catalina Pérez. Sin código SIPHA.
N3B-12. Fuente Chica o de Pinto. Sin código SIPHA.
N3B-13. Fuente de la Fábrica. Sin código SIPHA.
N3B-14. Fuente de Nuestra Señora de la Oliva. SIPHA: 01110070077.
N3B-15. Fuente del Abejarruco. Sin código SIPHA.
N3B-16. Fuente del Cagajón. Sin código SIPHA.
N3B-17. Fuente del Manantial de la Muela-Santa Lucía. Sin código SIPHA.
N3B-18. Horno El Palmar. SIPHA: 01110390024.
N3B-19. Horno del Palmar I. Sin código SIPHA.
N3B-20. Horno del palmar II. Sin código SIPHA.
N3B-21. Horno del palmar III. Sin código SIPHA.
N3B-24. Pozo del Palmar. Sin código SIPHA.
N3B-25. Pozo y fuente de Cantarranas. Sin código SIPHA.
N3B-26. Pozo y fuente de El Varelo. Sin código SIPHA.
N3B-28. Sistema hidráulico de Santa Lucía (canalización). SIPHA: 01110390013.
N3B-29. Toro de Osborne. Código: 01110390009.

DOCUMENTO III. NORMAS URBANÍSTICAS

# X

# TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPITULO II. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

CAPÍTULO III. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECCIÓN II. DE LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA PROPUESTAS Y LAS EN PROCESO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.

SECCIÓN III. DE LAS ÁREAS REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO AMBIENTAL.

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL..

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES..

TÍTULO III. SOBRE LOS INTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

TÍTULO IV. SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

TÍTULO VII. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

TÍTULO VIII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

TÍTULO IX. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

TÍTULO XI. DE LAS ZONAS DE ORDENANZAS EN EL SUELO URBANO.

TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

TÍTULO XIV. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN.

TÍTULO XV. NORMAS COMPLEMENTARIAS. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

TÍTULO XVI. NORMAS COMPLEMENTARIAS: EL RÉGIMEN DEL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.

TÍTULO XVII. ANEXO DE FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

## CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

### Artículo 10.1.1. Determinaciones generales del Plan General en el Suelo Urbano.

1. Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del Suelo Urbano el Plan General dispone las siguientes determinaciones:

   a. La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforma.

   b. La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidados.

   c. El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico.

   d. La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.

   e. La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado.

   f. La identificación y delimitación de los Sistemas Generales señalando si son usos existentes o previstos.

   g. La delimitación de los espacios libres de carácter local o de proximidad.

   h. El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.

   i. La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.

   j. El trazado y características de la red viaria pública, con su jerarquización; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada y los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.

   k. La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.

   l. La reglamentación detallada en el Suelo Urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

   m. Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de las áreas y sectores no ordenados.

   n. Las características y trazado estructurante de las redes y espacios técnicos de de infraestructuras para el desarrollo sostenible (agua, alcantarillado y energía eléctrica).

   o. Previsiones sobre programación del desarrollo urbanístico de las áreas y sectores.

   p. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

2. Los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en virtud del número 1 anterior, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

   2.1. Áreas Homogéneas de Edificación en Suelo Urbano Consolidado, para el establecimiento de las determinaciones estructurales de uso global, densidad y edificabilidad para las diferentes unidades geográficas y urbanísticas homogéneas del Suelo Urbano Consolidado.

   2.2. Calificación urbanística pormenorizada, en el Suelo Urbano Consolidado y en el Suelo Urbano No Consolidado de ordenación completa. La calificación se integrada por:

      a. El uso urbanístico pormenorizado

      b. Zona de Ordenanza de aplicación.

   2.3. Ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con expresión de sus determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas.

3. Los preceptos del presente Título X tienen la consideración de ordenación estructural en la regulación contenida en los mismos que de conformidad con las previsiones del artículo 10.1 de la LOUA deban contar con dicho carácter, el resto se entienden que cuentan con el carácter de ordenación pormenorizada preceptiva.

### Artículo 10.1.2. La delimitación de terrenos con clasificación de Suelo Urbano.

1. El presente Plan General de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.3.3 de estas Normas delimitada los terrenos como Suelo Urbano en los que concurra alguna de las circunstancias expresadas en el apartado 1 del citado precepto.

2. La delimitación de los perímetros de la clase de Suelo Urbano se realiza en los Planos de Ordenación siguientes: Plano de Ordenación Estructural: O.02 "Clasificación del Suelo" y en los Planos de Ordenación Completa.

### Artículo 10.1.3. División en Zonas de Ordenanzas e identificación de las Áreas Homogéneas de Edificación.

1. El Suelo Urbano ordenado pormenorizadamente de forma completa se divide en las Zonas de Ordenanzas que se establecen y regulan en el Título XI de estas Normas en cuanto a condiciones de ordenación generales y específicas, condiciones de volumen, de uso, estéticas, así como, de la edificación, aplicables a cada parcela en función de su calificación urbanística pormenorizada.

2. Las Zonas de Ordenanzas se subdividen, cuando proceda, en Subzonas en función de caracteres específicos de condiciones de edificación. Las condiciones generales establecidas para cada Zona de Ordenanza serán de aplicación en cada Subzona que la integran, salvo en los casos de contradicción con las determinaciones específicas establecidas en cada Subzona.

3. Complementariamente, el presente Plan General establece en sus Planos de Ordenación Estructural los ámbitos de las Áreas Homogéneas de Edificación en Suelo Urbano Consolidado para el establecimiento de las determinaciones estructurales de uso global, densidad global y edificabilidad para las diferentes unidades geográficas y urbanísticas homogéneas del Suelo

Urbano Consolidado aun cuando alguna parcela del ámbito cuente con un uso pormenorizado diferenciado al resto. Las determinaciones sobre densidad, uso global y edificabilidad global de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado se expresan en sus fichas respectivas del Anexo así como en los planos de ordenación.

### Artículo 10.1.4 La urbanización y edificación simultáneas en el Suelo Urbano No Consolidado.

Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se de cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 14.1.9.

## CAPITULO II. REGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

### Artículo 10.2.1. La delimitación de la categoría de Suelo Urbano Consolidado.

1. El presente Plan General en aquellos terrenos en los que concurran las características establecidas en el artículo 2.3.4 de estas Normas procede al reconocimiento de su perteneciente a la categoría de Suelo Urbano Consolidado. A tal fin delimita los perímetros del Suelo Urbano Consolidado en los de Ordenación siguientes: Plano de Ordenación Estructural: O.04 "Suelo Urbano y Urbanizable. Categorías" y en los Planos de Ordenación Completa.

2. En el Suelo Urbano Consolidado, el Plan General identifica:

   a. Las parcelas edificables con usos privados.

   b. Las parcelas ya existentes destinadas efectivamente a usos públicos.

   c. Las parcelas destinadas a usos públicos que deben ser objeto de adquisición, identificadas como Actuaciones Aisladas del Suelo Urbano Consolidado, descritas en el artículo 10.2.5 apartado 1.a) siguiente.

   d. Las Actuaciones de Mejora Urbana, descritas en el artículo 10.2.5 apartado 1.b) siguiente.

### Artículo 10.2.2. Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado.

1. El propietario del Suelo Urbano Consolidado de parcela calificada con usos privativos cuanta con los siguientes derechos:

   a. La facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.

   b. La facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística.

2. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del Suelo Urbano Consolidado:

   a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

   b. Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

   c. Completar la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.

   d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas su uso.

### Artículo 10.2.3. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

1. El Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.

2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá lo previsto en el artículo 14.1.9 apartado 1.

3. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización al propietario del Suelo Urbano Consolidado para que su parcela alcance la condición de solar, la Administración Urbanística Municipal podrá asumir la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquél de su coste económico. Esta asunción por la Administración de la ejecución de las obras de urbanización será obligatoria en aquellos supuestos en los que las mismas sirvan a una pluralidad de parcelas y no puedan o resulte desaconsejable ejecutarlas de forma separada, conservando en todo caso la Administración el derecho al reintegro que se exigirá proporcionalmente a cada propietario de parcela beneficiada en el momento de la solicitud de licencia debidamente actualizado. La Administración Urbanística Municipal podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.

4. El Plan establece plazos de edificación en el Suelo Urbano Consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

5. Los propietarios de solares sin edificar ubicados en el Suelo Urbano Consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación e inicio de la edificación dentro de los plazos máximos establecidos en la Ordenanza Municipal reguladora del Registro de Solares. De forma subsidiaria, en ausencia de esta Ordenanza, se aplicarán en suelo urbano consolidado los siguientes plazos, que en todo caso se entenderán como máximos: en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del Plan para la solicitud de licencia, y el de inicio de las obras en el plazo establecido en la propia licencia.

**Artículo 10.2.4. Condiciones de edificación y utilización de las parcelas del Suelo Urbano Consolidado.**

1. Las condiciones de edificación y ordenación particulares aplicables a las parcelas calificadas con usos privados del Suelo Urbano Consolidado se rigen por la regulación establecida del Título XI de estas Normas sobre Zonas de Ordenanza que les resulten de aplicación conforme al Plano de Ordenación Completa. De igual forma se aplican las normas del Título VI y VII de este Plan.

2. Se autorizará la edificación en parcelas existentes en Suelo Urbano Consolidado a la entrada en vigor del presente Plan General que no cumpliendo las dimensiones mínimas de superficie establecidas en cada Zona de Ordenanza en las que se localicen sí puedan cumplimentar el resto de las condiciones de edificación y los requisitos para ser consideradas como solar.

3 En el caso de que las parcelas del Suelo Urbano Consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación integral, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación del presente Plan sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente expediente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

**Artículo 10.2.5. Actuaciones públicas en el Suelo Urbano Consolidado.**

1. El Plan General establece las siguientes actuaciones públicas en Suelo Urbano Consolidado:

1.1. Actuaciones Aisladas, son aquellas que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización de espacios públicos destinados la apertura de nuevos viarios o ensanche puntual de los existentes para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana, así como la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos. Se identifican con la denominación (AA) o bien con la leyenda de suelo dotacional "propuesto" en los planos de ordenación pormenorizada completa. La obtención de terrenos para las actuaciones aisladas (AA) en Suelo Urbano Consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa. También se podrán obtener mediante reserva de aprovechamiento, compra o permuta con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico. A efectos expropiatorios todas las actuaciones aisladas del Suelo Urbano Consolidado que impliquen obtención del suelo, se consideran de utilidad pública e interés social. Son las siguientes:

a. AA-01. AVENIDA DE LOS REMEDIOS-CALLE DEL RETIRO.
b. AA-02. INTERCAMBIADOR LA CUESTA.
c. AA-03. CAÑADA ANCHA.
d. AA-04. NAVEROS.

1.2. Actuaciones de Mejora Urbana (AMU) son las actuaciones de reurbanización y recualificación del sistema de espacios públicos en zonas urbanas de la ciudad consolidada, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos. Se identifican con la denominación (AMU). En las áreas que se identifican como actuación de mejora urbana (AMU) será preceptiva la formulación de un Programa de Reurbanización que programe y defina las obras necesarias, sin perjuicio de que se ejecuten mediante proyectos ordinarios. Son las siguientes:

a. AMU-01. CAÑADA ANCHA.
b. AMU-02. SANTA LUCÍA.
c. AMU-03. LA CRUZ.

2. El presente Plan asume de forma íntegra la ordenación del vigente Plan Especial de Protección y Reforma del Conjunto Histórico, y por ende el contenido de las Áreas de Intervención Prioritaria (AIP) que en el mismo se establecen, dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, y que son las siguientes:

AIP-2. PLAZA DE LA PAZ.
AIP-5. PLAZA DE ESPAÑA- JUZGADO.
AIP-7. EQUIPAMIENTO EN CALLE DEL CASTILLO.
AIP-8. EQUIPAMIENTO EN PLAZA ESPAÑA.
AIP-11. PLAZA ESPAÑA-CALLE CUARTEL BAJO.
AIP-12. PLAZA CUESTA DE LA BARCA II.

Su completa regulación se remite al vigente Plan Especial de Protección y Reforma del Conjunto Histórico de Vejer

3. A efectos expropiatorios todas las Actuaciones Aisladas del Suelo Urbano Consolidado que impliquen obtención del suelo, se consideran de utilidad pública e interés social y tienen la consideración de terrenos en situación básica de suelo urbanizado a efectos del Real Decreto-Legislativo 2/2008 (Texto Refundido de la Ley del Suelo).

## CAPÍTULO III. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

### SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

**Artículo 10.3.1. Los ámbitos pertenecientes a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 2.3.5 de estas Normas Urbanísticas, el presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en el Plano de Ordenación Estructural, diferenciando:

1. Áreas de Reforma Interior con fines de renovación urbana (ARI), todas ellas con ordenación pormenorizada completamente establecida por el presente Plan General. Se identifican y se regulan en los artículos 10.3.5 y 10.3.6 siguientes.

2. Áreas de Reforma Interior con fines de renovación urbana en proceso de transformación urbanística (ARI-T), que son ámbitos de desarrollo del planeamiento general que se revisa que se encuentran en fase de ejecución, y que son integradas en el nuevo modelo de ordenación urbanístico-territorial previsto por el Nuevo Plan. Se identifican y regulan en el artículo 10.3.7 siguiente.

3. Áreas de regularización e integración urbano-ambiental, se identifican con la denominación (ARG), todas ellas con ordenación pormenorizada completamente establecida por el presente Plan General. Son ámbitos con alto grado de consolidación de la edificación de las zonas suburbanizadas en posición adecuada para su inserción en el nuevo modelo urbano-territorial propuesto por este Plan que son objeto de

actuaciones asistemáticas de integración urbana y mejora ambiental con la finalidad de lograr su normalización. Se identifican y regulan en la Sección III siguiente.

4. El presente Plan asume de forma íntegra la ordenación del vigente Plan Especial de Protección y Reforma del Conjunto Histórico, y por ende el contenido de las Áreas de Intervención Prioritaria (AIP) que en el mismo se establecen dentro de la categoría de Suelo Urbano No Consolidado. por la urbanización. A los efectos del Plan Especial, las parcelas incluidas en las denominadas Áreas de Intervención Prioritaria (AIP), pueden encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias: o localizada en ámbito de Unidad de Ejecución delimitada por el propio Plan Especial (la AIP-1 Calle Santiago), o bien, actuaciones aisladas, ya sea con usos privativos o con usos dotacionales públicos. Son las siguientes:

AIP-1. CALLE SANTIAGO (UNIDAD DE EJECUCIÓN 1).
AIP-3. PLAZA DE LA PAZ II.
AIP-4. CALLE LEVANTE.
AIP-9. CALLE MERCED.
AIP-10. PLAZA CUESTA DE LA BARCA I.

Su completa regulación se remite al vigente Plan Especial de Protección y Reforma del Conjunto Histórico de Vejer

### Artículo10.3.2. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada completa.

1. Las condiciones de edificación y ordenación particulares aplicables a las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada completa de los diferentes ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado se rigen por la regulación establecida del Título XI de estas Normas sobre Zonas de Ordenanza que les resulten de aplicación conforme al Plano de Ordenación Completa. De igual forma se aplican las normas del Título VI y VII de este Plan.

2. En el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada completa, la entrada en vigor del Plan General determina:

   a. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del Suelo Urbano en el marco de una unidad de ejecución.

   b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios así como de los deberes del artículo anterior.

   c. La potestad de los propietarios de patrimonializar el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento (90%) u otro porcentaje establecido por la legislación urbanística vigente (al momento de la aprobación del instrumento redistributivo) del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del ejercicio de la facultad de participar en las actuaciones de transformación urbanística y asunción de los deberes a ellas vinculadas. En otro caso, tendrá derecho a la indemnización del valor legal de los terrenos y la correspondiente a la imposibilidad de ejercitar la facultad de participación.

   d. El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido; no obstante, si la actuación es asistemática, este derecho se concreta en el de edificar la parcela en la hipótesis de que sea edificable previa adquisición de los excesos de aprovechamientos y conversión de la misma en la solar.

   e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.

3. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de ejecución sistemática, se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas Normas.

4. El régimen del Suelo Urbano No Consolidado de los ámbitos las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG) se ajustará a lo dispuesto en la Sección III siguiente.

### Artículo 10.3.3. Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio.

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las Áreas de Reparto que a continuación se indica, siendo su delimitación la que se establece en el Plano de Ordenación Estructural O.06 "Áreas de Reparto", y la determinación de su Aprovechamiento Medio, la que también se señala a continuación. La unidad de aprovechamiento está referida a un metro cuadrado edificable de uso residencial libre en tipología plurifamiliar.

| ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-01, EL PALMAR | | |
|---|---|---|
| IDENT. | DENOMINACIÓN | IND. APROV (UA/m2) |
| ARI-T-01 | EL PALMAR | (*) |

| ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-02, PLAZA CONSTITUCIÓN | | |
|---|---|---|
| IDENT. | DENOMINACIÓN | IND. APROV (UA/m2) |
| ARI-T-02 | PLAZA CONSTITUCIÓN | (*) |

| ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-03, SAN MIGUEL | | |
|---|---|---|
| IDENT. | DENOMINACIÓN | IND. APROV (UA/m2) |
| ARI-R-VE-01 | SAN MIGUEL | 0,1916 |

| ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-04, MIRAMUNDO | | |
|---|---|---|
| IDENT. | DENOMINACIÓN | IND. APROV (UA/m2) |
| ARI-R-VE-02 | MIRAMUNDO | 0,3564 |

| ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-05 AVENIDA ANDALUCIA | | |
|---|---|---|
| IDENT. | DENOMINACIÓN | IND. APROV (UA/m2) |
| ARI-R-VE-03 | AVENIDA ANDALUCIA | 1,2199 |

| ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-06 CRUZ DE CONIL | | |
|---|---|---|
| IDENT. | DENOMINACIÓN | IND. APROV (UA/m2) |
| ARI-TE-VE-01 | CRUZ DE CONIL | 0,1714 |

| ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-07 MIRAMUNDO | | |
|---|---|---|
| IDENT. | DENOMINACIÓN | IND. APROV (UA/m2) |
| ARI-TE-VE-02 | MIRAMUNDO | 0,1731 |

| ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-08 BMIRALLES | | |
|---|---|---|
| IDENT. | DENOMINACIÓN | IND. APROV (UA/m2) |
| ARI-TE-VE-03 | MIRALLES | 0,3977 |

| ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-09 DON QUIJOTE | | |
|---|---|---|
| IDENT. | DENOMINACIÓN | IND. APROV (UA/m2) |
| ARI-TE-VE-04 | DON QUIJOTE | 0,4312 |

| ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-10 SANTA LUCÍA | | |
|---|---|---|
| IDENT. | DENOMINACIÓN | IND. APROV (UA/m2) |
| ARI-R-SL-01 | SANTA LUCIA | 0,3014 |

| ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-11 EL COLEGIO | | |
|---|---|---|
| IDENT. | DENOMINACIÓN | IND. APROV (UA/m2) |
| ARI-R-MU-01 | EL COLEGIO | 0,2405 |

| ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-12 LOS NAVEROS | | |
|---|---|---|
| IDENT. | DENOMINACIÓN | IND. APROV (UA/m2) |
| ARI-R-NA-01 | LOS NAVEROS | 0,3306 |

| ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-13 CANTARRANAS | | |
|---|---|---|
| IDENT. | DENOMINACIÓN | IND. APROV (UA/m2) |
| ARI-R-CA-01 | CANTARRANAS | 0,3294 |

| ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-14, LA MUELA | | |
|---|---|---|
| IDENT. | DENOMINACIÓN | IND. APROV (UA/m2) |
| ARG-MU-01 | LA MUELA | 0,1285 |

| ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-15, LA OLIVA | | |
|---|---|---|
| IDENT. | DENOMINACIÓN | IND. APROV (UA/m2) |
| ARG-LO-01 | LA OLIVA | 0,1086 |

| ÁREA DE REPARTO :AR-SUNC-16, EL MOLINO | | |
|---|---|---|
| IDENT. | DENOMINACIÓN | IND. APROV (UA/m2) |
| ARG-SL-01 | EL MOLINO | 0,1062 |

### Artículo 10.3.4. Plazos de edificación en el Suelo Urbano No Consolidado.

1. Los propietarios de las parcelas resultantes tras la ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que se delimite una unidad de ejecución, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar. Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de tres (3) años, a contar desde la finalización de la urbanización, excepto en el caso de parcela con destino urbanístico de uso de vivienda protegida, que se regirá por los plazos establecidos en el Título V de estas normas.

2. Los propietarios de las parcelas no edificadas en el Suelo Urbano No Consolidado a ejecutar mediante actuaciones asistemáticas deberán solicitar y obtener la licencia de edificación en el plazo de dos (2) años desde el momento de aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada y la obra urbanizadora haya convertido la parcela en solar.

3. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

## SECCIÓN II. DE LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA PROPUESTAS Y LAS EN PROCESO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.

### Artículo 10.3.5. Áreas de Reforma Interior con fines de renovación urbana propuestas.

1. Delimitación e identificación.

El presente Plan General delimita e identifica como Áreas de Reforma Interior con fines de renovación urbana (ARI) los siguientes ámbitos, todos ellos con ordenación pormenorizada completamente establecida por el presente Plan General:

1.1. En el núcleo principal de Vejer:

a. ARI-R-VE-01. SAN MIGUEL (de uso global Residencial).
b. ARI-R-VE-02. MIRAMUNDO (de uso global Residencial).
c. ARI-R-VE-03. AVENIDA ANDALUCIA (de uso global Terciario).
d. ARI-TE-VE-01. CRUZ DE CONIL (de uso global Terciario).
e. ARI-TE-VE-02. MIRAMUNDO (de uso global Terciario).
f. ARI-TE-VE-03 MIRALLES (de uso global Terciario).
g. ARI-TE-VE-04. DON QUIJOTE (de uso global Terciario).

1.2. En el núcleo de Santa Lucía: ARI-R-SL-01. SANTA LUCIA (de uso global Residencial).

1.3. En el núcleo de La Muela: ARI-R-MU-01. EL COLEGIO (de uso global Residencial).

1.4. En el núcleo de Naveros: ARI-R-NA-01. NAVEROS (de uso global Residencial).

1.5. En el núcleo de Cantarranas: ARI-R-CA-01. LA CHARCA (de uso global Residencial).

2. Naturaleza y finalidad de las áreas de reforma interior con fines de renovación urbana.

Las áreas de reforma interior son ámbitos del suelo urbano de la ciudad existente en los que se pretende realizar una actuación de transformación urbanística de renovación urbana integral de ejecución sistemática.

3. Establecimiento de la ordenación pormenorizada completa en las áreas de reforma interior con fines de renovación urbana.

Para todas las áreas de reforma interior de renovación identificadas en el presente Plan General se establece directamente su ordenación pormenorizada completa, sin precisar de Plan Especial, y sin perjuicio de tener que formularse un Estudio de Detalle para el establecimiento de las rasantes u otros objetivos, si así se requiere en su ficha específica.

4. Ejecución y deberes urbanísticos vinculados a las actuaciones de las áreas de reforma interior con fines de renovación urbana.

4.1. La actividad de ejecución y los deberes urbanísticos vinculados a las actuaciones correspondientes a las áreas de reforma interior con fines de renovación se ajustará a las previsiones del artículo 10.3.6 siguiente.

4.2. El Aprovechamiento Medio del área de reparto en que se integran respectivamente las diversas áreas de reforma interior de renovación se establece en el artículo 10.3.3 anterior.

### Artículo 10.3.6. El régimen de las actuaciones de las áreas de reforma interior con fines de renovación urbana propuestas.

1. Las actuaciones correspondientes a las áreas de reforma interior con fines de renovación urbana se realizarán a través de actuaciones sistemáticas, mediante la delimitación de unidades de ejecución.

2. Los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado incluidos o adscritos a unidades de ejecución tienen la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación. Esta facultad se concreta en los siguientes derechos y potestades:

a. El derecho a la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico subjetivo establecido por la legislación y resultante del cumplimiento de los deberes. Dicho aprovechamiento subjetivo para el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, caso de que ejerciten su facultad de incorporación al proceso de transformación urbanística y asuman la financiación de todas las cargas vinculadas, será el que resulte de aplicar a la superficie del ámbito el noventa por ciento (90%) del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución). Si el titular no ejercita la potestad de incorporarse al proceso urbanístico o ésta es de imposible ejercicio será indemnizado conforme a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008 (TRLS) o la legislación que resulte vigente en el momento de la ejecución. Si pese a incorporarse, no asume la financiación de los costes de urbanización se detraerá del aprovechamiento subjetivo la parte correspondiente para sufragar dichos gastos conforme a lo dispuesto en la legislación y en las bases del régimen del sistema de actuación aplicado.

b. En el sistema de compensación, la facultad de instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo. En todo caso tendrá derecho a la facultad de incorporación al proceso de transformación urbanística mediante su adhesión a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.

c. En el sistema de cooperación, la facultad de decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, la facultad de competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

e. La facultad de ceder los terrenos voluntariamente por su valor a aquél que ostente la condición de agente urbanizador o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

3. Los deberes vinculados al proceso de transformación urbanística en el Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:

a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, la facultad de propietario de incorporarse a la actuación urbanizadora, lleva implícita el deber de promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial o Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez por ciento (10%) del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en que se integra la unidad de ejecución (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución).

d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los incorporados al proceso de transformación urbanística, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas no incluidos en unidades de ejecución o en ámbitos con un aprovechamiento objetivo inferior.

f. Costear la urbanización interior del ámbito, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto. Se incluye en este deber el de financiar el coste de ejecución de la conexión exterior del área o sector con las redes y espacios técnicos de infraestructuras para el desarrollo sostenible de carácter general en los términos previstos en el artículo 4.1.9 de estas Normas Urbanísticas.

g. De igual forma deben participar proporcionalmente en la financiación de las obras de reforzamiento y ampliación de las redes y espacios técnicos de infraestructuras generales existentes o previstas a fin de garantizar la adecuada integración y funcionalidad de estos ámbitos. El cumplimiento de este deber se realizará de conformidad con las previsiones del artículo 4.1.9 de estas Normas.

h. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a las previsiones del artículo 4.1.10 de estas Normas, con posterioridad a dicha recepción.

i. Los demás deberes similares a los establecidos en el apartado 2 del artículo 10.2.2 para el Suelo Urbano Consolidado.

4. El desarrollo de las áreas de reforma interior de renovación urbana se llevará a cabo por unidades de ejecución, y de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General. De no fijarse plazos de ejecución concretos, se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto de urbanización correspondiente será de veinticuatro (24) de meses desde la aprobación definitiva del presente Plan General. Las obras de urbanización, deberán iniciarse en el plazo de doce (12) meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabadas en el plazo de treinta (30) meses. Por causas justificadas podrán prorrogarse estos plazos por un período máximo no superior a la mitad de los inicialmente establecidos.

### Artículo 10.3.7. Áreas de reforma interior con fines de renovación urbana en proceso de transformación urbanística.

1. Delimitación e identificación.

El presente Plan General delimita e identifica como Áreas de Reforma Interior con fines de renovación urbana en proceso de transformación urbanística (ARI-T) los siguientes ámbitos:

a. En el núcleo de El Palmar: ARI-T-01. PERI EL PALMAR.
b. En el núcleo principal de Vejer: ARI-T-02. PLAZA CONSTITUCIÓN.

2. Naturaleza y finalidad.

Son ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida que tienen por objeto una actuación urbanística que han venido desarrollándose sobre la base del planeamiento general anterior, y que este Plan General, básicamente, asume.

3. Establecimiento de la ordenación pormenorizada completa.

El presente Plan General establece de forma completa la ordenación pormenorizada completa, asumiendo e integrando adecuadamente en sus determinaciones las establecidas en su planeamiento de origen. En virtud de esta integración, las condiciones particulares de edificación por las que se rigen las parcelas edificables con usos privados de estos ámbitos son las establecidas en el presente Plan General para las Zonas de Ordenanzas en la que se incluyan las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada, sin perjuicio, en su caso, de la aplicación del índice de edificabilidad específico aplicable a cada parcela de uso lucrativo asignado para cada una de ellas en el Proyecto de Reparcelación aprobado, que será preferente al parámetro ordinario de edificabilidad resultante de la regulación del Título XI de las Zonas de Ordenanzas. Si algunas de las condiciones de edificación particulares establecidas en la regulación del Título XI para la Zona o Subzona de Ordenanza asignada en los Planos de Ordenación Completa, impidiese alcanzar el índice de edificabilidad asignado en el Proyecto de Reparcelación aprobado, se admitirá un ajuste de hasta el veinte por ciento (20%) en el parámetro máximo de ocupación establecido en el Título XI.

4. Ejecución y deberes urbanísticos vinculados a la actuación.

4.1. En estos ámbitos, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.2. Las obras de urbanización aun pendientes deberán ser objeto de finalización en el plazo máximo de veinticuatro (24) meses desde la entrada en vigor del presente Plan. Una vez finalizado este plazo podrá declararse su incumplimiento y procederse a sustituir el sistema de actuación.

4.3. El aprovechamiento subjetivo de cada titular será el efectivamente adjudicado por el Proyecto de Reparcelación aprobado.

## SECCIÓN III. DE LAS ÁREAS REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO AMBIENTAL.

### Artículo 10.3.8. Identificación.

1. El presente Plan General delimita e identifica como áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG), los siguientes ámbitos, contando todas ellas con ordenación pormenorizada completa establecida por el presente Plan General:

a. ARG-MU-01. LA MUELA.
b. ARG-LO-01. LA OLIVA.
c. ARG-SL-01. EL MOLINO

2. Naturaleza y finalidad de las áreas de regularización.

2.1. Las áreas de regularización e integración urbano-ambiental son ámbitos de actuaciones asistemáticas localizados en las zonas suburbanizadas que presentan, en la actualidad un grado de consolidación de la edificación en al menos 2/3 de las parcelas edificables resultantes y que son objeto de actuaciones de integración urbana y mejora ambiental, con la finalidad de lograr su normalización, al resultar el conjunto de las edificaciones compatibles con el modelo territorial adoptado, sin perjuicio de prever su adecuada urbanización y obtención de los suelos públicos conforme a su posición, uso e intensidad.

2.2. Las áreas de regularización e integración urbano-ambiental cuentan con uso global Residencial.

2.3. Cada área de regularización e integración urbano-ambiental (ARG), conforma un Área de Reparto independiente.

### Artículo 10.3.9. Condiciones.

1. Parcelas y actuaciones que se integran en el área.

En las áreas de regularización e integración urbana-ambiental (ARG), para las que se establece su ordenación pormenorizada completa por este Plan, se integran los siguientes terrenos:

1.1. Parcelas edificables calificadas con usos privados (con edificación y sin edificación) sujetas a las condiciones ordinarias de edificación establecidas en el Título XI, en función de la concreta Subzona atribuida en los planos de ordenación completa.

1.2. Actuaciones aisladas con destinos a usos públicos:

a. Suelo con destino actuaciones de viario. Se incluye en este concepto las actuaciones puntuales de adquisición del viario público de nueva apertura o ampliación del existente.

b. Parcelas dotacionales. Son las actuaciones aisladas dirigidas a dotar de espacios libres o/y de equipamientos públicos a las áreas de regularización e integración urbano-ambiental.

1.3. Terreno con destino a viario público existente. El terreno así calificado se incorpora en el área de regularización, pero por ser existente se excluye de la superficie contabilizable del Área de Reparto para la determinación del Aprovechamiento Medio de conformidad con el artículo 60.b LOUA. No obstante, el viario existente será incorporado en el proyecto de obras de urbanización para su adecuación y mejora.

1.4. La adquisición de las parcelas de usos dotacionales públicos y las de ampliación o apertura de viario se vincula a la gestión de las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG).

2. Gestión urbanística.

Las actuaciones correspondientes a las áreas de regularización e integración urbano-ambiental que se ordenan pormenorizadamente se realizarán preferentemente mediante actuaciones asistemáticas sin delimitación necesaria de unidades de ejecución, conforme a las previsiones del artículo 10.3.10 siguiente, y sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 4.1.6.

### Artículo 10.3.10. La gestión y deberes urbanísticos vinculados a las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG).

1. Facultades de los propietarios de terrenos en las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG).

Los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado en los ámbitos de las áreas de regularización e integración urbano-ambiental tienen las siguientes facultades:

1.1. Tienen derecho a la patrimonialización, o en su caso a la compensación económica, del noventa por ciento (90%) del Aprovechamiento Medio establecido por el Plan General al Área de Reparto aplicado a la superficie de la parcela de la que son titulares.

1.2. En el caso de que procedan a realizar voluntariamente la cesión de terrenos de su titularidad calificados por el planeamiento con destino a usos públicos de las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG), tienen derecho a la reserva del aprovechamiento subjetivo que generan para su aplicación a los actos de ajustes de aprovechamientos previstos en las presentes Normas. En el caso de que se proceda a la aplicación de su expropiación forzosa, los propietarios de estos terrenos tendrán derecho a percibir la indemnización económica conforme a la legislación aplicable, subrogándose la Administración en la titularidad del aprovechamiento subjetivo que generan.

1.3. En el caso de que la parcela de la que sean titular tenga atribuida por el planeamiento un aprovechamiento urbanístico superior al aprovechamiento subjetivo, para aquellos casos que no alcancen acuerdo de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos con otros titulares en situación inversa, de forma subsidiara tendrá el titular derecho a cumplimentar los deberes de cesión mediante compensación económica sustitutiva, de conformidad con las previsiones de estas Normas. En este supuesto se exigirá el abono íntegro del valor de monetarización resultante con anterioridad a la concesión de licencia que autorice la materialización y/o patrimonialización del aprovechamiento subjetivo transferido. A tal fin el Ayuntamiento aprobará, mediante Ordenanza, el valor de la unidad de aprovechamiento en cada área de regularización e integración urbano-ambiental.

1.4. En el caso de que la finca de la que sea titular no cuente con superficie suficiente para la cesión al Ayuntamiento de porción suficiente para la generación de una parcela mínima edificable en la que localizar la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración -en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los poderes públicos-, tendrá el titular de la finca la facultad de cumplimentar este deber de cesión mediante compensación económica sustitutiva. En este caso, será suficiente para autorizar la patrimonialización del aprovechamiento transmitido por la Administración actuante -consecuencia de la citada sustitución- que el particular abone dicho importe en su integridad, o en su caso, asuma el pago de la cantidad pendiente del valor de la monetarización en el supuesto de que la Administración

autorice el pago fraccionado en la correspondiente licencia, con las correspondientes garantías si el interesado pretende materializar dicho aprovechamiento transmitido.

2. Los propietarios de las parcelas edificables del área de regularización de gestión asistemática, podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la misma mediante:

   2.1. La cesión por parte del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante compensación económica sustitutiva, y además por,

   2.2. Transferencia del Aprovechamiento Urbanístico subjetivo correspondiente a otra parcela y que le permita adquirir el exceso del aprovechamiento objetivo atribuido sobre el Aprovechamiento Medio del Área de Reparto. De forma supletoria a la realización de transferencias podrá admitirse la compensación económica sustitutiva. El régimen de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos se complementa con la regulación del artículo 2.4.6 de estas Normas.

3. Los deberes urbanísticos en la gestión asistemática de las áreas de regularización e integración urbano-ambiental.

   Los deberes urbanísticos vinculados al proceso de incorporación urbanística en régimen asistemático de las áreas de regularización e integración urbano-ambiental son:

   3.1. Proceder a ajustar el aprovechamiento subjetivo con el objetivo, mediante la aplicación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, o en su caso mediante compensaciones económicas sustitutivas.

   3.2. Ceder, con ocasión de la aprobación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, los terrenos destinados por la ordenación urbanística a usos públicos incluidos en el Área de Reparto correspondiente en cuantía proporcional a los excesos de aprovechamientos que sobre el Aprovechamiento Medio cuente la parcela edificable; o en otro caso, se admitirá la compensación económica sustitutiva para la válida patrimonialización de esos excesos de aprovechamientos. Si se realiza el pago de la compensación económica sustitutiva el importe será abonado a la Administración Urbanística, quedando afectado a la indemnización correspondiente a los titulares de suelo con usos públicos.

   3.3. Ceder obligatoriamente y gratuitamente al Municipio la superficie de terrenos ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez por ciento (10%) del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución). Por regla general, este deber en las áreas de regularización e integración urbano-ambiental será sustituido por el abono de su compensación económica, y será en todo caso obligatoria cuando la cuantía del aprovechamiento correspondiente a la Administración no sea suficiente para poder materializarse en parcela independiente superior a la mínima establecida por el planeamiento, de conformidad con las previsiones de estas Normas. Esta compensación económica sustitutiva será afectada a los fines del Patrimonio Municipal del Suelo.

   3.4. Financiar proporcionalmente al aprovechamiento atribuido las obras de urbanización requeridas por la integración urbana y ambiental de las áreas de regularización, y la conversión en solar de las parcelas edificables de las mismas. Ente deber se exigirá conforme a las previsiones del apartado 4 siguiente.

   Hasta tanto se proceda a la aprobación de la Ordenanza previstas en el apartado 1.3 anterior -formuladas de conformidad con los correspondientes estudios técnicos y de valoraciones- se podrán habilitar las actuaciones urgentes -que cuenten con la garantía de su conexión a las redes generales- mediante la elaboración por los Servicios Técnicos Municipales de un estudio de cargas previsibles del área, tomando como referencia para dicho Estudio las estimaciones contenidas en el estudio económico-financiero del Plan General.

   3.5. En su caso, colaborar en el mantenimiento de la obra urbanizadora ejecutada.

4. Los gastos de la reparcelación económica en las áreas de regularización e integración urbano-ambiental.

   Los gastos de la reparcelación económica vinculados al proceso de normalización para la válida patrimonialización del aprovechamiento urbanístico reconocido por este Plan en cada una de las parcelas edificables del área de regularización, aun cuando se encuentre ya materializado, comprenderán todos los necesarios para proceder a satisfacer los deberes urbanísticos vinculados a estas actuaciones de urbanización. En concreto, se entienden incluidos los siguientes conceptos:

   4.1. Las compensaciones económicas sustitutivas que deban percibir los titulares de terrenos calificados por el planeamiento con destino de usos públicos (sean de viario o dotacionales) que estén incluidos en el ámbito del área de regularización o adscritos a la misma, cuando no puedan ser adjudicatarios de parcelas resultantes con aprovechamientos lucrativos en el proceso de reparcelación. No obstante, no se integrarán entre los costes de compensación económica los correspondientes a los terrenos calificados con destino público que en el interior del ámbito de la actuación se encuentren ya cedidos al Ayuntamiento de modo formal o, incluso, cuando la citada cesión obligatoria pueda obtenerse de modo gratuito en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 30 del Real Decreto 1093/1997 tras la tramitación e emisión de la correspondiente certificación prevista en el artículo 31 del mismo.

   4.2. La compensación económica sustitutiva del deber de cesión de parcelas edificables correspondiente a la Administración en concepto de recuperación de plusvalías.

   4.3. Los gastos de urbanización del área de regularización.

      a. Deben financiarse las obras de urbanización requeridas por la integración urbana y ambiental de las áreas de regularización (ARG), y la conversión en solar de las parcelas edificables de las mismas. Los costes de urbanización correspondientes a los elementos de la infraestructura local interior que deban ser financiados serán los resultantes del Proyecto de Urbanización del ámbito de gestión, y serán fijados de conformidad con las previsiones de la correspondiente Ordenanza. No obstante, se

identificarán y se valorarán los costes de la urbanización interior de aquellos elementos ya ejecutados que por su utilidad puedan conservarse e integrarse en la urbanización resultante.

b. Si el área de regularización es objeto de división a efectos de ejecución de la obra urbanizadora deberá asegurarse la correcta distribución de los costes correspondientes a aquellos elementos de infraestructuras estructurantes que sirvan al conjunto del área de regularización en proporción a los aprovechamientos atribuidos a cada ámbito de ejecución.

c. Así mismo, deberán financiarse los costes necesarios para que el área quede plenamente conectada a los sistemas viarios y redes y espacios técnicos de infraestructuras para el desarrollo sostenible de carácter general exteriores a la actuación a través de las conexiones previstas en el planeamiento, de conformidad con las previsiones del artículo 4.1.9 de esta Norma. Se deducirán los costes de aquellos gastos de infraestructuras de sistemas generales que sean directamente financiados por la Administración con cargo a fondos públicos.

4.4. El coste que genere la redacción de los instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización.

4.5. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, obras e instalaciones legalmente edificadas que exija la ejecución de las actuaciones de viarios y dotacionales del área de regulación.

5. Asunción de las edificaciones existentes en parcelas edificables de las áreas de regularización e integración urbano-ambiental.

5.1. La inclusión de una parcela con una calificación urbanística de uso lucrativo en un área de regularización e integración urbano-ambiental supone el reconocimiento y asunción por este Plan General de lo materializado en ella, de modo que la edificación existente que se haya localizado en la misma, una vez cumplimentado los deberes establecidos en el apartado 2 y 3 anterior, no quedará en régimen de fuera de ordenación por aquellas divergencias que presente la construcción efectivamente materializada con las condiciones de edificación (edificabilidad, altura, ocupación, retranqueo, tamaño de parcela) establecidas por este Plan en el Título XI. No obstante, si el volumen edificado resultase ser superior al permitido como máximo por aplicación de las normas particulares de la Zona de Ordenanza se reconocerá el derecho a patrimonializar el mismo por parte del interesado, condicionado a que la diferencia de la edificabilidad materializada con el aprovechamiento objetivo atribuido sea considerada como exceso de aprovechamiento urbanístico, debiendo ser objeto de la correspondiente compensación económica al margen del cumplimiento del resto de obligaciones establecidas para esta subcategoría de suelo urbano no consolidado por estas Normas.

5.2. No obstante lo anterior, y hasta tanto se proceda a cumplimentar los deberes urbanísticos se aplicará de forma transitoria a las edificaciones irregulares existentes el régimen previsto en el artículo 10.3.12 siguiente de estas Normas Urbanísticas, y sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior.

6. En el marco de la ejecución asistemática, podrá concederse licencia de legalización de edificaciones existentes o de nueva planta, e incluso de ocupación, con anterioridad a la finalización de las obras de urbanización completa del área de regularización, siempre y cuando la parcela soporte esté dotada como mínimo de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, y al tiempo el interesado:

a. Abone tanto los costes de urbanización efectivamente ejecutados que le corresponda como el pago (o, en su caso, garantía suficiente) de la compensación económica sustitutiva de los aprovechamientos urbanísticos que consuma que excedan de su derecho.

b. Asuma el compromiso de abono futuro de los costes no satisfechos correspondientes al resto de las cargas urbanísticas, supeditando la validez de este compromiso del interesado a la inscripción registral de esta afección en la finca o al establecimiento de garantía efectiva.

### Artículo 10.3.11. La formulación de Estudio de Detalle para el ajuste de alineaciones y rasantes de la ordenación pormenorizada de las áreas de regularización e integración urbano-ambiental.

1. El presente Plan General procede a ordenar pormenorizadamente cada una de las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG) delimitadas, sin perjuicio de que pueda formularse un Estudio de Detalle con la finalidad de reajustar las alineaciones y fijar la rasante de la red viaria de nivel secundario y complementario en estos ámbitos a fin de conseguir un trazado de alineación coherente y de sección suficiente para el cumplimiento de sus finalidades. Esta labor podrá realizarse por un único Estudio de Detalle, o bien elaborando diferentes Estudios de Detalles para las diferentes zonas que a los efectos de facilitar la ejecución de la obra urbanizadora se puedan diferenciar.

2. Las funciones del Estudio de Detalle serán las previstas en el artículo 15.1. apartado b) de la LOUA.
3. Potestativamente podrá formularse un Plan Especial para proceder alterar, con fines de mejorarla, la ordenación pormenorizada potestativa establecida por este Plan General relativa a la fijación del viario secundario y la localización del suelo dotacional perteneciente a la red de sistema local.

### Artículo 10.3.12. Edificaciones existentes en áreas de regularización e integración urbano-ambiental en el Suelo Urbano No Consolidado.

1. De forma transitoria se considerarán en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, las edificaciones y construcciones emplazadas en parcelas con calificación de usos privados de las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG), hasta el momento en el que procedan al cumplimiento de los deberes urbanística y sin perjuicio de las modalidades de fraccionamiento de pago o garantías que para la asunción de dichos deberes admita la Administración Urbanística.

2. El reconocimiento transitorio de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberá ser tramitado, y sólo una vez otorgado dicho reconocimiento podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las

condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

3. Con carácter ordinario, el reconocimiento transitorio de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no implicará la autorización para acceder a los servicios, que se encuentra vinculada al cumplimiento de los deberes urbanísticos del área.

4. No obstante, en aquellos casos excepcionales en los que la implantación de las redes generales existentes permita el acceso inmediato a la acometida de los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, podrá autorizarse dicha acometida aún antes de la ejecución de la obra urbanizadora completa y el cumplimiento del resto de deberes. La aplicación de esta excepción estará condicionada a la observancia de los siguientes requisitos:

   a. Decidir gestionar el área de modo asistemático.

   b. Acreditación por la compañía suministradora de la viabilidad de la acometida.

   c. Que se haya procedido por la Administración Urbanística a determinar la cuantía de la compensación económica derivada del ajuste de aprovechamientos en la parcela.

   d. Abono de las cantidades y asunción de compromisos a los que se refiere el apartado 6 del artículo 10.3.13 anterior relativo a los costes correspondientes a los deberes urbanísticos de esta clase de suelo urbano no consolidado.

   e. La solicitud simultánea de legalización o declaración de compatibilidad, sin perjuicio de la suspensión de la resolución de ésta hasta el cumplimiento de los requisitos que de forma ordinaria se establezcan para dicha resolución

5. Para la finalización del régimen transitorio de asimilado al fuera de ordenación, se requerirá además del cumplimiento de los deberes urbanísticos, la declaración administrativa de legalización o de compatibilidad de la edificación con el nuevo planeamiento.

6. En el caso de edificación existente construida sin licencia, en el que no hayan prescritos las acciones de protección de legalidad, deberá presentarse proyecto de legalización.

7. Si las acciones de protección de legalidad hubieran prescritos, ello no exonerará de cumplimentar los deberes vinculados a las actuaciones de las áreas de regularización e integración urbano-ambiental establecidos en este Plan General, así como el deber de presentar la solicitud de declaración de compatibilidad de la edificación con la nueva ordenación y reconocimiento de condiciones de habitabilidad a fin de acceder a los servicios urbanos y a la patrimonialización urbanística de lo edificado en el plazo máximo de dos (2) años desde el inicio de la fase de gestión del respectivo ámbito.

8. La solicitud de legalización en aquellas parcelas calificadas con usos lucrativos en las áreas de regularización, producirá los efectos previstos en el artículo 48.2 del Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía). Constatada que la edificación es susceptible de ser legalizada, el expediente sancionador incoado será resuelto con la imposición de la sanción que corresponda con aplicación de la reducción reconocida en el artículo 79.2 del citado Decreto 60/2010.

DOCUMENTO III. NORMAS URBANÍSTICAS

# XI

# TÍTULO XI. DE LAS ZONAS DE ORDENANZA EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES.

CAPÍTULO II. ZONA DE ORDENANZA 1. "CONJUNTO HISTÓRICO". (ZO-1).

CAPÍTULO III. ZONA DE ORDENANZA 2. "EXTENSIÓN DE CASCO". (ZO-2.)

CAPÍTULO IV. ZONA DE ORDENANZA 3. "RESIDENCIAL UNIFAMILIAR". (ZO-3).

CAPÍTULO V. ZONA DE ORDENANZA 4. "RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR". (ZO-4).

CAPÍTULO VI. ZONA DE ORDENANZA 5. "NÚCLEOS PERIFÉRICOS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA". (ZO-5).

CAPÍTULO VII. ZONA DE ORDENANZA 6. "POBLADO VARELO". (ZO-6).

CAPÍTULO VIII. ZONA DE ORDENANZA 7. "EDIFICACIÓN INDUSTRIAL" (ZO.7).

CAPÍTULO IX. ZONA DE ORDENANZA 8. "ESTACIONES DE SERVICIO" (ZO.8).

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL..

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES..

TÍTULO III. SOBRE LOS INTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

TÍTULO IV. SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

TÍTULO VII. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

TÍTULO VIII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

TÍTULO IX. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

TÍTULO XI. DE LAS ZONAS DE ORDENANZAS EN EL SUELO URBANO.

TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

TÍTULO XIV. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN.

TÍTULO XV. NORMAS COMPLEMENTARIAS. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

TÍTULO XVI. NORMAS COMPLEMENTARIAS: EL RÉGIMEN DEL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.

TÍTULO XVII. ANEXO DE FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES.

### Artículo 11.1.1. Definición.

1. Se define como Zona de Ordenanza en el Suelo Urbano aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana.

2. En el Suelo Urbano con ordenación pormenorizada completa, el presente Plan General identifica distintas Zonas de Ordenanzas, que se subdividen, cuando proceda, en Subzonas en función de caracteres específicos de algunas de las condiciones particulares.

3. La regulación de estas Zonas de Ordenanzas, establecidas en los capítulos siguientes de este Título, serán de aplicación directa en el Suelo Urbano Consolidado, y así como en los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado ordenados pormenorizadamente, salvo que en las fichas anexas de estas Normas de los respectivos ámbitos de actuación, se especifique una regulación concreta de condiciones de edificación. En todo caso, regirán en los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado las determinaciones de todo tipo, y en especial las relativas a densidad y edificabilidad máxima, indicadas en las fichas respectivas para cada manzana o parcela identificada.

4. El planeamiento de desarrollo de aquellos ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado que deban establecer su ordenación pormenorizada usarán las presentes Zonas de Ordenanzas como referencia, pudiendo establecer variaciones sobre las mismas.

5. La regulación establecida para la Zona de Ordenanza de Grandes Superficies Minoristas (GSM) incorpora las condiciones de implantación de nuevas edificaciones que pudieran admitirse en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores.

6. Las determinaciones del presente Título tienen la consideración de ordenación pormenorizada, salvo aquellas que determinan la densidad y uso global de los ámbitos homogéneos de edificación.

### Artículo 11.1.2. Las condiciones particulares de las Zonas de Ordenanza.

1. Las condiciones particulares de Zona Ordenanza son aquellas que, junto con las generales establecidas en los Títulos VI y VII, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

2. Las condiciones particulares que, a continuación se establecen, podrán verse alteradas en los siguientes supuestos.

   a. Mediante Plan Especial podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de las Zonas de Ordenanzas, siempre que no impliquen incremento de la edificabilidad ni de la densidad ni supongan alteraciones sustanciales que desnaturalicen la configuración que para cada una de ellas se establecen en los Capítulos siguientes.

   b. Mediante modificaciones puntuales del Plan General de Ordenación Urbanística, podrán alterarse las condiciones expuestas para cada una de las Zonas de Ordenanzas, siempre y cuando la aplicación de las mismas haya evidenciado desajustes con la realidad urbana que regula.

3. Con carácter general se permite en todas las Zonas de Ordenanzas que puedan establecerse usos dotacionales en parcelas disconformes con las dimensiones establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justifique.

4. La preexistencia de espacies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio del Ayuntamiento, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alineaciones y distancia de los volúmenes edificados, debiéndose, en ese caso, ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación del Plan.

5. En parcelas de Suelo Urbano Consolidado que resulten parcialmente afectadas por una calificación de uso y dominio público, podrá su titular, voluntariamente, ceder gratuitamente a la Administración la parte de la misma afecta al uso y dominio público, en cuyo caso el cómputo de la edificabilidad total materializable en el resto de la parcela calificada con usos privados se aplicará sobre la superficie íntegra de los terrenos de su titularidad originaria. Esta regla no podrá ser aplicada si la parte de la parcela afecta a usos públicos es superior a un veinte por ciento (20%) de la original, salvo que se ceda voluntaria y gratuitamente lo que exceda de dicho porcentaje, sin que suponga incremento de edificabilidad en la parcela neta resultante. En todo caso, se mantendrán el resto de las condiciones generales de la Zona de Ordenanza y sin alteración de la altura asignada, sin perjuicio de que la ocupación sobre parcela neta resultante establecida podrá en estos casos incrementarse en un diez por ciento (10%) y el retranqueo exigible reducirse en el frente de la parte en contacto con la superficie objeto de cesión hasta la mitad. En parcelas resultantes de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados será necesario elaborar un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes.

6. En los casos en que las características del parcelario consolidado lo justifiquen, se permitirá un margen de tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en la aplicación de los parámetros de posición y forma establecidos en cada una de las Zonas de Ordenanza para las edificaciones de nueva planta. De la aplicación de este ajuste no podrá derivarse incremento de las edificabilidades máximas resultantes de la estricta aplicación de los parámetros establecidos.

7. En los edificios protegidos prevalecerán las condiciones establecidas en su correspondiente ficha del Catálogo de Bienes Protegidos.

### Artículo 11.1.3. Unidad edificatoria y tipos de obras permitidas.

1. Unidades edificatorias.

   Ninguna de las parcelas existentes a la aprobación provisional del presente Plan General de Ordenación Urbanística será inedificable por causa de sus dimensiones, sean tanto superficiales como de frente y fondo de parcela.

2. Tipos de Obras.

   a. Con carácter general se permiten todos los tipos de obras, salvo que se establezca alguna limitación dentro de la regulación específica de las Zonas o Subzonas de Ordenanzas.

   b. Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que

resulten afectados por el régimen de fuera de ordenación regulado en el artículo 1.1.9 "Edificios y usos fuera de ordenación" de estas Normas Urbanísticas, estarán sujetos en cuanto a las actuaciones permitidas al régimen regulado en dicho artículo.

c. En casos debidamente justificados por necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, accesibilidad, eliminación de barreras arquitectónicas, etc.), se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlas de escaleras de incendios, dotación de ascensores, de espacios destinados a instalaciones o/y otras similares que, de manera justificada, no impliquen más ampliación que la estrictamente necesaria a tales fines, que en cualquier caso no podrá suponer incremento de la superficie habitable (cocinas, dormitorios, salas, cuartos de baño, etc.).

### Artículo 11.1.4. Zonas de Ordenanza.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística, en consonancia con sus objetivos y criterios de ordenación, distingue a los efectos de establecimiento de sus condiciones de edificación y uso, en parcelas con usos lucrativos en el Suelo Urbano Consolidado con ordenación pormenorizada, nueve (9) Zonas de Ordenanzas con sus correspondientes Subzonas, y que se especifican en los Capítulos II al X siguientes del presente Título XI, las siguientes:

ZO-1. CONJUNTO HISTÓRICO. (ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO).
ZO-2. EXTENSIÓN DE CASCO.
ZO-3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.
ZO-4. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.
ZO-5. NÚCLEOS PERIFÉRICOS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.
ZO-6. POBLADO VARELO.
ZO-7. EDIFICACIÓN INDUSTRIAL.
ZO-8. ESTACIONES DE SERVICIOS.
ZO-9. ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO.

### Artículo 11.1.5. Discrepancias no sustanciales con las disposiciones generales de edificación y las particulares de Zonas de Ordenanza para edificaciones ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a las mismas.

1. A los efectos del apartado 4 del artículo 48 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía) y en aplicación del principio de proporcionalidad, se considerará disconformidad no sustancial con la ordenación urbanística aquellas discrepancias que las edificaciones ejecutadas (sin licencia o sin ajustarse a su título habilitante) en parcelas del suelo urbano calificadas por el planeamiento con usos privados presenten con las prescripciones de la ordenación no estructural establecidas por este Plan General en las condiciones generales de edificación y en las particulares de cada Zona de Ordenanza siempre que se encuentren dentro de los límites de tolerancia indicados en el apartado 2 siguiente, y en todo caso se traten de edificaciones con destino a usos admisibles (como principal o compatible) en la parcela en función del régimen de la Zona de Ordenanzas aplicable.

2. Los límites de tolerancia para la consideración de disconformidad no sustancial que se establecen por este Plan General son los siguientes:

   2.1. Que el exceso de edificabilidad materializado no sea superior al quince por ciento (15%) del máximo atribuido por el planeamiento a la parcela.

   2.2. Que la altura del conjunto del edificio ejecutado, no exceda en más del quince por ciento (15%) de la altura máxima (medida en metros) establecida en las condiciones particulares de cada Zona o Subzona de Ordenanzas.

   2.3. Que la ocupación total de la edificación en la parcela no sea superior al veinte por ciento (20%) de la atribuida como máxima por el planeamiento para la Zona o Subzona de Ordenanza.

   2.4. Que la edificación presente un retranqueo a alineación pública, a otros linderos o otras edificaciones en la parcela que no difiera en más de la mitad (1/2) de la distancia mínima de separación exigida en cada caso, sin perjuicio del respeto de las limitaciones derivadas del régimen de vecindad de predios reguladas por el Código Civil.

   2.5. Que en el caso de tratarse de un cuerpo construido (ático) sobre la altura máxima realizado en aquellas Zonas de Ordenanzas en las que se admita el mismo, el ático ejecutado en su conjunto no sea superior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie construida en la planta inmediatamente inferior, guarde una separación de al menos un ciento cincuenta (150) centímetros sobre el plano de fachada del frente de la parcela y respete la altura total máxima admitida para el ático en su régimen específico.

   2.6. Que en el caso de tratarse de un cuerpo construido de acceso a cubierta en la Zona de Ordenanzas en las que se admita el mismo, éste no sea superior al veinte por ciento (20%) de la cubierta, guarde una separación de al menos un ciento cincuenta (150) centímetros obre el plano de fachada y respete la altura total máxima admitida para el mismo en su régimen específico.

   2.7. Que en el caso de tratarse de otras construcciones o instalaciones sobre la altura máxima realizadas en aquellas Zonas de Ordenanzas en las que se admitan éstas, la ejecutada no difiera respecto a los parámetros ordinarios establecidos en su régimen específico en más del quince por ciento (15%), requiriéndose en todos los casos que dichas construcciones o instalaciones sean de la clase de los admitidas en el régimen ordinario.

   2.8. Que en el caso de tratarse de construcciones auxiliares realizadas en aquellas Zonas de Ordenanzas en las que se admitan éstas, la ejecutada no difiera respecto a los parámetros ordinarios establecidos en su régimen específico en más del quince por ciento (15%), requiriéndose en todos los casos que dichas construcciones o instalaciones sean de la clase de los admitidas en el régimen ordinario.

3. Así mismo, tendrán igual naturaleza y consideración de discrepancias no sustanciales, aquellas otras tolerancias expresamente admitidas en las condiciones particulares establecidas en la regulación de cada una de las Zonas de Ordenanzas en los capítulos siguientes de este Título.

4. Para proceder a la legalización de las edificaciones con contradicciones no sustanciales deberá tramitase el expediente previsto en artículo 51 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo

(Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía) en el que se establezca la indemnización por equivalencia del exceso construido. Para el reconocimiento de la dificultad de reposición deberá valorarse además del cumplimiento de los anteriores requisitos de tolerancia expresados (relacionados con la evaluación de la superficie que excede y la incidencia de la obra edificada en el resto del conjunto edificatorio), el grado de visibilidad de la obra desde la vía pública a fin de determinar el alcance de su impacto, la solidez de la obra a fin determinar la dificultad de restitución íntegra, y la afección del cumplimiento de las normas dirigidas a eliminar las barreras arquitectónicas. De forma complementaria a la exigencia establecida en el párrafo anterior, en las parcelas edificadas incluidas en ámbitos de suelo urbano no consolidado con fines de regularización se aplicará el régimen de obligaciones vinculados al proceso de transformación del suelo previsto en el artículo 10.3.12 de estas Normas.

5. Cuando se trate de solicitud de legalizaciones relativas a edificaciones respecto a las que haya transcurrido los plazos de prescripción de la infracción, los límites de tolerancia establecidos en el apartado 2 anterior en términos porcentuales podrán alcanzar hasta el treinta por ciento (30%).

6. No será de aplicación la regulación establecida en los apartados anteriores para aquellas edificaciones localizadas sobre terrenos que deban destinarse al destino de uso y dominio público, en el ámbito del Conjunto Histórico, en las áreas urbanas incluidas en la Zona de Influencia del Litoral, ni respecto a las edificaciones incluidas en el Catálogo que deben ajustarse, en todo caso, a su régimen específico.

7. Las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General con licencia que presenten discrepancias con las determinaciones de la Zona de Ordenanza establecidas en los Capítulos siguientes, se ajustarán al régimen especifico de fuera de ordenación regulado en el Título I de las presentes Normas. No obstante, tampoco se considerarán en régimen de fuera de ordenación si las discrepancias que presenten las edificaciones ejecutadas con licencia se sitúan en los límites del apartado 2 anterior, pudiendo realizarse en dichas edificaciones todas las obras de buena conservación y de reforma menor y parcial, y sin que proceda abono alguno por el concepto señalado en el apartado 4.

## CAPÍTULO II. ZONA DE ORDENANZA 1. "CONJUNTO HISTÓRICO". (ZO-1).

### Artículo 11.2.1. Identificación y aplicación.

1. En el ámbito del Conjunto Histórico declarado de Vejer de la Frontera, y que se delimita en los planos de ordenación, se aplicarán las disposiciones y ordenanzas establecidas por el vigente Plan Especial de Protección y de Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera (PEPRICH-VF) y su Catálogo, aprobado el 2 de diciembre de 2008 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz de 29 de septiembre de 2009. Por tanto, el ámbito del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera tiene la consideración de área de planeamiento incorporado, como consecuencia de la asunción genérica que realiza este Plan General de las determinaciones establecidas en el referido Plan Especial de Protección y de Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera (PEPRICH-VF), y su régimen se ajustará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

2. A los simples efectos, de su identificación en los Planos de Ordenación de este Plan General se atribuye la leyenda de Zona de Ordenanza 1(ZO-1) a las parcelas lucrativas incorporadas en la delimitación del Conjunto Histórico.

3. De acuerdo con la Orden de 17 de mayo de 2010, el Ayuntamiento de Vejer de la Frontera tiene delegada las competencias para autorizar obras y actuaciones en el ámbito del citado Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico. Quedan excluidas de la delegación:

   a. Las obras o actuaciones en los Bienes declarados de Interés Cultural.

   b. Las obras o actuaciones en los inmuebles ubicados en los entornos de los Bienes declarados de Interés Cultural

   c. Las demoliciones.

   Las autorizaciones o licencias concedidas deberán ser comunicadas en el plazo máximo de diez (10) días desde su otorgamiento a la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

4. La derogación, revisión o modificación del vigente Plan Especial supondrá la revocación de la delegación efectuada mediante la Orden de 17 de mayo de 2010, a no ser que aquellas se hubieran llevado a término con el informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Así mismo podrá ser revocada la delegación en el caso de incumplimiento del Plan aprobado, en el de incumplimiento de la obligación prevista en relación con la composición de la Comisión Técnica Municipal, y en los demás supuestos contemplados en el artículo 60 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado en virtud del Decreto 19/1995, de 7 de febrero.

### Artículo 11.2.2. Régimen específico del ámbito de planeamiento asumido correspondiente al Plan Especial del Conjunto Histórico aprobado.

1. A las parcelas localizadas en el ámbito del Conjunto Histórico les serán de aplicación las ordenanzas particulares y disposiciones generales que resultan de las disposiciones del vigente Plan Especial de Protección y de Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera (PEPRICH-VF). Este Plan Especial tiene por objeto la protección y revitalización del área delimitada como tal por la declaración de Conjunto Histórico Artístico de la ciudad de Vejer de la Frontera mediante Real Decreto 1690/1976, de 7 de junio, de conformidad con lo previsto en el artículo 20.1 y concordantes a la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, reguladora del Patrimonio Histórico de Andalucía y la legislación urbanística.

2. Con carácter ordinario, y a los efectos de una correcta interpretación de las determinaciones del Plan Especial de Protección y de Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera (PEPRICH-VF), en lo concerniente a aquellos aspectos concretos y específicos de las mismas, se utilizarán los conceptos y definiciones del propio Plan Especial asumido, y que serán interpretadas conforme a los antecedentes administrativos del mismo, todo ello sin perjuicio de las salvedades establecidas en el apartado siguiente.

3. No obstante, la regla general establecida en el apartado anterior se aplicará teniendo presente las siguientes particularidades:

3.1. Las concretas remisiones que en su caso realicen las disposiciones del Plan Especial asumido al planeamiento general, deban entenderse sustituidas por la regulación establecida en las presentes Normas para las materias objeto de remisión.

3.2. Las edificaciones quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales de uso e higiene establecidas en los Títulos VI y VII de estas Normas, por incorporar un régimen más actualizado; y sin perjuicio de que, en todo caso, se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las ordenanzas particulares del Plan Especial asumidos.

3.3. A fin de evitar dudas interpretativas se establece por este Plan General que en las actuaciones de rehabilitación (a que se refiere el artículo 1.7 apartado 2. d) del Capítulo II del Título I de las Normas del PEPRRICH) aplicables a las edificaciones sin valor patrimonial específico (no incluidas en el Catálogo y definidas en el artículo 1.4 apartado d) del Título I de las Normas del PEPRICH), pueden integrarse, complementariamente, obras de ampliación hasta el límite que permita agotar la edificabilidad asignada por las ordenanzas específicas del Plan Especial (artículo 3.19 de las Normas del PEPRICH), si bien deberá justificarse que la disposición de la ampliación se integra armónicamente en el área

4. Las representaciones gráficas que se establecen en los Planos de Ordenación de este Plan General, tienen exclusivo valor de mera referencia. Las determinaciones gráficas de la ordenación de aplicación son las que expresamente se reflejan en el Plan Especial aprobado y vigente.

### Artículo 11.2.3. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación del patrimonio histórico.

Los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan General y en el vigente Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera, y en consecuencia:

a. Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Conjunto o Conjuntos Históricos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los órganos competentes prevalecerán sobre la delimitación prevista en el presente Plan General y el vigente Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico..

b. Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Bienes de Interés Cultural y delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente Plan General y el vigente Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico.

c. Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente Plan Genera y el vigente Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico.

d. Las resoluciones, órdenes y acuerdos de los órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento de Vejer de la Frontera prevalecerán sobre las determinaciones del presente Plan General y del vigente Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico.

### Artículo 11.2.4. Alteraciones de las condiciones del Plan Especial del Conjunto Histórico aprobado.

Las determinaciones aplicables en el ámbito del Conjunto Histórico podrán ser objeto de alteración mediante la tramitación de una modificación puntual del Plan Especial, debiendo contar el informe favorable de la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico.

## CAPÍTULO III. ZONA DE ORDENANZA 2. "EXTENSIÓN DE CASCO". (ZO-2.)

### Artículo 11.3.1. Definición y aplicación.

Integran esta ordenación suelos residenciales, en su mayoría colmatados, en los que la edificación se dispone alineada a vial y entre medianeras, como elemento conformador de la imagen de la trama de ciudad, y que han ido consolidándose mediante un proceso edificatorio parcela a parcela, conservando los valores urbanos de diversidad característicos de los desarrollos tradicionales, conformando manzanas compactas. Las condiciones particulares reconocen y consolidan la estructura existente.

### Artículo 11.3.2. Condiciones de parcela.

1. En edificios catalogados la parcela mínima es la parcela catastral existente.

2. En edificios no catalogados las condiciones de parcela mínima a efectos de nuevas segregaciones se fijan en:

2.1. Para tipología unifamiliar

a. Superficie mínima: Cien (100) metros cuadrados.

b. Frente mínimo: Seis (6) metros.

c. Fondo mínimo: Ocho (8) metros.

d. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de seis (6) metros de diámetro.

2.2. Para tipología plurifamiliar

a. Superficie mínima: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

b. Frente mínimo: Ocho (8) metros.

c. Fondo mínimo: Doce (12) metros.

d. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de ocho (8) metros de diámetro.

e. Las parcelas existentes en Suelo Urbano a la entrada en vigor del presente Plan General que sean adscritas por éste a la Zona de Ordenanza ZO-2 podrán ser edificadas aún cuando cuenten con una superficie y dimensiones inferiores a las exigidas a efectos de segregación, sin perjuicio de ajustarse al resto de condiciones de edificación de los artículos siguientes de este Capítulo.

3. La agregación o agrupación de parcelas a efectos de una misma intervención arquitectónica sólo podrá ser autorizada en edificios no catalogados, sin limitación de número o superficie.

4. La aprobación de agregación de parcelas no implica la autorización de derribo de las edificaciones en ellas existentes.

5. Cuando el uso pormenorizado asignado por el Plan a una parcela sea distinto del residencial ésta se considerará indivisible.

### Artículo 11.3.3. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Alineación exterior y separación a linderos.

1.1. Las edificaciones se alinearán a vial o espacio libre público, o sobre la línea de edificación en el caso de que esta determinación aparezca grafiada en los planos de Ordenación Completa, y se adosarán a los linderos colindantes, al menos en la primera crujía.

1.2. No obstante lo establecido en el apartado a anterior, por motivos de composición de la fachada y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se podrán permitir retranqueos sobre la alineación del vial en la planta última del número máximo de plantas permitido, para formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que ello no de lugar a la aparición de medianeras vistas en las edificaciones colindantes. Los paramentos de la propia edificación que pudieran resultar como testeros del retranqueo proyectado deberán tener un tratamiento conjunto con la fachada del edificio.

2. Alturas.

2.1. El número máximo de plantas de los edificios que se proyecten será el especificado para la parcela en los Planos de Ordenación Completa del Plan General. El ámbito de fijación de altura será el de la manzana, o submanzana cuando se establece más de una altura en el ámbito de la manzana. La cota de referencia se fijará por las reglas establecidas por el apartado 1 del artículo 7.3.23 de estas Normas Urbanísticas para los edificios con alineación obligatoria a vial.

2.2. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno.

2.3. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada, en función del número de plantas, de acuerdo a lo establecido en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas.

2.4. La limitación de altura en metros establecida podrá excepcionarse en el caso de edificios de nueva planta colindantes con construcciones de altura libre singular, como es el caso de algunos edificios catalogados, con objeto de que, justificadamente, las líneas de referencia de la nueva edificación armonicen con las colindantes.

2.5. En los supuestos de agregación de parcelas que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. En este caso, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle.

2.4. La altura libre techos que se exige en Capítulo II del Título VI, Calificación y Condiciones Generales de los Usos, se considera como mínima, ya que en los casos en que el nuevo edificio colinde con uno catalogado, deberá corresponderse sensiblemente con las de este último.

2.5. La construcción de entreplantas únicamente podrán autorizarse cuando su superficie útil no exceda del treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y no se rebase la superficie edificable total. La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo, independientemente del uso a que se destine la entreplanta.

2.6. Por encima de la altura máxima sólo se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el artículo 7.3.27 de las presentes Normas, que deberán retranquearse de la totalidad del plano de fachada a la calle como mínimo una crujía de, al menos, tres (3) metros, y cuya superficie no excederá de un veinte por ciento (20%) de la construida en la planta inmediatamente inferior, y con un límite de veinticinco (25) metros cuadrados. Sobre esta altura no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación.

2.7. De la aplicación de estos criterios no se podrá deducir un incremento de la edificabilidad establecida para la parcela.

3. Ocupación sobre rasante.

3.1. Cien por cien (100%) de la superficie de la parcela en planta baja cuando se destine en su totalidad a usos no residenciales, y hasta el ochenta y cinco por ciento (85%) en el resto de los casos. Hasta el ochenta y cinco por ciento (85%) de la superficie de la parcela en resto de plantas.

3.2. Excepcionalmente, se permite la ocupar la totalidad de la parcela, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble, y si se trata de un edificio catalogado de lo que establezcan las normas de protección del patrimonio, en los siguientes casos:

a. Parcelas con fondo máximo de siete (7) metros.

b. Parcelas con fondo máximo de trece (13) metros que presenten dos frentes opuestos a viario o espacio libre público.

c. Parcelas de esquina si las condiciones higiénicas lo permiten.

d. Parcelas existentes de superficie inferior a noventa (90) metros cuadrados cuyo uso exclusivo sea el de vivienda unifamiliar.

4. Ocupación bajo rasante.

En las intervenciones de nueva planta se permite la edificación de una planta de sótano bajo rasante, que podrá ocupar la totalidad de la parcela. Los usos permitidos serán los definidos para este tipo de construcciones en las condiciones generales de uso de las presentes Normas Urbanísticas.

5. Cubiertas.

5.1. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

5.2. Si la cubierta es inclinada no podrá superar el cuarenta por ciento (40%) de pendiente, pudiéndose aumentar dicha pendiente en los casos en los que los edificios colindantes así lo aconsejasen, y con una altura máxima de tres (3) metros medidos desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta o, si no existe, desde la línea superior de cornisa.

5.3. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta sólo en las condiciones establecidas en el artículo 7.3.34 de las presentes Normas

6. Morfologías y tipologías permitidas.

6.1. Morfología:

a. Manzana compacta.

b. Manzana cerrada.

6.2. Tipología:

a. Edificación alineada a vial o espacio público, y entre medianeras.

b. Edificación de tipológica específica, sólo previa redacción de Estudio de Detalle.

### Artículo 11.3.4. Condiciones de edificabilidad.

1. La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta, en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

a. Para parcelas en que se permiten dos (2) plantas: 1,70 m2t/m2s.

b. Para parcelas en que se permiten tres (3) o más planta: 2,50 m2t/m2s.

2. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

3. En los supuestos de obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, u obras de reforma o rehabilitación, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remontes, anejos y cobertizos añadidos al mismo, si esta fuera mayor que la establecida en el punto 1 anterior.

### Artículo 11.3.5. Condiciones estéticas.

1. Tanto las obras de nueva edificación, como las que puedan realizarse en los edificios ya construidos afectando a su aspecto exterior, que no estén catalogados, podrán emplear criterios de composición libres, que deberán ajustarse a lo establecido en el Capítulo V del Título VII, Régimen de la Edificación, salvo lo especificado en los puntos siguientes.

2. En todos los casos el tratamiento de fachada se efectuará en su totalidad, incluyendo la planta baja, que se terminará íntegramente.

3. Cuerpos y elementos salientes.

3.1. Sólo se permitirán vuelos en las plantas altas cuando la altura libre desde el acerado sea igual o superior a tres (3) metros en el punto medio de la fachada, y a dos con treinta metros (2,30) metros en el punto más desfavorable.

3.2. Los vuelos cumplirán los siguientes salientes máximos en relación con el ancho de la calle en que se sitúen:

a. Ancho de calle menor de cinco (5) metros: No se permiten.

b. Ancho de calle entre cinco (5) y siete (7) metros: Hasta 0,35 metros.

c. Ancho de calle mayor de siete (7) metros y plazas: Hasta 0,60 metros.

3.3. Los cuerpos volados de fábrica a la vía pública no podrán superar en dimensión el cincuenta por ciento (50%) del ancho de la fachada.

3.4. El ancho total del vuelo, si es único, o la suma de las anchuras parciales si son varios, no superará en dimensiones el setenta por ciento (70%) del ancho de la fachada.

3.5. Los balcones y vuelos de las plantas superiores deberán ser rematados a una distancia de la medianería nunca inferior a su propio vuelo.

4. Medianerías.

Será obligatorio el tratamiento como fachada de todas las medianerías que se produzcan, por exceso o defecto de la propia actuación, con arreglo a los siguientes criterios:

4.1. Cuando la medianería vista sea la propia, se dará a ésta el mismo tratamiento de la fachada exterior correspondiente a la parcela.

4.2. Cuando la medianería vista sea la vecina, se le dará por el promotor de la finca en obras el mismo tratamiento de la medianería preexistente, en la parte que hubiere quedado al descubierto por la nueva edificación en el caso de que esta fuere de menor altura que la anteriormente existente. En el resto de los casos, si la medianería vecina se encuentra manifiestamente deteriorada, el promotor estará obligado a adecentarla, en condiciones de calidad análogas a las de la obra propia.

Artículo 11.3.6. Condiciones de uso.

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siendo el uso principal y característico de esta Zona de Ordenanza el residencial, tanto de viviendas unifamiliares como plurifamiliares.

2. Usos compatibles. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

2.1. Del uso Terciario (T):

a. Comercio. Como uso alternativo del principal, se permiten en edificio exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja.

b. Oficinas. Como uso alternativo del principal, se permiten en edificio con este destino exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera, salvo que éstas estén destinadas a usos diferentes al residencial que resulten admitidos, en los que se permitirán también el uso de oficinas en la planta inmediatamente siguiente. Los servicios personales y despachos domésticos se admiten en todas las plantas.

c. Recreativo y Espectáculos Públicos. Con carácter general deberán disponerse en edificios con este destino exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja, y excepcionalmente en planta primera si se encuentran vinculados a la planta baja. A juicio del Ayuntamiento, la implantación de nuevas actividades recreativas o espectáculos públicos que por su tamaño puedan generar gran afluencia de público, puede requerir la previa aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, cuyo ámbito será señalado por el Ayuntamiento, y que deberá valorar las repercusiones que en materia de ruido y tráfico la implantación del mismo conlleva en el entorno. La especialidad de pubs y bares con música, puede encontrarse limitado de forma temporal en zonas declaradas saturadas de conformidad con la legislación de protección del ruido.

2.2. Del uso Industrial (IN): Sólo los incluidos en la categoría de talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil. Si no se implantan en edificio exclusivo, sólo se permiten en la planta baja. Los talleres domésticos se permiten en planta baja y primera.

2.3. Del uso Turístico (TU): Establecimientos Hoteleros y Apartamentos Turísticos: sólo en edificio exclusivo, con categoría mínima de tres (3) estrellas.

2.4. Del uso de Equipamientos y Servicios Públicos (EQ). Se admiten todas las clases y tipos siempre que se implanten en edificio exclusivamente destinado a estos usos. Igualmente se admite sin limitaciones en edificio compartido en posición de planta baja, e incluso en otras cuando el destino específico no cause molestias.

2.5. Espacios Libres Públicos (EL).

2.6. Los Servicios Infraestructurales podrán implantarse en edifico exclusivo o en planta baja.

2.7. Los Garajes-Aparcamientos se permiten:

a. En edificaciones con otros usos, sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. En obras de nueva planta con destino a viviendas unifamiliares también se admiten en la planta baja, con un único acceso, y sin ocupar los espacios libres de parcela. Los Garajes-Aparcamientos existentes en planta baja que no cumplan las anteriores condiciones se tolerarán si cuentan con autorización expresa antes de la entrada en vigor del presente Plan General.

b. En edificaciones de nueva planta de uso exclusivo garaje, en sótanos y en el resto de las plantas autorizadas, siempre que se implanten en parcelas de superficie igual o superior a ochocientos (800) metros cuadrados y sean destinados a residentes.

3. No obstante lo anterior, en aquellas parcelas en las que se haya atribuido por este Plan General, conjuntamente con la determinación de esta Zona de Ordenanza, la calificación pormenorizada correspondiente a la reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección oficial, no se admitirán otros usos compatibles (complementarios) que no sean el de Garaje-Aparcamiento (en las condiciones del apartado 4.6.a anterior) y el de Servicios Terciarios en la categoría comercio, limitado éste a un máximo del doce por ciento (12%) de la máxima edificabilidad permitida sobre la parcela, y a condición de que se mantenga el número de viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial posibilitado por el Plan.

Artículo 11.3.7. Condiciones de densidad sobre parcela neta.

En el caso de nuevas intervenciones de viviendas plurifamiliares, el número máximo de viviendas admitido se calculará de la siguiente forma:

1. Para vivienda libre: El número total de viviendas se determinará por el cociente entero resultante de dividir el total de la edificabilidad asignada entre ochenta y cinco (85); dicho cociente se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40). De esta regla general se exceptúan los solares provenientes de planeamiento de desarrollo del Plan General que se revisa, en los que el número de viviendas máximo permitido será el asignado por el planeamiento del que proceden.

2. Para vivienda protegida: El número total de viviendas se determinará por el cociente entero resultante de dividir el total de la edificabilidad asignada entre setenta y cinco (75); dicho cociente se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta y cinco (35).

3. Para rehabilitación: La densidad existente, o en su defecto, el número total de viviendas se determinará por el cociente entero resultante de dividir el total de la edificabilidad asignada entre setenta (70); dicho cociente se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30).

4. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los compatibles, con sus condiciones y limitaciones.

## CAPÍTULO IV. ZONA DE ORDENANZA 3. "RESIDENCIAL UNIFAMILIAR". (ZO-3).

### Artículo 11.4.1. Definición y aplicación.

1. La Zona de Ordenación Urbanística ZO-3 engloba la expansión periférica en baja densidad con tipología unifamiliar ya existentes o previstas, cabiendo diversas opciones según el tamaño de parcela y la disposición de la edificación (aislada y agrupada o entre medianeras). Se pretende una regulación que adecue la edificación al entorno mediante la fijación de distintos grados que controlen la capacidad de las distintas zonas y la disposición de la edificación en las parcelas.

2. Ambas situaciones, la vivienda unifamiliar adosada o entre medianeras, y la unifamiliar aislada, se distinguen mediante la identificación de dos Subzonas:

   ZO-3.1. Residencial Unifamiliar Aislada.
   ZO-3.2. Residencial Unifamiliar Agrupada o entre medianeras.

### Artículo 11.4.2. Condiciones de parcela.

1. Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son las siguientes:

   1.1. En la Subzona ZO-3.1. Residencial Unifamiliar Aislada:

      a. Superficie mínima: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
      b. Frente mínimo: Doce (12) metros.
      c. Fondo mínimo: Veinte (20) metros.
      d. La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de doce (12) metros de diámetro.

   1.2. En la Subzona ZOU-3.2. Residencial Unifamiliar Agrupada o entre medianeras

      a. Superficie mínima: Cien (100) metros cuadrados.
      b. Frente mínimo: Seis (6) metros.
      c. Fondo mínimo: Doce (12) metros
      d. La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de seis (6) metros de diámetro.

2. Las parcelas existentes en Suelo Urbano a la entrada en vigor del presente Plan General que sean adscritas por éste a la Zona de Ordenanza ZO-3 podrán ser edificadas aún cuando cuenten con una superficie y dimensiones inferiores a las exigidas a efectos de segregación, sin perjuicio de ajustarse al resto de condiciones de edificación de los artículos siguientes de este Capítulo.

3. Segregaciones y agregaciones de parcela.

   3.1. Se permiten las segregaciones de parcela siempre que se cumplan las determinaciones de parcela mínima establecidas en el apartado (1) anterior para cada uno de los casos especificados.

   3.2. Se permiten las agregaciones de parcela sin limitación de número ni superficie máxima.

### Artículo 11.4.3. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Alineación exterior y separación a linderos.

   1.1. En la Subzona ZO-3.1. Residencial Unifamiliar Aislada:

      a. A lindero frontal: Cinco (5) metros.
      b. Al resto de linderos: Tres (3) metros.

   1.2. En la Subzona ZOU-3.2. Residencial Unifamiliar Agrupada o entre medianeras: Un retranqueo frontal mínimo tres (3) metros y máximo de cinco (5) metros. Se adosaran a los linderos medianeros laterales.

2. Alturas.

   2.1. El número máximo de plantas de los edificios que se proyecten será el especificado para la parcela en los Planos de Ordenación Completa del Plan General. El ámbito de fijación de altura será el de la manzana, o submanzana cuando se establece más de una altura en el ámbito de la manzana. La cota de referencia se fijará por las reglas establecidas por el apartado 2 del artículo 7.3.23 de estas Normas Urbanísticas para los edificios cuya fachada no deba situarse alineada al vial.

   2.2. Cuando no aparezca definida, la altura máxima permitida será de dos (2) plantas, baja más una.

   2.3. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada, en función del número de plantas, de acuerdo a lo establecido en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas.

   2.4. Por encima de la altura máxima sólo se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el artículo 7.3.27 de las presentes Normas, que en el caso de casetones de escaleras y cuartos de máquinas de ascensores e instalaciones deberán retranquearse como mínimo una distancia igual a su altura respecto de las líneas de fachada.

3. Ocupación de parcela, sobre y bajo rasante.

   3..1. En la Subzona ZO-3.1. Residencial Unifamiliar Aislada, la ocupación máxima sobre y bajo rasante será del treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la parcela.

   3.2. En la Subzona ZO-3.2. Residencial Unifamiliar Agrupada o entre medianeras, la ocupación máxima sobre y bajo rasante será del ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela.

4. Cubiertas.

   4.1. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. Si la cubierta es inclinada no podrá superar el cuarenta por ciento (40%) de pendiente.

   4.2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta sólo en las condiciones establecidas en el artículo 7.3.34 de las presentes Normas

5. Morfologías y tipologías permitidas.

5.1. Morfología:

a. Manzana con edificación exenta.

b. Manzana abierta, sólo mediante Estudio de Detalle.

5.2. Tipología:

a. Edificación exenta.

b. Edificación adosada.

c. Edificación de tipológica específica. Sólo mediante Estudio de Detalle.

### Artículo 11.4.4. Condiciones de edificabilidad.

1. La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta conforme a los siguientes valores:

1.1. Para la Subzona de Ordenanza ZO-3.1: 0,70 m2t/m2s.

1.2. Para la Subzona de Ordenanza ZO-3.2: 1,60 m2t/m2s.

2. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

3. En los supuestos de obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, u obras de reforma o rehabilitación, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remontes, anejos y cobertizos añadidos al mismo, si esta fuera mayor que la establecida en el punto 1 anterior.

### Artículo 11.4.5. Condiciones estéticas.

1. Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo V del Título VII, Régimen de la Edificación.

2. Será obligatorio vallar las parcelas con elementos opacos que podrán alcanzar una altura de hasta ciento veinte (120) centímetros de altura, que podrá superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite total de doscientos veinte (220) centímetros. Esta altura se medirá en cada punto del terreno modificado que resulte de la implantación del edificio. Puede admitirse otro tipo de cerramiento sin sobrepasar la citada altura máxima, siempre que el mismo se defina en el proyecto de obras correspondiente, responda a condiciones estéticas acordes con el entorno y tenga carácter unitario para la totalidad de la promoción. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

3. Si se produjeran medianerías, les será de aplicación lo estipulado en el artículo 11.3.5 anterior.

### Artículo 11.4.6. Condominios.

1. Se podrán agrupar unidades edificatorias constituyendo una intervención unitaria sobre una manzana (ocupando la totalidad o parte de la misma) siempre que no se superen los setenta (70) metros lineales en línea recta, ni los noventa (90) metros lineales en líneas curvas.

2. Para actuaciones de agrupaciones de edificaciones conjuntas de nueva planta que se pretendan sobre parcelas de superficie superior a tres mil (3.000) metros cuadrados será preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle.

3. El aprovechamiento de la parcela no superará los parámetros máximos establecidos en los artículos anteriores.

4. El espacio libre de parcela resultante de la aplicación de las condiciones de ocupación podrá privatizarse para cada unidad edificatoria o bien mancomunarse.

5. Todos los paramentos de la edificación que presenten frente o sean visibles desde el viario o espacio libre público o privado deberán tener tratamiento de fachada. En el caso de viviendas en esquina sus fachadas deberán tener un tratamiento conjunto de composición, no admitiéndose medianerías en todo o en parte de su frente.

6. En estas sub-ordenaciones los titulares de unidades edificatorias agrupadas constituirán un condominio sobre la propiedad de las parcelas que deberán inscribir en el Registro de la Propiedad conforme a lo previsto artículo 6.3.1 punto 2.2, letra b, de estas Normas.

7. Se cumplirán las demás condiciones establecidas en el artículo 6.3.1, punto 2.2, letra b, de estas Normas.

### Artículo 11.4.7. Condiciones de uso.

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siendo el uso principal y característico de esta Zona de Ordenanza el residencial, de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas.

2. Usos compatibles. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

2.1. Del uso Terciario (T):

a. Comercio. En edificio exclusivo, en planta baja, primera y sótano siempre que se encuentren vinculados al uso de planta baja y en la primera planta no existiera otro uso diferente.

b. Oficinas. Sólo en edificio exclusivo. Los servicios personales y despachos profesionales domésticos se admiten en todas las plantas.

c. Recreativo y Espectáculos Públicos. Sólo en edificio exclusivo. A juicio del Ayuntamiento, la implantación de nuevas actividades recreativas o espectáculos públicos que por su tamaño puedan generar gran afluencia de público, puede requerir la previa aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, cuyo ámbito será señalado por el Ayuntamiento, y que deberá valorar las repercusiones que en materia de ruido y tráfico la implantación del mismo conlleva en el entorno. La especialidad de pubs y bares con música, puede encontrarse limitado de forma temporal en zonas declaradas saturadas de conformidad con la legislación de protección del ruido.

2.2. Del uso Industrial (IN): Sólo los correspondientes a la categoría de talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil. Y sólo en edificio exclusivo, o en planta baja si están ligados directamente a la vivienda.

2.3. Del uso Turístico (TU): Establecimientos Hoteleros y Apartamentos Turísticos: sólo en edificio exclusivo, con categoría mínima de tres (3) estrellas.

2.4. Del uso de Equipamientos y Servicios Públicos (EQ). Se admiten todas las clases y tipos siempre que se implanten en edificio exclusivamente destinado a estos usos. Igualmente se admite sin limitaciones en edificio compartido en posición de planta baja, e incluso en otras cuando el destino específico no cause molestias.

2.5. Espacios Libres Públicos (EL).

2.6. Los Servicios Infraestructurales podrán implantarse en edifico exclusivo o en planta baja.

2.7. Los Garajes-Aparcamientos se permiten como uso compatible alternativo o complementario en sótanos, planta baja o espacio libre de parcela.

## CAPITULO V. ZONA DE ORDENANZA 4. "RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR". (ZO-4).

### Artículo 11.5.1. Definición y aplicación.

Se incluyen dentro de esta Zona de Ordenación Urbanística ZOU-4 suelos colmatados con tipología de vivienda plurifamiliar en bloque, que tienen su origen en promociones unitarias públicas o privadas. El objetivo del Plan General de Ordenación Urbanística para ellos es, con carácter general, el mantenimiento de las condiciones de parcelación y edificación existentes, reconociéndolos como situación urbana consolidada. Asimismo se incluyen dentro de esta Zona de Ordenanza parcelas del suelo urbano sobre las que la ordenación pormenorizada preceptiva establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística propone una nueva calificación urbanística que implica su materialización en esta oferta tipológica.

### Artículo11.5.2. Condiciones particulares de las edificaciones existentes.

1 Sobre las edificaciones existentes se permiten las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, reconstrucción y sustitución, siempre que no generen aumento de volumen y la unidad edificatoria sobre la que se intervenga sea estructuralmente independiente. Se prohíben las obras de ampliación, salvo lo estipulado en el punto 3 siguiente.

2. Se permiten obras que impliquen cambios de uso y adaptaciones de locales siempre que se cumplan las condiciones de uso establecidas en esta Zona de Ordenanza.

3. En casos debidamente justificados por necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, accesibilidad, eliminación de barreras arquitectónicas, etc.), se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlas de escaleras de incendios, de espacios destinados a instalaciones o/y otras similares que, de manera justificada, no impliquen más ampliación que la estrictamente necesaria a tales fines, que en cualquier caso no podrá suponer incremento de la superficie habitable (cocinas, dormitorios, salas, cuartos de baño, etc.).

4. Con carácter general en el caso de sustitución de la edificación existente las condiciones particulares de aplicación serán las establecidas para la presente Zona de Ordenanza. Las alturas máximas permitidas serán las fijadas en los planos de "Ordenación Completa".

### Artículo 11.5.3. Condiciones de parcela.

1. Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son las siguientes:

   a. Parcela mínima: Quinientos (500) metros cuadrados.

   b. Frente mínimo: Veinte (20) metros.

   c. La parcela siempre tendrá la condición de parcela pasante, presentando frente a dos (2) fachadas opuestas.

2. Se permiten segregaciones de parcelas siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima. Se permiten agregaciones de parcelas sin limitación de número ni superficie.

3. Serán edificables las parcelas preexistentes (registradas o que se demuestre fehacientemente su segregación) que tengan superficies o frentes de parcela inferiores a los anteriormente establecidos, debiendo cumplir en cualquier caso las restantes condiciones fijadas para esta Zona de Ordenanza.

### Artículo 11.5.4. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Alineación exterior y separación a linderos.

   1.1. Las edificaciones se alinearán a vial o espacio libre público, o sobre la línea de edificación en el caso de que esta determinación aparezca grafiada en los planos de Ordenación Completa, y se adosarán a los linderos colindantes, al menos en la primera crujía.

   1.2. No obstante lo establecido en el apartado a anterior, por motivos de composición de la fachada y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se podrán permitir retranqueos sobre la alineación del vial en la planta última del número máximo de plantas permitido, para formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que ello no de lugar a la aparición de medianeras vistas en las edificaciones colindantes. Los paramentos de la propia edificación que pudieran resultar como testeros del retranqueo proyectado deberán tener un tratamiento conjunto con la fachada del edificio.

2. Alturas.

   2.1. El número máximo de plantas de los edificios que se proyecten será el especificado para la parcela en los Planos de Ordenación Completa del Plan General. El ámbito de fijación de altura será el de la manzana, o submanzana cuando se establece más de una altura en el ámbito de la manzana. La cota de referencia se fijará por las reglas establecidas por el apartado 1 del artículo 7.3.23 de estas Normas Urbanísticas para los edificios con alineación obligatoria a vial.

   2.2. Cuando no aparezca definida, la altura máxima permitida será de dos (2) plantas, baja más una.

   2.3. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada, en función del número de plantas, de acuerdo a lo establecido en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas.

2.4. Sobre la altura máxima sólo se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el artículo 7.3.27 de las presentes Normas, que deberán retranquearse de la totalidad de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía de, al menos, tres (3) metros.

3. Ocupación sobre rasante.

3.1. En manzanas cuya dimensión menor sea inferior o igual a quince (15) metros, la ocupación máxima sobre rasante podrá ser del cien por cien (100%) de la superficie de la parcela, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble.

3.2. En manzanas cuya dimensión menor sea superior a quince (15) metros, la ocupación máxima sobre rasante será del ochenta y cinco por ciento (85%) de la superficie de la parcela. No obstante se permite ocupar la totalidad de la parcela en planta baja cuando ésta se destine a usos no residenciales, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble.

4. Ocupación bajo rasante.

La ocupación bajo rasante podrá ser del cien por cien (100%) de la superficie de la parcela. En las intervenciones de nueva planta se permite la edificación de hasta dos (2) plantas de sótano bajo rasante, que podrá ocupar la totalidad de la parcela, y sólo si se destina a garaje-aparcamiento.

5. Cubiertas.

Las cubiertas serán preferentemente planas. La formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados y siempre mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

6. Morfologías y tipologías permitidas.

6.1. Morfología:

a. Manzana cerrada.

b. Manzana abierta.

6.2. Tipología:

a. Edificación alineada a vial o espacio público, y entre medianeras.

b. Edificación de tipológica específica, sólo previa redacción de Estudio de Detalle.

### Artículo 11.5.5. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos, En los casos en que la dimensión menor de la manzana sea superior a quince (15) metros se considerará a los efectos de este cálculo una ocupación máxima del ochenta y cinco por ciento (85%) aplicable en todas las plantas de la edificación. Por tanto, en el supuesto de optar por ocupar la totalidad de la planta baja será necesario reducir el porcentaje de ocupación del resto de plantas permitidas.

### Artículo 11.5.6. Condiciones estéticas.

Tanto las obras de nueva edificación, como las que puedan realizarse en los edificios ya construidos afectando a su aspecto exterior podrán emplear criterios de composición libres, que deberán ajustarse a lo establecido en el Capítulo V del Título VII, Régimen de la Edificación, salvo lo especificado en los puntos siguientes.

### Artículo 11.5.7. Condiciones de uso.

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siendo el uso principal y característico de esta Zona de Ordenanza el de residencia de viviendas plurifamiliares.

2. Usos compatibles. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

2.1. Del uso Terciario (T):

a. Comercio. Como uso alternativo del principal, se permiten en edificio exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja.

b. Oficinas. Como uso alternativo del principal, se permiten en edificio con este destino exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera, salvo que éstas estén destinadas a usos diferentes al residencial que resulten admitidos, en los que se permitirán también el uso de oficinas en la planta inmediatamente siguiente. Los servicios personales y despachos domésticos se admiten en todas las plantas.

c. Recreativo y Espectáculos Públicos. Con carácter general deberán disponerse en edificios con este destino exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja, y excepcionalmente en planta primera si se encuentran vinculados a la planta baja. A juicio del Ayuntamiento, la implantación de nuevas actividades recreativas o espectáculos públicos que por su tamaño puedan generar gran afluencia de público, puede requerir la previa aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, cuyo ámbito será señalado por el Ayuntamiento, y que deberá valorar las repercusiones que en materia de ruido y tráfico la implantación del mismo conlleva en el entorno. La especialidad de pubs y bares con música, puede encontrarse limitado de forma temporal en zonas declaradas saturadas de conformidad con la legislación de protección del ruido.

2.2. Del uso Industrial (IN): Se admiten los talleres artesanales, la pequeña industria, almacenamiento y talleres domésticos. En edificios de uso no exclusivo no se permiten en plantas superiores a la baja.

2.3. Del uso Turístico (TU): Establecimientos Hoteleros y Apartamentos Turísticos: sólo en edificio exclusivo, con categoría mínima de tres (3) estrellas.

2.4. Del uso de Equipamientos y Servicios Públicos (EQ). Se admiten todas las clases y tipos siempre que se implanten en edificio exclusivamente destinado a estos usos. Igualmente se admite sin limitaciones en edificio compartido en posición de planta baja, e incluso en otras cuando el destino específico no cause molestias.

2.5. Espacios Libres Públicos (EL).

2.6. Los Servicios Infraestructurales podrán implantarse en edifico exclusivo o en planta baja.

2.7. Los Garajes-Aparcamientos se permiten:

a. En edificaciones con otros usos, sólo en sótanos. Los Garajes-Aparcamientos existentes en planta baja que no cumplan las anteriores condiciones se tolerarán si cuentan con autorización expresa antes de la entrada en vigor del presente Plan General.

b. En edificaciones de nueva planta de uso exclusivo garaje, en sótanos y en el resto de las plantas autorizadas, siempre que se implanten en parcelas de superficie igual o superior a ochocientos (800) metros cuadrados y sean destinados a residentes.

## CAPÍTULO VI. ZONA DE ORDENANZA 5. "NÚCLEOS PERIFÉRICOS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA". (ZO-5).

### Artículo 11.6.1. Definición y aplicación.

1. Comprende los núcleos periféricos situados al Norte y Este del Núcleo Principal de Vejer de La Muela, Santa Lucía, Los Naveros, Cantarranas y La Oliva, desarrollados con edificación de viviendas unifamiliares, aisladas mayoritariamente, y en las que el espacio libre de parcelas y con independencia del tamaño de la misma, que es muy variado, constituye el elemento determinante de su morfología, y donde sólo el viario ha sido el elemento ordenador fundamental.

2. El objeto principal para estos ámbitos es dotarlos en la medida de lo posible de la estructura de la que carecen, tanto en sí mismas como en relación a los sistemas territoriales que supusieron su origen. Las intervenciones más potentes se orientan hacia las zonas sometidas ahora a procesos incompletos que son controladas básicamente por el Plan con la ordenación del espacio público y los equipamientos de carácter más local.

3. Se distinguen cuatro (4) Subzonas:

a. Subzona ZO-5.1. La Muela-Santa Lucía

b. Subzona ZO-5.2. Los Naveros.

c. Subzona ZO-5.3. Cantarranas.

d. Subzona ZO.5.4. La Oliva.

### Artículo 11.6.2. Condiciones de parcela.

1. Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son las siguientes:

1.1. Subzona ZO-5.1. La Muela-Santa Lucía.

a. Superficie mínima: Setecientos (700) metros cuadrados. Se permitirán parcelas de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados para viviendas unifamiliares pareadas siempre que se ejecuten como una única actuación unitaria.

b. Frente mínimo: Veinte (20) metros.

c. Fondo mínimo: Veinticinco (25) metros.

d. La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de dos círculos tangentes de veinte (20) metros de diámetro.

e. En el caso de viviendas pareadas, las dos (2) parcelas cumplirán en su conjunto las condiciones aquí establecidas en lo referente a frente, fondo y forma.

1.2. Subzona ZO-5.2. Los Naveros y Subzona ZO-5.3. Cantarranas

a. Superficie mínima: Trescientos cincuenta (350) metros cuadrados. Se permitirán parcelas de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados para viviendas unifamiliares pareadas siempre que se ejecuten como una única actuación unitaria.

b. Frente mínimo: Quince (15) metros.

c. Fondo mínimo: Quince (15) metros.

d. La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de dos círculos tangentes de quince (15) metros de diámetro.

e. En el caso de viviendas pareadas, las dos (2) parcelas cumplirán en su conjunto las condiciones aquí establecidas en lo referente a frente, fondo y forma.

1.3. Subzona ZO-5.1. La Oliva.

a. Superficie mínima: Quinientos (500) metros cuadrados.

b. Frente mínimo: Veinte (20) metros.

c. Fondo mínimo: Veinte (20) metros.

d. La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de dos círculos tangentes de veinte (20) metros de diámetro.

3. Las parcelas existentes en Suelo Urbano a la entrada en vigor del presente Plan General que sean adscritas por éste a cualquier de las Subzona de la Zona de Ordenanza ZO-5 podrán ser edificadas aún cuando cuenten con una superficie y dimensiones inferiores a las exigidas a efectos de segregación, sin perjuicio de ajustarse al resto de condiciones de edificación de los artículos siguientes de este Capítulo.

4. Segregaciones y agregaciones de parcela.

a. Se permiten las segregaciones de parcela siempre que se cumplan las determinaciones de parcela mínima establecidas en el apartado (1) anterior para cada uno de los casos especificados.

b. Se permiten las agregaciones de parcela sin limitación de número ni superficie máxima.

### Artículo 11.6.3. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Alineación exterior y separación a linderos.

   1.1. A lindero frontal: Cinco (5) metros.

   1.2. Al resto de linderos: Tres (3) metros.

   1.3. No obstante lo anterior, se admite adosar la edificación a un lindero lateral formando una sola unidad edificatoria con el colindante (viviendas pareadas), debiendo ejecutarse como proyecto unitario.

   1.4. Siempre que cuenten con la autorización del colindante, se permiten edificaciones auxiliares de la vivienda, como trasteros o garajes, con una superficie máxima de quince (15) metros cuadrados, y altura máxima de doscientos veinte (220) centímetros, retranqueados del frente de la parcela, no teniendo que cumplir la separación a linderos de otras propiedades. En todo caso, serán objeto de licencia de obras para cuyo otorgamiento deberá presentarse documentación que garantice el cumplimiento de las condiciones establecidas.

   1.5. No quedarán en régimen de fuera de ordenación las edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General que no cumplan con los retranqueos a la alineación exterior ni la separación a linderos. No obstante, las posibles ampliaciones deberán cumplir con las determinaciones establecidas en los puntos anteriores de este artículo. Asimismo, en edificación existente, queda exonerada la exigencia de retranqueo en el lindero frontal a vial público, en el caso de que la superficie de la parcela original hubiera disminuido como consecuencia de una afección parcial de la misma destinada a la ampliación del vial.

2. Alturas.

   2.1. El número máximo de plantas de los edificios que se proyecten será el especificado para la parcela en los Planos de Ordenación Completa del Plan General. El ámbito de fijación de altura será el de la manzana, o submanzana cuando se establece más de una altura en el ámbito de la manzana. La cota de referencia se fijará por las reglas establecidas por el apartado 2 del artículo 7.3.23 de estas Normas Urbanísticas para los edificios cuya fachada no deba situarse alineada al vial.

   2.2. Cuando no aparezca definida, la altura máxima permitida será de dos (2) plantas, baja más una.

   2.3. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada, en función del número de plantas, de acuerdo a lo establecido en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas.

   2.4. Por encima de la altura máxima sólo se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el artículo 7.3.27 de las presentes Normas, que en el caso de casetones de escaleras y cuartos de máquinas de ascensores e instalaciones deberán retranquearse como mínimo una distancia igual a su altura respecto de las líneas de fachada.

3. Ocupación de parcela, sobre y bajo rasante.

   3.1. Subzona ZO-5.1. La Muela-Santa Lucía.

   La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la parcela.

   3.2. Subzona ZO-5.2. Los Naveros y Subzona ZO-5.3. Cantarranas

   La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.

   3.3. Subzona ZO-5.4. La Oliva.

   La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela.

4. Cubiertas.

   4.1. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. Si la cubierta es inclinada no podrá superar el cuarenta por ciento (40%) de pendiente.

   4.2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta sólo en las condiciones establecidas en el artículo 7.3.34 de las presentes Normas

5. Morfologías y tipologías permitidas.

   5.1. Morfología:

      a. Manzana con edificación exenta.

      b. Manzana abierta, sólo mediante Estudio de Detalle.

   5.2. Tipología:

      a. Edificación exenta.

      b. Edificación adosada.

      c. Edificación de tipológica específica. Sólo mediante Estudio de Detalle.

### Artículo 11.6.4. Condiciones de edificabilidad.

1. Subzona ZO-5.1. La Muela-Santa Lucía:

   La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta de 0,35 m2t/m2s.

2. Subzona ZO-5.2 Los Naveros y Subzona ZO-5.3. Cantarrana:

   La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta de 0,50 m2t/m2s.

3. Subzona ZO-5.3. La Oliva:

   La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta de 0,40 m2t/m2s.

4. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

5. En los supuestos de obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, u obras de reforma o rehabilitación, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio preexistente si esta fuera mayor que la establecida en el punto 1 anterior.

### Artículo 11.6.5. Condiciones estéticas.

1. Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo V del Título VII, Régimen de la Edificación.

2. Será obligatorio vallar las parcelas con elementos opacos que podrán alcanzar una altura de hasta ciento veinte (120) centímetros de altura, que podrá superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite total de doscientos veinte (220) centímetros. Esta altura se medirá en cada punto del terreno modificado que resulte de la implantación del edificio. Puede admitirse otro tipo de cerramiento sin sobrepasar la citada altura máxima, siempre que el mismo se defina en el proyecto de obras correspondiente, responda a condiciones estéticas acordes con el entorno y tenga carácter unitario para la totalidad de la promoción. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

3. Si se produjeran medianerías, les será de aplicación lo estipulado en el artículo 11.3.5 anterior.

### Artículo 11.6.6. Condominios.

1. Se podrán agrupar unidades edificatorias constituyendo una intervención unitaria sobre una manzana (ocupando la totalidad o parte de la misma) siempre que no se superen los setenta (70) metros lineales en línea recta, ni los noventa (90) metros lineales en líneas curvas.

2. Para actuaciones de agrupaciones de edificaciones conjuntas de nueva planta que se pretendan sobre parcelas de superficie superior a tres mil (3.000) metros cuadrados será preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle.

3. El aprovechamiento de la parcela no superará los parámetros máximos establecidos en los artículos anteriores.

4. El espacio libre de parcela resultante de la aplicación de las condiciones de ocupación podrá privatizarse para cada unidad edificatoria o bien mancomunarse.

5. Todos los paramentos de la edificación que presenten frente o sean visibles desde el viario o espacio libre público o privado deberán tener tratamiento de fachada. En el caso de viviendas en esquina sus fachadas deberán tener un tratamiento conjunto de composición, no admitiéndose medianerías en todo o en parte de su frente.

6. En estas sub-ordenaciones los titulares de unidades edificatorias agrupadas constituirán un condominio sobre la propiedad de las parcelas que deberán inscribir en el Registro de la Propiedad conforme a lo previsto artículo 6.3.1 punto 2.2, letra b, de estas Normas.

7. Se cumplirán las demás condiciones establecidas en el artículo 6.3.1, punto 2.2, letra b, de estas Normas.

### Artículo 11.6.7. Condiciones de uso.

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siendo el uso principal y característico de esta Zona de Ordenanza el residencial, de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas.

2. Usos compatibles. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

2.1. Del uso Terciario (T):

a. Comercio. En edificio exclusivo, en planta baja, primera y sótano siempre que se encuentren vinculados al uso de planta baja y en la primera planta no existiera otro uso diferente.

b. Oficinas. Sólo en edificio exclusivo. Los servicios personales y despachos profesionales domésticos se admiten en todas las plantas.

c. Recreativo y Espectáculos Públicos. Sólo en edificio exclusivo. A juicio del Ayuntamiento, la implantación de nuevas actividades recreativas o espectáculos públicos que por su tamaño puedan generar gran afluencia de público, puede requerir la previa aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, cuyo ámbito será señalado por el Ayuntamiento, y que deberá valorar las repercusiones que en materia de ruido y tráfico la implantación del mismo conlleva en el entorno. La especialidad de pubs y bares con música, puede encontrarse limitado de forma temporal en zonas declaradas saturadas de conformidad con la legislación de protección del ruido.

2.2. Del uso Industrial (IN): Sólo los correspondientes a la categoría de talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil. Y sólo en edificio exclusivo, o en planta baja si están ligados directamente a la vivienda.

2.3. Del uso Turístico (TU): Establecimientos Hoteleros y Apartamentos Turísticos: sólo en edificio exclusivo.

2.4. Del uso de Equipamientos y Servicios Públicos (EQ). Se admiten todas las clases y tipos siempre que se implanten en edificio exclusivamente destinado a estos usos. Igualmente se admite sin limitaciones en edificio compartido en posición de planta baja, e incluso en otras cuando el destino específico no cause molestias.

2.5. Espacios Libres Públicos (EL).

2.6. Los Servicios Infraestructurales podrán implantarse en edifico exclusivo o en planta baja.

2.7. Los Garajes-Aparcamientos se permiten como uso compatible alternativo o complementario en sótanos, planta baja o espacio libre de parcela.

## CAPÍTULO VII. ZONA DE ORDENANZA 6. "POBLADO VARELO". (ZO-6).

### Artículo 11.7.1. Definición, aplicación y objetivos.

1. Resultan de aplicación estas condiciones particulares a las parcelas así calificadas en los planos de ordenación con la leyenda ZO-6, y comprende las edificaciones existentes con tipologías de vivienda unifamiliar agrupada o entre medianeras, y pasante, en parcela de dimensiones reducidas, en el núcleo periférico de Poblado Varelo, procedente de un proyecto unitario.

2. El objetivo de ordenación del Plan General para este ámbito es el reconocimiento de las condiciones de parcelación y edificación existentes, habilitando las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, según lo establecido en el artículo 7.2.1 de estas Normas.

### Artículo 11.7.2. Condiciones de parcela.

La parcela existente se considera parcela mínima, no permitiéndose segregaciones.

### Artículo 11.7.3. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Alineación exterior y separación a linderos.

   Las edificaciones se alinearán a vial o espacio libre público, y se adosarán a los linderos colindantes en toda su extensión.

2. Alturas.

   2.1. El número máximo de plantas será el especificado para la parcela en los Planos de Ordenación Completa del Plan General. El ámbito de fijación de altura será el de la manzana, o submanzana cuando se establece más de una altura en el ámbito de la manzana. La cota de referencia se fijará por las reglas establecidas por el apartado 1 del artículo 7.3.23 de estas Normas Urbanísticas para los edificios con alineación obligatoria a vial.

   2.2. Por encima de la altura máxima sólo se permitirán las instalaciones definidas en el artículo 7.3.27 de las presentes Normas. No se habilitan construcciones de ningún tipo por encima de la altura máxima.

3. Ocupación sobre rasante.

   Cien por cien (100%) de la superficie de la parcela

4. Ocupación bajo rasante.

   No se habilita la construcción bajo rasante.

5. Cubiertas.

   Las cubiertas deberán ser inclinadas, a dos aguas, con la pendiente existente.

6. Morfologías y tipologías permitidas.

   6.1. Morfología: Manzana compacta.

   6.2. Tipología: Edificación alineada a vial o espacio público, y entre medianeras.

### Artículo 11.7.4. Condiciones de edificabilidad.

Se establece una edificabilidad neta de dos (2) metros cuadrados de techo edificable por cada metro de parcela neta (2m2t/m2s).

### Artículo 11.7.5. Condiciones estéticas.

Las generales establecidas en el Capítulo V del Título VII, Régimen de la Edificación.

### Artículo 11.7.6. Condiciones de uso.

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siendo el uso principal y característico de esta Zona de Ordenanza el residencial, de viviendas unifamiliares agrupadas o entre medianeras.

2. Usos compatibles. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

   2.1. Del uso Terciario (T):

      a. Comercio. Como uso alternativo del principal, se permiten en edificio exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja.

      b. Oficinas. Como uso alternativo del principal, se permiten en edificio con este destino exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja. Los servicios personales y despachos domésticos se admiten en todas las plantas.

   2.2. Del uso Industrial (IN). Sólo los incluidos en la categoría de talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil. Si no se implantan en edificio exclusivo, sólo se permiten en la planta baja. Los talleres domésticos se permiten en planta baja y primera.

   2.3. Del uso Turístico (TU). Establecimientos Hoteleros y Apartamentos Turísticos, sólo en edificio exclusivo.

   2.4. Del uso de Equipamientos y Servicios Públicos (EQ). Se admiten todas las clases y tipos siempre que se implanten en edificio exclusivamente destinado a estos usos. Igualmente se admite sin limitaciones en edificio compartido en posición de planta baja, e incluso en otras cuando el destino específico no cause molestias.

   2.5. Espacios Libres Públicos (EL).

   2.6. Los Servicios Infraestructurales podrán implantarse en edifico exclusivo o en planta baja.

3. Se permite el mantenimiento de los otros usos ya implantados legalmente.

## CAPÍTULO VIII. ZONA DE ORDENANZA 7. "EDIFICACIÓN INDUSTRIAL" (ZO.7).

### Artículo 11.8.1. Definición y aplicación.

La presente Zona de Ordenanza (ZO.7) será de aplicación en aquellas parcelas del Suelo Urbano para las que de forma expresa en los Planos de Ordenación Completa se determina el desarrollo de actividades económicas de carácter industrial y de almacenamiento. Comprende las áreas o enclaves destinados a actividades productivas, dedicados tanto a actividades de pequeña, mediana y gran industria como almacenaje y logística.

### Artículo 11.8.2. Condiciones de parcela.

1. Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son:

a. Superficie mínima: Doscientos (200) metros cuadrados.

b. Frente mínimo: Diez (10) metros.

c. Fondo mínimo: Diez (10) metros.

d. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diez (10) metros de diámetro.

2. Las parcelas existentes en Suelo Urbano a la entrada en vigor del presente Plan General que sean adscritas por éste a la Zona de Ordenanza ZO-3 podrán ser edificadas aún cuando cuenten con una superficie y dimensiones inferiores a las exigidas a efectos de segregación, sin perjuicio de ajustarse al resto de condiciones de edificación de los artículos siguientes de este Capítulo.

3. Segregaciones y agregaciones de parcela.

3.1. Se permiten las segregaciones de parcela siempre que se cumplan las determinaciones de parcela mínima establecidas en el apartado (1) anterior.

3.2. Se permiten las agregaciones de parcela sin limitación de número ni superficie máxima.

### Artículo 11.8.3. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Alineación exterior y separación a linderos.

1.1. A espacio público: Cinco (5) metros. La alineación exterior vendrá marcada en todos los casos con elementos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.

1.2. A linderos privados: Libre. En el caso de que no se adosen, la distancia mínima de separación a ellos será de tres (3) metros. En ningún caso podrán producirse medianerías vistas.

1.3. Mediante un Estudio de Detalle podrán modificarse los retranqueos en fachada para frentes completos de manzana.

2. Alturas.

2.1. El número máximo de plantas será el señalado en los planos de ordenación, y en su defecto la altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas y nueve (9) metros altura.

2.2. La medición de alturas se realizará según lo establecido en el punto 2) del artículo 7.3.23 de estas Normas Urbanísticas.

2.3. Por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la actividad económica a desarrollar se podrá rebasar la altura máxima permitida hasta en un veinticinco por ciento (25%) de la planta de los edificios.

2.4. La altura máxima de las construcciones accesorias (necesarias para el adecuado funcionamiento de la industria, tales como depósitos elevados, chimeneas, etc.) será de veinte (20) metros, salvo motivos debidamente justificados, y ocuparán como máximo el veinte por ciento (20%) de la superficie destinada a naves de fabricación.

3. Ocupación máxima, sobre y bajo rasante.

3.1. En todos los casos, el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela.

3.2. Si se ejerciera la facultad establecida en el apartado c del punto 1 anterior, la máxima ocupación será del setenta por ciento (70%) de la superficie de parcela.

4. Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, con una pendiente máxima de cuarenta y cinco grados (45º) sexagesimales. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

5. Tipologías y morfologías permitidas.

5.1. Morfología: Manzana con edificación exenta.

5.2. Tipología:

a. Edificación entre medianeras.

b. Edificación exenta. En ningún caso podrán producirse medianerías vistas.

c. Edificación de tipológica específica. Sólo mediante previo Estudio de Detalle.

### Artículo 11.8.4. Condiciones de edificabilidad.

1. La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de un coeficiente de edificabilidad de 1,00 m2/m2.

2. En casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, la edificabilidad asignada podrá ser superada a condición de cumplir con el exceso mediante la Transferencia del Aprovechamiento Urbanístico necesario por operaciones de reparcelación voluntaria y siempre que no supere su tope máximo en más de un quince por ciento (15%).

### Artículo 11.8.5. Condiciones estéticas.

1. Tanto las obras de nueva edificación, como las que puedan realizarse en los edificios ya construidos afectando a su aspecto exterior, podrán emplear criterios de composición libres, que deberán ajustarse a lo establecido en el Capítulo V del Título VII, Régimen de la Edificación.

2. Las vallas de las parcelas serán metálicas, sobre basamento macizo de fábrica de cincuenta (50) centímetros de altura. La altura media total de la cerca será de dos (2) metros, contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o línea que se determine. Puede admitirse otro tipo de cerramiento, sin sobrepasar la altura máxima, siempre que el mismo se defina en el proyecto de obras correspondiente, responda a condiciones estéticas acordes con el entorno, y tenga carácter unitario para la totalidad de la promoción.

3. El terreno libre de edificación que quede visto desde la vía o espacios públicos podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga, pero no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales, bien sean estos utilizables o residuales propios de la industria. Se ajardinará con

especies autóctonas en proporción de un árbol cada cien (100) metros cuadrados de parcela libre de edificación.

4. Los rótulos o carteles anunciadores de los distintos establecimientos, tanto si se localizan sobre sus fachadas como si se ubican en soportes exentos, no podrán situarse en ningún caso por encima de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal.

5. No se autorizan cuerpos volados sobre las alineaciones de fachada; pero se autorizan marquesinas con un vuelo no superior a tres (3) metros, siempre que se sitúen a una altura no inferior a cuatro (4) metros, y se separen de las medianeras un mínimo de un (1) metro.

6. Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito de vehículos en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyen la esquina estarán obligadas a dejar libre el espacio correspondiente al ángulo formado por las normales trazadas a las alineaciones de las calles consideradas por los puntos de empalme del tramo curvo con los dos tramos rectos.

### Artículo 11.8.6. Condiciones de uso.

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siendo el uso principal y característico de esta Zona de Ordenanza el global Industrial, y pormenorizados de Industria, Logística y Almacenamiento.

2. Usos compatibles. Además de los usos existentes, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

   2.1. Del uso global Terciario:

      a. Comercio.

      b. Oficinas. En edificio exclusivo, o las ligadas a la actividad principal siempre que no supere el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificable.

      c. Recreativo y Espectáculos Públicos. Sólo en edificio exclusivo. A juicio del Ayuntamiento, la implantación de nuevas actividades recreativas o espectáculos públicos que por su tamaño puedan generar gran afluencia de público, puede requerir la previa aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, cuyo ámbito será señalado por el Ayuntamiento, y que deberá valorar las repercusiones que en materia de ruido y tráfico la implantación del mismo conlleva en el entorno. La especialidad de pubs y bares con música, puede encontrarse limitado de forma temporal en zonas declaradas saturadas de conformidad con la legislación de protección del ruido.

   2.2. Del uso global Dotacional: como alternativo, todos los usos pormenorizados.

   2.3. Del uso global de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas: como alternativo, todos los usos pormenorizados.

### Artículo 11.8.7. Minipolígonos industriales.

1. Se admite la ejecución de una actuación unitaria de un conjunto de naves en régimen de propiedad horizontal con la finalidad de crear un complejo inmobiliario de uso industrial (minipolígono industrial), en el que las diversas actividades se desarrollan en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios. Para habilitar esta actuación unitaria deberán cumplirse los siguientes requisitos:

   1.1. No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en terrenos de superficie igual o superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados.

   1.2. Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan para el Grado correspondiente, considerando el conjunto como una unidad a efectos de separación de linderos.

   1.3. El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante será del sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela delimitada por los linderos y la alineación exterior.

   1.4. El espacio libre común se escriturará en proindiviso.

   1.5. No se podrá superar la edificabilidad máxima ni la altura de la edificación.

   1.6. Deberá resolverse el acceso a cada una de las instalaciones, y la carga y descarga de material dentro de la parcela. Si se dispusiera viario interior privado de servicio, la separación entre las edificaciones será como mínimo de catorce (14) metros, no admitiéndose fondos de saco. En todo caso, la sección del viario no será inferior a doce metros (12), en vías de doble sentido, y a nueve (9) metros, en vías de sentido único. Su ejecución se ajustará a las condiciones determinadas por las Normas de Urbanización del presente Plan General.

   1.7. La superficie de producción y almacenaje de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a ciento (100) metros cuadrados de suelo debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación.

   1.8. Se podrá resolver la dotación necesaria de servicios de forma conjunta en cada instalación, o bien de forma individualizada en cada módulo.

2. En todo caso, para la ejecución de un minipolígono será necesaria la realización de un Proyecto Unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje. Si la construcción va a desarrollarse en fases, y cuando se prevean viarios interiores, será necesario, asimismo, la aprobación de un Estudio de Detalle que deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior precisa.

## CAPÍTULO IX. ZONA DE ORDENANZA 8. "ESTACIONES DE SERVICIO" (ZO.8).

### Artículo 11.9.1. Definición.

1. Comprende esta Zona de Ordenanza específica las áreas, en Suelo Urbano Consolidado, ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para, fundamentalmente estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes, es decir,

actividades relacionadas con el suministro directo al público combustibles hidrocarburantes, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

2. Les será de aplicación, además de las condiciones establecida en los artículos siguientes, las establecidas en el artículo 6.4.13 para este uso pormenorizado del uso global de Actividades Económicas

### Artículo 11.9.2. Condiciones de parcela.

Las parcelas edificables serán las constituidas en el momento de la aprobación del Plan General, no permitiéndose ninguna nueva agregación o segregación de parcelas, salvo las exigidas por este Plan General por afecciones con destino a usos públicos.

### Artículo 11.9.3. Condiciones de posición y firma de la edificación y de edificabilidad.

Serán las reguladas en el artículo 6.4.13 de las Normas Urbanísticas.

### Artículo 11.9.4. Condiciones de estética.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá ajustarse a las previsiones del Capitulo V del Título VII de las presentes Normas así como lo dispuesto en los artículos 8.2.14 y 8.2.15.

2. Se dedicará a jardín arbolado por lo menos el quince por ciento (15%) de la superficie de parcela libre de edificación.

### Artículo 11.9.5. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado de esta Zona de Ordenanza es el de Estaciones de Servicio y unidades de suministro de carburantes, perteneciente al uso global de Actividades Económicas.

2. Las condiciones de uso de las parcelas pertenecientes a esta Zona de Ordenanza serán las reguladas en el artículo 6.5.5 de las estas Normas Urbanísticas.

3. Esta Zona de Ordenanza admite como uso alternativo el de Garaje-Aparcamiento y el de Equipamientos y Servicios Públicos, el de Espacios Libres públicos, y el de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas.

DOCUMENTO III. NORMAS URBANÍSTICAS

# XII

# TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES.

CAPÍTULO II. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL..

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES..

TÍTULO III. SOBRE LOS INTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

TÍTULO IV. SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

TÍTULO VII. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

TÍTULO VIII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

TÍTULO IX. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

TÍTULO XI. DE LAS ZONAS DE ORDENANZAS EN EL SUELO URBANO.

TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

TÍTULO XIV. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN.

TÍTULO XV. NORMAS COMPLEMENTARIAS. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

TÍTULO XVI. NORMAS COMPLEMENTARIAS: EL RÉGIMEN DEL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.

TÍTULO XVII. ANEXO DE FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

## CAPÍTULO I. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES.

### Artículo. 12.1.1. Delimitación del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Para el presente Plan General constituye el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores, los terrenos específicamente así delimitados en los planos de clasificación en ámbitos concretos para su ordenación y ejecución integrada, que encontrándose en situación básica de suelo rural a los efectos del artículo 12 de la Ley 8/2007 del Suelo (TRLS 08), deban ser objeto de actuaciones de transformación urbanística, y que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la programación inicial del Plan General, que a estos efectos se considera de doce años (12) años -al incluir los plazos para la finalización de la urbanización de todas las actuaciones- para su desarrollo directo o en virtud de de Planes Parciales.

### Artículo.12.1.2. Del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado.

1. Los terrenos clasificados como urbanizables sectorizados constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos.

2. Tendrán la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado, de modo automático, el suelo que clasificado como urbanizable sectorizado por el presente Plan General, sea objeto de aprobación de su Plan Parcial previsto para al establecimiento de su ordenación pormenorizada completa.

3. Tendrán igualmente, y de modo automático, la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado, o en su caso Ordenado, los terrenos de la categoría del Suelo Urbanizable No Sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

### Artículo 12.1.3. Relación de los sectores delimitados en el Suelo Urbanizable.

1. Los ámbitos de planeamiento del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores establecidos por la presente Revisión del Plan General son:

   1.1. En el Núcleo Principal de Vejer:

      a. Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado, en proceso de transformación urbanística, o transitorio: SUO-T-RES-01. BUENA VISTA.

      b. Suelo Urbanizable Sectorizado:

| | |
|---|---|
| SUS-RES-01. | LA BODEGA |
| SUS-RES-02. | EL VALLE |
| SUS-IND-01. | AMPLIACIÓN DE CAÑADA ANCHA |
| SUS-IND-02. | LA PISTA |

   1.2. En el área de El Palmar, el Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado: SUO-T-TUR-01. MALCUCAÑA

   1.3. En el entorno de Montenmedio, el Suelo Urbanizable Sectorizado: SUS-TUR-02. MONTENMEDIO

### Artículo 12.1.4. Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores.

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:

   1.1. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

      a. La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.

      b. Fijación de la edificabilidad global de cada uno de los sectores.

      c. Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.

      d. La asignación de los usos globales en cada sector.

      e. Asignación del nivel básico de densidad de vivienda.

      f. Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.

      g. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.

      h. Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.

      i. Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.

      j. Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales.

   1.2. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

      a. Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.

      b. De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.

      c. También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.

1.3. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativas: para los sectores de usos residenciales, la densidad concreta recomendada.

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

a. Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.

b. Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida".

c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva.

d. Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detalla, ya sea de forma directa o mediante planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según la etapa en que convenga su promoción.

e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.

3. No obstante lo anterior, de forma excepcional, algunos terrenos calificados de Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable pueden quedar excluidos de la delimitación de los respectivos sectores, sin perjuicio de su necesaria adscripción a efectos de su gestión urbanística a las distintas Áreas de Reparto del urbanizable.

4. En la redacción de los respectivos Planes Parciales del Suelo Urbanizable Sectorizado serán de aplicación los criterios de ordenación establecidos para cada ámbito en el Anexo de las Normas, las reglas sobre grado de vinculación establecida en los artículos 1.2.5, y de 3.2.6 a 3.2.9. De igual modo, se seguirán las normas contenidas en el artículo 1.2.6 para la innovación de la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables Ordenados en proceso de transformación urbanística, o transitorios.

5. Los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Sectorizado adscritos al mismo, cuando no vengan incluidos en sectores, se ejecutarán directamente, sin necesidad de formular planeamiento especial.

6. Los Sistemas Generales adscritos a las Areas de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado por el presente Plan General se expresan en el artículo 12.1.6 siguiente.

### Artículo 12.1.5. Unidad mínima de planeamiento del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado son los sectores pertenecientes a esta categoría expresamente delimitados en los planos respectivos. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de los sistemas generales exteriores cuando concurran circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que se haya desarrollado el sector.

2. La programación temporal de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado se realizará conforme a las previsiones de programación y prioridades expresadas en estas Normas Urbanísticas. No obstante, podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

### Artículo 12.1.6. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores.

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado propuesto por el Plan General se establecen siete (7) Áreas de Reparto, integradas por los sectores y los Sistemas Generales adscritos a éstos, que quedan así igualmente incluidos en las respectivas áreas de reparto que se señalan en el apartado siguiente.

2. Las Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado son las siguientes, identificándose los sectores y Sistemas Generales que la integran, y sus Aprovechamientos Medios, son:

| **ÁREA DE REPARTO :AR-SUS-01, BUENAVISTA** | | |
|---|---|---|
| **IDENTIFICACIÓN SECTOR** | **DENOMINACIÓN** | **IND. APROV MED. (UA/m2)** |
| SUO-T-RES-01 | BUENAVISTA | (*) |
| **ÁREA DE REPARTO :AR-SUS-02, LA BODEGA** | | |
| **IDENTIFICACIÓN SECTOR** | **DENOMINACIÓN** | **IND. APROV MED. (UA/m2)** |
| SUS-RES-01 | LA BODEGA | 0,3532 |
| **ÁREA DE REPARTO :AR-SUS-03, EL VALLE** | | |
| **IDENTIFICACIÓN SECTOR** | **DENOMINACIÓN** | **IND. APROV MED. (UA/m2)** |
| SUS-RES-02 | EL VALLE | 0,3532 |
| **ÁREA DE REPARTO :AR-SUS-04 AMPLIACIÓN CAÑADA ANCHA** | | |
| **IDENTIFICACIÓN SECTOR** | **DENOMINACIÓN** | **IND. APROV MED. (UA/m2)** |
| SUS-IN-01 | AMPLIACIÓN CAÑADA ANCHA | 0,3687 |
| **ÁREA DE REPARTO :AR-SUS-05 LA PISTA** | | |
| **IDENTIFICACIÓN SECTOR** | **DENOMINACIÓN** | **IND. APROV MED. (UA/m2)** |
| SUS-IN-02 | LA PISTA | 0,3625 |
| **ÁREA DE REPARTO :AR-SUS-06 SICALEC** | | |
| **IDENTIFICACIÓN SECTOR** | **DENOMINACIÓN** | **IND. APROV MED. (UA/m2)** |
| SUS-TUR-01 | MONTENMEDIO | 0,0569 |
| **ÁREA DE REPARTO :AR-SUS-07 MALCUCAÑA** | | |
| **IDENTIFICACIÓN SECTOR** | **DENOMINACIÓN** | **IND. APROV MED. (UA/m2)** |
| SUO-T-TUR-01 | MALCUCAÑA | (*) |

*(*) Se reconoce y asume la determinación del aprovechamiento medio del suelo urbanizable ordenado en proceso de transformación urbanística, o transitorio, del planeamiento que se revisa, todo ello a fin de no alterar la determinación de los aprovechamientos medios de las áreas de reparto de éste y que será de aplicación al ámbito del suelo urbanizable ordenado en proceso de transformación urbanística SUO-T-RES-01 BUENAVISTA y SUO-T-TUR-01 MALCUCAÑA.*

3. El valor de la unidad de aprovechamiento expresiva del Aprovechamiento Medio en todas las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores está referida a un (1) metro cuadrado de edificabilidad por metro cuadrado de suelo del uso de residencial libre en un sector con uso global residencial de media densidad localizado en posición neutra y con costes de urbanización medios.

### Artículo 12.1.7. Suelo Urbanizable Ordenado en proceso de transformación urbanística, o transitorio.

1. Tienen la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, aquellos sectores de crecimiento vinculados al planeamiento general anterior que cuentan a la entrada en vigor del presente Nuevo Plan General con planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado que establece la ordenación pormenorizada completa y han iniciado las labores de su gestión y ejecución urbanística. Son los siguientes:

   a. SUS-T-RES-01. BUENAVISTA.

   b. SUS-T-TUR-01. MALCUCAÑA.

2. A efectos de su gestión y ejecución se aplicarán las reglas del artículo 12.1.13 de estas Normas.

3. Las condiciones particulares por las que se rigen los ámbitos del Suelo Urbanizable Ordenado en proceso de transformación urbanística, o transitorio, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera y artículo 10.1.9 apartado 3 de estas Normas. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales.

4. El Área de Reparto y el Aprovechamiento Medio aplicable es el derivado del instrumento de planeamiento general del que traen su causa, conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo anterior.

5. En los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado en proceso de transformación urbanística, o transitorios podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas de la ordenación pormenorizada completa que tengan el carácter de potestativas pertenecientes a las fincas incluidas en estos sectores mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado. No obstante, cuando la innovación tenga por objeto la alteración de determinaciones consideradas estructurales o preceptivas, para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General. A tal efecto, se entienden que son determinaciones de ordenación estructural y determinación de la ordenación pormenorizada preceptiva las expresadas en el artículo 12.1.4 de estas Normas, y que se contienen tanto en este Plan General en los Planos de Ordenación Estructural (sobre clasificación, categoría y usos globales), en el apartado 4 anterior (sobre determinación del Aprovechamiento Medio y Área de Reparto) así como en el propio instrumento de planeamiento de desarrollo en lo concerniente al resto de determinaciones de dicho carácter.

6. En los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado en proceso de transformación urbanística, o transitorios que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en dicho ámbito se corresponde con la asignada por el documento asumido de planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad. De igual forma el número máximo de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el Plan Parcial asumido, y sin aplicación de reglas de equivalencia entre viviendas y apartamentos diferentes a las establecidas por este Plan General en su Título VI, aun cuando el Plan Parcial la habilitase. Por tanto, computando a partir de la entrada en vigor del Plan General un apartamento como una vivienda.

### Artículo 12.1.8. El estatuto del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores.

Son derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores vinculados a los procesos de transformación urbanística los siguientes.

1. Derechos.

   Los derechos del propietario derivados del ejercicio de la facultad de promoción de la actuación de transformación urbanística del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores son:

   a. El aprovechamiento urbanístico que tendrán derecho a patrimonializar el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector (una vez sean cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación urbanística para alcanzar la situación básica de suelo urbanizado), será el que resulte de aplicar a su superficie el noventa (90 %) del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto, u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del Proyecto de Reparcelación. Si no ejercita la potestad de incorporarse al proceso urbanístico o ésta es de imposible ejercicio será indemnizado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo 8/2007 o la que resulte vigente en el momento de la ejecución.

   b. En el sistema de compensación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación.

   c. En el sistema de cooperación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

   d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

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

2. Deberes Legales vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanísticas.

Los deberes del propietario (y en su caso, del agente urbanizador en el sistema de compensación y cooperación) del suelo urbanizable con delimitación de sectores, vinculados al ejercicio de la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización son:

a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un Sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez (10%) del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en que se integra la unidad de ejecución u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del Proyecto de Reparcelación. La entrega de las parcelas a la Administración Urbanística correspondiente a la participación pública en las plusvalías generadas por la acción urbanística se realizará libre de cargas urbanísticas.

d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por Sistemas Generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un Aprovechamiento Objetivo inferior, teniendo derecho a la adjudicación de los citados excesos previa detracción del porcentaje a que se refiere la letra c) anterior.

f. Costear, y en el caso del sistema de compensación ejecutar en el plazo establecido al efecto, todas las obras de urbanización previstas en el interior del sector de carácter local (viarios, espacios libres, abastecimiento, saneamiento, electricidad, sistemas locales de equipamientos deportivos descubiertos) todo ello conforme al Proyecto/s de Urbanización que desarrolle las previsiones del instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada, así como las de conexión con las redes y espacios técnicos de infraestructuras para el desarrollo sostenible de carácter general (existentes o previstas).

g. Igualmente asumirán, si así se decide por la Administración por ser conveniente para garantizar la debida coordinación de la urbanización, la ejecución de los Sistemas Generales del Viario y de Espacios libres interiores al Sector. La asunción de esta ejecución con cargo al sector dará derecho a la deducción por la cuantía resultante en el pago correspondiente a la carga de participación en la financiación de los Sistemas Generales que se establece en el apartado h) siguiente de este artículo. No dará derecho a deducción de la cuota, la ejecución de los Sistemas Generales interiores cuando expresamente se establezca esta obligación para el sector y se haya previsto un coeficiente ponderador para los aprovechamientos por el concepto de urbanización inferior a uno (1). En este caso, dicha ejecución se considera obligación específica del ámbito.

h. Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de ejecución de los Sistemas Generales Viarios (incluido, las instalaciones del sistema de movilidad complementario), los Sistemas Generales de Espacios Libres así como las redes generales de abastecimiento y saneamiento, y de energía eléctrica -incluso la sustitución por soterramiento de líneas de Alta Tensión existentes- ya se encuentren estos Sistemas Generales o redes generales descritas incluidas o exteriores al sector, y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad, al quedar así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo. La participación en la financiación de los Sistemas Generales y las redes y espacios técnicos de infraestructuras para el desarrollo sostenible se realizará conforme a las previsiones del artículo 4.1.9 de estas Normas.

j. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a las previsiones del artículo 4.1.10 de estas Normas, con posterioridad a dicha recepción.

2. De igual forma, los propietarios de parcelas resultantes de la ejecución urbanística en sectores de Suelo Urbanizable, cumplirán deberes análogos que los establecidos en el apartado 2 del artículo 10.1.2, solicitud de licencia, destinar el suelo al uso previsto por la ordenación, realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada.

### Artículo. 12.1.9. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizado, en los terrenos del Suelo Urbanizable Sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, y las de naturaleza provisional.

2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable Sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

3. No se podrá edificar en los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

   a. Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

   b. No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.

   c. Aprobación del Proyecto de Reparcelación.

   d. Ejecución de las obras de urbanización.

4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial les será de aplicación el régimen expuesto en el artículo 12.1.9 siguiente.

### Artículo. 12.1.10. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado una vez se apruebe la ordenación pormenorizada completa.

1. La aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada completa de un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado determina que:

   a. Los terrenos queden vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.

   b. Los terrenos por ministerio de la ley queden afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, del deber de distribución justa de los beneficios y cargas vinculados al proceso de transformación urbanística, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

2. Los propietarios que hayan ejercitado su facultad de participar en la actuación de transformación urbanística, tendrán derecho a la patrimonialización aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el proyecto de reparcelación. La patrimonialización del aprovechamiento subjetivo queda condicionada al efectivo cumplimiento de los deberes legales vinculados al ejercicio de la citada facultad.

3. Una vez alcancen los terrenos la categoría de suelo urbanizable ordenado, las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:

   a. La superficie total de los Sistemas Generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

   b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento (10%) del Aprovechamiento Medio del área de reparto o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el Proyecto de Reparcelación.

   c. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto, excepto que sean adjudicados a los titulares de Sistemas Generales exteriores, en cuyo caso se deducirá el porcentaje de la letra b) anterior.

   Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

4. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, quedan prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

5. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplimenten los requisitos y condiciones establecidos en el Título XIV.

6. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

### Artículo12.1.11. Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito de la unidad de ejecución se corresponderá con el ámbito del propio sector.

2. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que ordene detalladamente el sector pueda establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamientos y cargas entre sí sean superiores al quince por ciento (15%).

3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Normas.

### Artículo12.1.12. Ejecución de redes y espacios técnicos de infraestructuras para el desarrollo sostenible vinculadas para el desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Previamente a la presentación del Plan Parcial de un sector se establecerá por la Administración Urbanística, de conformidad con los Planos Sectoriales de las redes y espacios técnicos de infraestructuras para el desarrollo sostenible de este Plan General, las prioridades de programación de éste, y la información de las diferentes compañías gestoras de servicios públicos, las necesidades que sobre conexión y ampliación de las redes generales existentes deben quedar satisfechas de modo previo al inicio de la actividad de ejecución urbanística, o bien quedar garantizada su ejecución simultánea a dicha actividad. Estas necesidades quedarán integradas en un Anexo del propio Proyecto de Urbanización.

2. La financiación y ejecución de estas obras deberá realizarse conforme a las previsiones del artículo 12.1.8 anterior.

### Artículo. 12.1.13 Ejecución del Suelo Urbanizable Ordenado en proceso de transformación urbanística, o transitorio.

1. Salvo determinación en contrario en el propio Parcial asumido cada sector del Suelo Urbanizable Ordenado en proceso de transformación urbanística, o coincide con el ámbito de una unidad de ejecución a efectos de proceder a su transformación en régimen de justa distribución de beneficios y cargas.

2. La gestión de la unidad de ejecución se realizará por el sistema de actuación establecido en cada caso por la Administración Urbanística actuante sea con ocasión de la aprobación del planeamiento parcial o mediante acuerdo conforme a la legislación urbanística.

3. Si el sector del Suelo Urbanizable Ordenado en proceso de transformación urbanística, o transitorios se encontrase en curso de ejecución (entendiendo por ello, que cuenta con proyecto de reparcelación y proyecto de urbanizado aprobado), el Aprovechamiento Subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado, al tiempo que seguirán ejecutándose conforme a dichos instrumentos de gestión hasta completar las obras de urbanización aún pendientes de finalizar. Para el caso de que el plazo establecido en los instrumentos de gestión para la finalización de las obras de urbanización hubiera ya transcurrido o bien, no establezca alguno, se dispone supletoriamente, la obligatoriedad de su culminación en el plazo máximo de dos (2) años desde la entrada en vigor del Plan General.

4. En el caso de que los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado en proceso de transformación urbanística, o transitorios, no estuvieran en curso de ejecución, la asunción por este Plan General de los mismos únicamente abarcará al contenido de su ordenación pormenorizada sin extenderse al régimen de gestión. Por ello, se ajustarán en materia de ejecución a las siguientes reglas:

   a. El plazo para la presentación de los proyectos de reparcelación y de urbanización, será de un (1) año a contar desde la entrada en vigor de este Plan General.

   b. El régimen de derechos y deberes vinculados al proceso de transformación de los sectores en régimen transitorio será el correspondiente al Suelo Urbanizable Ordenado establecido en estas Normas en el artículo 12.1.9 anterior, sin perjuicio de que el Aprovechamiento Medio de referencia sea el Aprovechamiento Tipo establecido por el planeamiento general anterior para el Área de Reparto al que se adscribieran.

   c. Será exigible el deber de participación en la financiación del reforzamiento de las redes de sistemas generales y en su conexión establecida en el artículo 4.1.9 anterior.

   d. Las obras de urbanización deberán ser objeto de finalización en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan. Una vez finalizado este plazo podrá declararse su incumplimiento y procederse a sustituir el sistema de actuación.

   e. El plazo de edificación será de tres (3) años desde la finalización de las obras de urbanización, salvo las correspondientes a las viviendas sometidas a algún régimen de protección que se regirán por lo dispuesto en el Título V.

## CAPÍTULO II. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

### Artículo 12.2.1. Definición y carácter de las determinaciones.

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso. Este suelo, que no es necesario para conseguir las previsiones normales del Plan a corto plazo, se entiende imprescindible para dar cobertura a demandas a medio y largo plazo por lo que podrá tener un desarrollo anticipado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se cumplan las condiciones de sectorización establecidas.

2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Suelo Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste.

3. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en el plano de clasificación, indicándose en las normas particulares los usos globales incompatibles, así como los condicionantes previos que se derivan de la estructura general y orgánica establecida por el presente Plan General para su eventual desarrollo y los criterios sobre disposición de sistemas generales.

4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo.

5. Las determinaciones incluidas en este Capítulo II del Título XII tienen el carácter de ordenación estructural.

### Artículo 12.2.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización

1. Podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes y espacios técnicos generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. En todo caso corresponderá al Ayuntamiento la valoración de la oportunidad de proceder a la iniciación del proceso de transformación urbanística teniendo presente tanto el cumplimiento de los condicionantes establecidos en estas Normas como los mayores beneficios que para el interés público se derivan de ello. A tal fin los propietarios podrán incorporar en la propuesta de iniciativa para la formulación del Plan de Sectorización aquellas mejoras que para el Patrimonio Municipal del Suelo se puedan derivar en caso de aceptación de la misma.

2. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización, la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el

porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respeto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Normas así como el aprovechamiento urbanístico que debe integrarse en el Patrimonio Municipal del Suelo conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente en el momento de su aprobación, así como en su caso de la aceptación de las mejoras propuestas por el agente promotor de la actuación.

4. Sólo nacerá el derecho a la transformación este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización. En todo caso, el Ayuntamiento se reserva la facultad de decidir el sistema de ejecución en el acuerdo de formulación.

5. Los Planes de Sectorización cumplirán las condiciones generales señaladas en el artículo 3.2.1 de estas Normas así como las disposiciones específicas indicadas en la ficha del Anexo de las Normas para cada uno de los ámbitos.

### Artículo. 12.2.3. Relación de los ámbitos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General son:

   SUNS-01. EL PALMAR
   SUNS-02. LA CHANCA

2. Adscritos al Suelo Urbanizable No Sectorizado se establece el siguiente Sistemas Generales de Espacios Libres: D-EL-PU-06. PARQUE DE LA DEHESA COMUNAL.

### Artículo 12.2.4. Los usos globales o característicos incompatibles en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecido por el presente Plan General tienen la consideración de uso incompatible, como uso global o característico:

- En el SUNS-01. EL PALMAR: INDUSTRIAL.
- En el SUNS-02. LA CHANCA: INDUSTRIAL.

### Artículo.12.2.5. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, son susceptibles de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo, previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

### Artículo 12.2.6. Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado.

A Los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponde las siguientes facultades:

1. El derecho de formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

   El plazo máximo para responder a la consulta realizada es de tres (3) meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

2. El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado o, en su caso, Sectorizad y Ordenado. El ejercicio eficaz de este derecho requiere en todo caso la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifique la oportunidad y conveniencia de su formulación, su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares para cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

### Artículo.12.2.7. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:

   a. Las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.

   b. Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.

   c. Las actuaciones de interés público cuando concurran los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del Suelo Urbanizable No Sectorizado de que se trate.

   Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

DOCUMENTO III. NORMAS URBANÍSTICAS

# XIII TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I. ASPECTOS GENERALES.

CAPÍTULO II. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS Y LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS Y LAS EDIFICACIONES.

- SECCIÓN I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA.
- SECCIÓN II. CONDICIONES DE LAS EXPLOTACIONES EXTRACTIVAS.
- SECCIÓN III. CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES DE DEPÓSITO.
- SECCIÓN IV. CONDICIONES DE LOS SISTEMAS, REDES Y ESPACIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.
- SECCIÓN V. CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS VINCULADOS AL MEDIO NATURAL.
- SECCIÓN VI. CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES TERCIARIAS VINCULADAS AL OCIO DE LA POBLACIÓN Y ALOJAMIENTO RURAL.
- SECCIÓN VII. CONDICIONES DE LAS INDUSTRIAS QUE PRECISAN IMPLANTARSE EN EL MEDIO RURAL.
- SECCIÓN VIII. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES DE GENERACIÓN DE ENERGÍA RENOVABLE.
- SECCIÓN IX. ESPECIALIDADES EN LAS AUTORIZACIONES DE USOS DE INTERÉS TERRITORIAL O DECLARADOS DE INTERÉS AUTONÓMICO DE NECESARIA IMPLANTACIÓN EN EL MEDIO RURAL.

CAPÍTULO IV. EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

CAPÍTULO V. DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O/Y URBANÍSTICA.

CAPÍTULO VI. EL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

CAPÍTULO VII. DEL SUELO NO URBANIZABLE HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

CAPÍTULO VIII. SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO IX. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL..

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES..

TÍTULO III. SOBRE LOS INTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

TÍTULO IV. SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

TÍTULO VII. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

TÍTULO VIII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

TÍTULO IX. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

TÍTULO XI. DE LAS ZONAS DE ORDENANZAS EN EL SUELO URBANO.

TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

TÍTULO XIV. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN.

TÍTULO XV. NORMAS COMPLEMENTARIAS. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

TÍTULO XVI. NORMAS COMPLEMENTARIAS: EL RÉGIMEN DEL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.

TÍTULO XVII. ANEXO DE FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

## CAPÍTULO I. ASPECTOS GENERALES.

### Artículo 13.1.1. Ámbito

1. Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados por el Plan General como Suelo No Urbanizable. No obstante, se complementará esta regulación en aquellos aspectos no previstos en este Título, por las determinaciones de la regulación general del Título VI sobre condiciones de uso y el Título VII sobre condiciones de edificación en lo que no resulte contradictorio con este Título XIII.

2. Tienen carácter de ordenación estructural las siguientes disposiciones de este Título XIII:

   a. Las disposiciones del Capítulo I.

   b. Las disposiciones del Capítulo IV.

   d. Las disposiciones del Capítulo V.

   e. Las disposiciones del Capítulo VIII.

3. El resto de disposiciones del presente Título XIII tienen el carácter de ordenación pormenorizada.

4. Subsidiariamente, para los aspectos no previstos por el presente Plan General, se complementarán sus disposiciones con las limitaciones que con carácter general señala la legislación aplicable.

### Artículo 13.1.2. Delimitación y limitaciones

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso urbanizador por:

   1.1. Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.

   1.2. Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuanto menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

   1.3. Ser procedente su preservación, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.

   1.4. Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el presente Plan General.

2. Sus límites, categorías y subcategorías vienen grafiados en el Plano de "Clasificación del Suelo. Ordenación del Suelo No Urbanizable".

### Artículo 13.1.3. Categorías del Suelo No Urbanizable

1. En el presente Plan General, de conformidad con la legislación urbanística, se establecen las siguientes tres categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable:

   1.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNUEP-LE), entre los que se incluyen los siguientes terrenos:

      a. Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

      b. Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

      c. Aquellos que presenten riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales que queden acreditados en el planeamiento sectorial.

   1.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística (SNUEP-PTU), son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgada por:

      a. Por Planificación Territorial y Urbanística: por determinación tanto de la planificación territorial como de este Plan General, al constatar la existencia de valores naturales, paisajísticos, ambientales y territoriales relevantes que hacen que los terrenos deban ser excluidos de cualquier proceso de transformación urbanística a fin de preservar la integridad de aquellos valores.

      b. Por Planificación Territorial: por determinación expresa del vigente Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, que establece disposiciones que implican su exclusión del proceso urbanizador o directrices de ordenación de usos, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de Suelo No Urbanizable.

      c. Por Planificación Urbanística: por decisión directa por este Plan General, de conformidad con su Estudio Ambiental Estratégico, al constatar la existencia en los terrenos de valores e intereses específicos de carácter natural, ambiental, paisajístico, o histórico merecedores de protección específica.

   1.3. Suelo No Urbanizable de preservación del Carácter Natural o Rural (SNU-CNR). Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino natural, que no es otro sino el agropecuario, o bien mantener su carácter rural por ser inadecuados para un desarrollo urbano o/y por cumplir una función equilibradora del sistema territorial, por:

      a. Ser necesario preservar su carácter rural porque existan valores agropecuarios (actuales o potenciales) sean agrícolas, ganaderos, o cinegéticos.

b. Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, redes y espacios técnicos de infraestructuras para el desarrollo sostenible, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

c. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

d. La existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

e. Ser improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad en la utilización de los recursos naturales y las condiciones estructurales del municipio.

1.4. Hábitat Rural Diseminado (SNU-HRD). Son aquellos suelos que el Plan considera cumplen los requisitos del apartado g) del artículo 46.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Y ello por:

a. Constituir asentamientos sin que necesariamente presenten una estructura urbanística preestablecida, y porque se encuentran desvinculados de los núcleos de población existentes;

b. Estar formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas al medio rural;

c. Existir una relación funcional entre las edificaciones que precisen ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos.

d. Y poseer características que proceda preservar, atendidas las del municipio.

2. Las determinaciones específicas para cada una de las categorías del Suelo No Urbanizable, se desarrollan en las normas particulares establecidas los Capítulos del IV al VII siguientes.

3. Se establecen también los Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable, que se describen en el Capítulo VIII del presente Título.

### Artículo 13.1.4. Régimen general del Suelo No Urbanizable.

1. Los derechos y deberes de los propietarios de terrenos de la clase de Suelo No Urbanizable, son los establecidos en los artículos 51.1 A) y 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. En terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable podrán realizarse los siguientes actos:

2.1. En cualquier categoría de Suelo No Urbanizable, los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarias. Estos actos no supondrán la transformación del destino del suelo. El Plan General identifica las actividades de utilización y explotación ordinaria del Suelo No Urbanizable conforme a su naturaleza en el artículo 13.2.2 de estas Normas como los usos característicos de esta clase de suelo. Los trabajos y las instalaciones necesarias para la realización de los usos característicos deberán realizarse conforme a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia. Cuando estos actos impliquen obras, deberán realizarse, además, de conformidad con las determinaciones de este Plan General. En el apartado 3 del artículo 13.2.2 el presente Plan describe los actos ordinarios de utilización del suelo vinculados a las actividades propias del Suelo No Urbanizable. En todo caso, en las categorías de especial protección, la facultad de realizar obras se limita a aquellas compatibles con el régimen de protección a que estén sujetos los terrenos. En consecuencia, está prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes Normas, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación establecido en el apartado anterior.

2.2. Excepcionalmente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población. Son las actividades señaladas en el artículo 13.2.3 de estas Normas que excediendo del derecho de la letra a) anterior, se legitime expresamente por este Plan General en cada categoría del mismo, en las condiciones previstas en la Ley y de conformidad con las normas contenidas en el presente Título. En todo caso, se deberá asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes. Se garantizará también la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

### Artículo 13.1.5. Unidad mínima de cultivo y unidad rústica apta para la edificación.

1. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables, a la unidad rústica apta para la edificación que se señala en cada zona del Suelo No Urbanizable de las presentes Normas. La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas de la Administración de Agricultura. A tal fin, se considera unidad rústica apta para la edificación, la superficie de suelo, perteneciente a la clase de Suelo No Urbanizable, de dimensiones y características mínimas determinadas por el presente Plan, y que queda vinculada a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.

2. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelos No Urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines. Con independencia de las unidades

mínimas de cultivo, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio o de la Consejería competente en materia de medio rural y agricultura sobre mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento de las presentes Normas o en los planes que las desarrollen, siempre que sean más restrictivas que las del presente Plan.

3. De conformidad con lo precedente, las parcelas mínimas edificables y el concepto de asentamiento o núcleo de población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.

4. Toda parcelación o segregación de fincas deberá contar con licencia municipal o certificado de innecesariedad. Para la emisión del certificado de innecesariedad de licencia municipal en segregaciones agrarias de parcelas de regadío, además de acreditarse el cumplimiento de la unidad mínima de cultivo deberá presentarse informe de la Administración competente en materia agraria de que la porción de la parcela a segregar cuenta con disponibilidad de recursos hídricos para el cultivo y que puede albergar una explotación agropecuaria viable en función de las características específicas de cada tipo de suelo.

5. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas edificadas, edificables y no edificables, deberá hacer constar las condiciones urbanísticas a que se refiere el número anterior y las derivadas de las presentes Normas; el incumplimiento será considerado infracción urbanística a los efectos de su sanción.

### Artículo 13.1.6. Prevención de las parcelaciones urbanísticas y de formación de asentamientos.

1. Por la propia naturaleza de Suelo No Urbanizable, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

2. Se considera a cualesquiera efectos parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de unidades rústicas aptas para la edificación en Suelo No Urbanizable, cuando cada uno de los lotes o las fincas a que dé lugar constituyan unidades rústicas aptas para la edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios o inadecuados para las actividades propias del Suelo No Urbanizable o, en todo caso, de carácter específicamente urbano.

3. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen.

4. Existe riesgo de formación de nuevo asentamiento de población desde que sobre unidad o unidades rústicas aptas para la edificación se pretenda ejecutar acto o actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de dos edificaciones con destino residencial o de otro tipo de usos de carácter urbanístico (diferentes a los naturales) y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

5. También se considerará que existe riesgo de formación de asentamiento de población y por, tanto se presume la existencia de parcelación cuando se presenten los siguientes supuestos:

   5.1. Cuando la segregación o división de lugar a una o más unidades resultantes, tanto se trate de fincas independientes como de participaciones en una propiedad indivisa, de superficie inferior a las parcelas mínimas establecidas en el artículo 13.1.5 anterior.

   5.2. Cuando los lotes resultantes de la parcelación, aun no siendo inferiores a la dimensión señalada en el artículo 13.1.5 anterior, para su categoría de suelo, se delimiten con unas dimensiones generales, unas formas de agrupación o en un número tal que, por sí solas o por acumulación con parcelaciones precedentes, resulten susceptibles de soportar un asentamiento de características morfológicas contrapuestas a las pautas tradicionales de ocupación del territorio rural en que se sitúan.

   5.3. Cuando existan datos objetivos que acrediten que la parcelación tiene naturaleza urbanística, tales como la aparición de anuncios en prensa para la venta de las parcelas, la colocación de carteles en el terreno o cualquier otro tipo similar de publicidad que así permita suponerlo, la existencia de expedientes disciplinarios al respecto, o circunstancias que pudieran apreciarse sobre el terreno, como la construcción de vallados, edificaciones, movimientos de tierras, canalizaciones, elementos de acceso o infraestructura, o la colocación de casetas prefabricadas, móviles, caravanas, etc.

   5.4. Cuando la parcelación viniera acompañada de la previsión o la ejecución de obras de dotación de infraestructuras o accesos cuya finalidad no se atenga a los requerimientos de los usos y las explotaciones admitidos con carácter general en la categoría de Suelo No Urbanizable de que se trate. En particular, se considerará que se produce este supuesto cuando se habiliten nuevos accesos exclusivos a las parcelas, se realicen o proyecten obras comunes de abastecimiento de agua o electricidad, o de saneamiento, o se canalicen servicios por caminos o elementos comunes. Así como cuando la división implique la apertura de un nuevo camino de acceso que dé servicio a más de cuatro parcelas edificables según las normas de cada zona.

   5.5. Cuando se prevea o realice la construcción de instalaciones o centros sociales, sanitarios, comerciales, deportivos o de ocio para el uso de los titulares de las parcelas, y, en general, cuando alguno de los lotes resultantes de la parcelación o inmediatos a ella se destine a usos contrapuestos a los propios de la naturaleza rústica de los terrenos.

   5.6. Cuando la edificación que se proyecte diste menos de doscientos (250) metros del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano o Suelo Urbanizable Sectorizado definido por el Plan General, salvo que el presente Plan admita para determinados usos una distancia de separación inferior.

   5.7. Que en un radio de cincuenta (50) metros existan otras edificaciones, medición realizada entre los centros de gravedad de ambas edificaciones (la existente y la proyectada), aún cuando estén situadas dentro de la

misma parcela. No obstante esta última limitación sobre distancia de edificaciones en la misma parcela no se aplicará cuando las diversas edificaciones respondan a una unidad de explotación o sean complementarias a ésta.

5.8. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

5.9. Cuando con la que se pretende construir se alcance un número mayor a seis (6) viviendas, vinculadas o no a cualquier uso, dentro de un círculo de doscientos cincuenta (250) metros de radio que idealmente pueda trazarse en el territorio, con centro en la vivienda para la que se solicita licencia, o en alguna de las edificaciones existentes.

5.10. Cuando las parcelas resultantes de la segregación, en el caso de fincas de regadío, aún cumpliendo con la unidad mínima de cultivo exigida por la legislación agraria, no cuenten con las instalaciones adecuadas para su explotación agropecuaria en función de su tamaño.

## CAPÍTULO II. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS Y LAS EDIFICACIONES

### Artículo 13.2.1. Clases de usos en el Suelo No Urbanizable

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo No Urbanizable, los usos pueden ser:

1. Usos característicos. Los usos propios del Suelo No Urbanizable, entendidos como la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga la que se destinan todos los terrenos conforme a su naturaleza, sin perjuicio de las limitaciones que para cada uso concreto puedan establecerse en su regulación pormenorizada, así como de la aplicación del resto de la normativa que le fuera de aplicación, y de obtener, en su caso, las licencias o autorizaciones que para su desarrollo sean pertinentes.

2. Usos autorizables susceptibles de implantación previa declaración de Interés Público. Son aquellos que, previa declaración de Interés Público, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite su admisibilidad por las normas particulares de cada zona del Suelo No Urbanizable y su justificación y proporcionalidad específicamente en cada supuesto, al tiempo que se asegure la eliminación o reducción admisible del impacto producido.

3. Usos Prohibidos. Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida

### Artículo 13.2.2. Usos característicos.

1. Son usos característicos del Suelo No Urbanizable:

   1.1 Los que engloben actividades ordinarias de producción agropecuaria, entendiendo por tales, las directamente relacionadas con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales sin edificación. Se incluyen:

   a. La actividad de agricultura extensiva a la intemperie en secano o regadío.

   b. Las actividades agrícolas intensivas, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

   c. Los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero.

   d. Las actividades relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

   e. Las actividades forestales, vinculadas al mantenimiento y regeneración de los ecosistemas actuales y a la explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.

   f. Las actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados, y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.

   g. La caza, la pesca y las actividades cinegéticas.

   h. Las repoblaciones forestales que cuenten autorización ambiental.

   1.2. Los actos de implantación de instalaciones o construcciones desmontables y reformas menores o parciales de edificaciones permanentes existentes, todos ellos vinculados a las actividades de utilización y explotación de los usos ordinarios del Suelo No Urbanizable:

   a. Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras, tales como invernaderos o explotaciones bajo plástico.

   b. Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.

   c. La reposición de muros previamente existentes.

   d. La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes vinculadas a la explotación agropecuaria que no afecten a los elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o de cubierta y acabados exteriores.

   1.3. Los usos agropecuarios cuando precisen construcción de edificación o instalaciones no desmontables:

   a. Actividades ganaderas, ya sean en instalaciones en las que la cría de animal constituya una de las actividades principales, bien cuando se presenten como instalaciones complementarias para uso o consumo doméstico de la explotación.

   b. Los usos agropecuarios vinculados a la agricultura (intensiva o extensiva, experimental, horticultura y floricultura) o a la producción forestal o vitivinícola cuando incluyan edificaciones anexas. Asimismo los usos agropecuarios que precisan la implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.

c. Las actividades de defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, cuando requieran la implantación de torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológicoedáfica y estaciones climatológicas y de aforos.

2. Los trabajos necesarios para la realización de las actividades agropecuarias ordinarias sin edificación ni instalaciones relacionados en el apartado 1.1º anterior no precisan licencia urbanística sin perjuicio de que deban realizarse conforme a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia.

3. Las edificaciones e instalaciones vinculados a los usos agropecuarias descritas en el apartado 1.2º y 1.3º anterior no precisan declaración de interés público, sin perjuicio de que deban realizarse de conformidad con las determinaciones de este Plan General y previa obtención de licencia municipal. Las edificaciones e instalaciones permitidas para estos usos agropecuarios deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el artículo 13.3.1 a 13.3.3, ambos inclusive. La edificación de vivienda vinculada a la explotación deberá ajustarse a las disposiciones del artículo 13.3.4.

### Artículo 13.2.3. Usos autorizables susceptibles de implantación en el Suelo No Urbanizable previa declaración de interés público.

1. Sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, son usos autorizables en Suelo No Urbanizable, aquellos que no siendo los propiamente agropecuarios o naturales puede permitirse su implantación en el medio rural previa declaración de Interés Público específica para legitimar su ejecución conforme al procedimiento y condiciones establecidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y este Plan. Los usos autorizables implican un aprovechamiento urbanístico del suelo por consistir en la realización de actos de nueva edificación para usos no naturales. Según su finalidad se distinguen los siguientes usos susceptibles de implantación en el Suelo No Urbanizable previa declaración de interés público:

   1.1. Los usos de extracción o la explotación de materiales y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto de las materias extraídas. Se regulan en el artículo 13.3.5 y 13.3.6 de estas Normas.

   1.2. Las actividades de depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria (agrícola o para obras civiles o de infraestructura) y el estacionamiento provisional al aire libre de vehículos de transporte de mercancías. Se regulan en el artículo 13.3.7 de estas Normas.

   1.3. Los usos de de redes y espacios técnicos de infraestructuras y servicios públicos que deban transcurrir o implantarse en Suelo No Urbanizable. Son las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos, autonómicos o locales. Se regulan en el artículo 13.3.8 de estas Normas.

   1.4. Los usos de equipamientos vinculados al medio natural, consistentes en actividades destinadas a dotar a la población de esparcimiento y recreo al aire libre, así como aquellos servicios de interés público de carácter asistencial con especiales requerimientos de ubicación o de carácter educativo o científico ligadas al medio natural. Los equipamientos susceptibles de admisión se describen en el artículo 13.3.9 de estas Normas, disponiéndose en el artículo 13.3.10 las edificaciones e instalaciones permitidas para este uso.

   1.5. Los usos de actividades terciarias vinculadas al ocio de la población y el alojamiento rural, que se definen en el artículo 13.3.11 de estas Normas y que se someten a las condiciones de implantación del artículo 13.3.12.

   1.6. Los usos de actividades industriales que deban implantarse en el medio rural. En este caso se encuentran las industrias que siendo conformes con el modelo territorial son incompatibles o de difícil implantación en el medio urbano. Las actividades industriales que deben implantarse en el medio rural se describen en el artículo 13.3.13 de estas Normas, disponiéndose en el artículo 13.3.14 las edificaciones e instalaciones permitidas para este uso.

   1.7. Los usos de aprovechamiento para su comercialización y explotación de la energía solar o eólica, de conformidad con la definición de las actividades incluidas en este uso en el artículo 13.3.15 de estas Normas y en las condiciones establecidas en el artículo 13.3.16 de estas Normas.

   1.8. Aquellos otros usos declarados de interés público o social que deban implantarse de forma inexorable en Suelo No Urbanizable. Se regulan en el artículo 13.3.17 de estas Normas.

2. Para la implantación de los usos susceptibles de autorización, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria cumplir los requisitos establecidos en el artículo 13.2.6 siguiente.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento ponderará en la autorización de implantación de dichos usos, su incidencia en la estructura territorial prevista en el presente Plan General y en los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

4. En aquellos casos en los usos del Suelo No Urbanizable a que se refiere el presente artículo, implique autorización de usos privados desvinculados de la explotación primaria, deberá satisfacer las prestaciones patrimoniales que establece la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 13.2.6 siguiente.

5. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen deberán incluir las medidas de corrección de impactos ambientales conforme al resultado de la evaluación ambiental que corresponda de acuerdo con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o norma que lo sustituya

### Artículo 13.2.4. Edificaciones permitidas.

1. En el Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su regulación pormenorizada establecida en los Capítulos siguientes, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:

   a. Las explotaciones agropecuarias.

   b. La conservación y mantenimiento del medio natural.

   c. Las explotaciones extractivas y mineras a cielo abierto.

   d. La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.

2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en Suelo No Urbanizable, podrán edificarse instalaciones y edificaciones para los demás usos susceptibles de autorización en Suelo No Urbanizable en las condiciones establecidas en cada caso en el Capítulo siguiente.

3. Se permite, con carácter general, la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes vinculadas a la explotación. Si la edificación existente se encuentra en régimen de fuera de ordenación se aplicará lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de estas Normas cuando proceda.

### Artículo 13.2.5. Condiciones generales de las edificaciones.

1. Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen. Prevalecerán las determinaciones contenidas en sus respectivos ámbitos por los planes de ordenación de los recursos naturales o planes rectores de uso y gestión que afecten o puedan afectar en un futuro al término municipal.

2. Las edificaciones en los lugares de paisaje abierto no podrán limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos. Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos. Por ello, las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, y salvo especificación en contrario en sus condiciones particulares, se situarán como mínimo a quince (15) metros de los linderos de la finca y a cincuenta (50) metros de la edificación más cercana, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en el Suelo No Urbanizable. Se admite que la distancia entre edificaciones de la misma parcela se sitúe a una distancia mínima de diez (10) metros si pertenecen a la misma actividad o es una edificación auxiliar o complementaria de ésta.

3. Las edificaciones no podrán tener más de dos (2) plantas de altura. Asimismo, con carácter general, su altura total no sobrepasará los siete (7) metros excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.

4. Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno. Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura de los parajes en que se sitúen, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. En general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas, y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren. Se prohíben igualmente los paramentos sin revocar y pintar, a no ser que presenten acabados en piedra y fábricas tradicionales, ni paramentos cerrados susceptibles de convertirse en medianeras, así como los materiales y disposiciones de acabado que imiten falsariamente la apariencia de materiales tradicionales; debiendo ofrecer todos los cerramientos tratamiento de fachada con calidad de obra terminada.

5. Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los ciento veinte (120) centímetros. Los muros de contención de tierras o aterrazamiento tendrán acabados de fábricas tradicionales y una altura máxima de dos (2) metros. Cualquier cerramiento que supere esta altura sólo podrá ser vegetal o de material transparente. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrio, espinos, filos y puntas. En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de las tierras.

6. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje establecidas en el Título IX para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje

7. Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el Suelo No Urbanizable deberán resolver y costear su acceso y sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las redes y espacios técnicos de infraestructuras que pudieran existir, y el tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuo. Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada. Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicite la licencia.

8. Se conservarán los actuales caminos rurales, prohibiéndose expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos, excepto aquellos relacionados con la actividad agropecuaria o los expresamente contemplados en los trazados alternativos de las pecuarias.

### Artículo 13.2.6. Las actuaciones de interés público en Suelo No Urbanizable.

1. Cuando el presente Plan General posibilite en algunas de las categorías del Suelo No Urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculados a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, que sean consideradas actuaciones de interés público, sólo se podrán autorizar en las condiciones determinadas en las presentes Normas, y en desarrollo de las mismas por las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación.

2. Las actuaciones que pueden considerarse de interés público son las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos:

   2.1 De utilidad pública o interés social. Se considerará que concurre este requisito en los siguientes supuestos:

      a. Cuando la utilidad pública o interés social venga determinado por la normativa sectorial o por acto de aplicación de la misma.

      b. Cuando la utilidad pública o interés social venga determinada por el planeamiento territorial, por un Proyecto de Interés Autonómico o por instrumento con incidencia territorial.

      c. Cuando se trate de un equipamiento necesario o conveniente para el municipio declarado por el Ayuntamiento.

d. Cuando la actividad pueda considerarse de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio, o genere efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía y empleo local.

e. Cuando se mejoren con la actividad las condiciones de vida o empleo entre grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.

2.2. Procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo. Se entiende que concurre esta circunstancia en los siguientes supuestos::

a. La necesidad de la implantación venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, actividades al aire libre, etc.)

b. Por la ausencia de parcelas en suelo urbanizado con una calificación y posición adecuada para el uso pretendido.

c. Por el carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación que la haga incompatible con su implantación en el medio urbano.

d. Por requerirse grandes superficies de terrenos para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no.

e. Por venir su implantación necesaria determinada expresamente por el planeamiento territorial o por un proyecto de interés autonómico en una localización concreta del Suelo No Urbanizable.

f. Por venir su implantación necesaria determinada expresamente por este Plan General en una localización concreta del Suelo No Urbanizable.

2.3. Resulten autorizables con el régimen particular de la categoría de Suelo No Urbanizable que corresponda.

2.4. No induzca a la formación de nuevos asentamientos

3. Los usos autorizables susceptibles de ser implantados en Suelo No Urbanizable previa declaración de interés público son los regulados en los artículos 13.3.5 a 13.3.17 ambos inclusive de estas Normas Urbanísticas.

4. Las actuaciones de interés público requieren para su autorización, como trámite previo al otorgamiento de la licencia, la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, con la finalidad de apreciar la concurrencia de las circunstancias que legitiman la consideración de la actividad como de actuación de interés público.

5. Para la autorización, además de la admisibilidad expresa del uso en la categoría de Suelo No Urbanizable atribuida al terreno donde pretenda localizarse, ha de apreciarse en cada caso concreto el carácter de interés público de la instalación y la concurrencia del resto de requisitos expresados en el apartado 2 anterior. De igual modo se ponderarán las siguientes circunstancias:

5.1. Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.

5.2. Incidencia de la actividad sobre el destino del Suelo No Urbanizable en general, y evaluación del impacto en el medio físico.

5.3. Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social.

6. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación determina una declaración específica de aptitud de los terrenos en los que se pretende desarrollar la actuación y la legitimación para ejercer esa posibilidad. La habilitación se realiza por el plazo temporal establecido en la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación. En ningún caso será inferior al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión. Una vez que culmine este plazo, la actividad debe cesar, sin perjuicio de que se solicite y se obtenga la renovación, si siguen persistiendo las causas que motivaron la declaración de interés público.

7. El promotor de la actividad de interés público, además de los deberes legales derivados de la clasificación del Suelo No Urbanizable, deberá asumir las siguientes obligaciones:

7.1 El pago a la administración urbanística de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del Suelo No Urbanizable en cuantía a fijar por Ordenanza Municipal hasta un máximo del diez por ciento (10%) del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva del uso, excluido el coste de las maquinarias y equipos. Este pago se devenga en el momento de solicitud de la licencia. La cuantía se determinará por el Ayuntamiento en función del carácter de la actividad y condiciones de implantación aprobando a tal fin una ordenanza reguladora. Hasta tanto no se apruebe la citada Ordenanza, la cuantía será del cinco por ciento (5%).

7.2. La prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento (10%) del importe de la inversión para responder de los gastos derivados de los incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos.

7.3. La solicitud de licencia en el plazo máximo de un (I) año a partir de la aprobación de la autorización de la actuación.

7.4. La ejecución de las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad.

## CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS Y LAS EDIFICACIONES.

### SECCIÓN I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA.

#### Artículo 13.3.1. Casetas para almacenamiento de aperos y para las instalaciones de riego.

1. Se separarán como mínimo ocho (8) metros de los linderos con los caminos y seis (6) de los linderos con las fincas colindantes.

2. La superficie edificada para estas instalaciones será como máximo del uno por ciento (1%) de la superficie de la parcelas, y nunca podrá superar los doce (12) metros cuadrados.

3. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.

4. Podrán instalarse en cualquier parcela de superficie igual o mayor tamaño que la unidad mínima de cultivo, siempre que se acompañe informe favorable de la Administración competente en agricultura y se acredite la condición de que el solicitante ejerce la actividad agropecuaria.

### Artículo 13.3.2. Establos y criaderos de animales.

1. Se incluyen en el presente uso, los siguientes grupos de actividades ganaderas:

   a. Las instalaciones destinadas a la cría de animales en explotaciones ganaderas; entre otras, los establos de ganado porcino, ovino, caprino, vaquerizas y cebaderos, granjas avícolas, piscícolas, cuniculas e instalaciones destinadas a la apicultura, que se caracterizan por representar una instalación en la que la cría de animales constituye la principal actividad de la finca o una de las principales.

   b. De otra parte, las pequeñas cuadras de ganado o establos, porquerizas y gallineros y similares para uso o consumo doméstico de la explotación agrícola.

2. Cuando la actividad ganadera pertenezca al grupo a) del apartado anterior, se requerirán las siguientes condiciones de implantación:

   a. Guardarán una distancia mínima de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población, salvo que tenga la consideración de Hábitat Rural Diseminado. La distancia cumplirá en todo caso, las exigencias de la legislación específica en materia ambiental, si por razón de las molestias, fuese la misma superior a la establecida como distancia ordinaria por este Plan. Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes de los suelos urbanos y urbanizables, y el punto más próximo de la instalación ganadera.

   b. Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.

   c.. La ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.

   d. Su altura máxima no superará los siete (7) metros.

   e. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

   f. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.

   g. Su autorización estará condicionada al cumplimiento del procedimiento ambiental exigible de conformidad con la legislación vigente.

   h. Si pudieran cumplir las condiciones anteriores, podrán instalarse en cualquier parcela de superficie igual o mayor tamaño que la unidad mínima de cultivo exigida para secano, siempre que se acompañe informe favorable de la Administración competente en ganadería y se acredite la condición de que el solicitante ejerce la actividad agropecuaria o relacionada con la guardia o/y cría de animales.

3. En el caso de pequeños establos, complementario de la actividad agrícola, a que se refiere el apartado b) del apartado primero, se requerirán las siguientes condiciones de implantación:

   a. En caso de construcciones que puedan provocar molestias, éstas deberán separarse de los núcleos de población una distancia suficiente, y en todo caso, como mínimo de doscientos (200) metros, incorporando las medidas correctoras que se establezcan en el procedimiento ambiental aplicable en cada caso. En todo caso, se separarán del suelo urbano y del suelo urbanizable ordenado o sectorizado, una distancia de quinientos metros.

   b. La ocupación de la finca por parte de la edificación con este uso, será la mínima precisa para satisfacer sus necesidades funcionales con el objeto de utilizar para el uso constructivo la menor superficie posible de suelo cultivado o forestal, según el caso. En ningún caso, se admitirán ocupaciones superiores al tres (3) por ciento de la superficie de la finca.

   c. Las parcelas cumplirán las superficies mínimas exigidas por la legislación agraria. En todo caso, cuando se trate de parcelas históricas de menor superficie, se podrá autorizar la edificación siempre que quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.
   d. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.

4. En todo caso, las instalaciones destinadas a la cría de animales en explotaciones ganaderas incluidas en el Grupo 1 del Anexo I, así como en la letra f) del Grupo 1 del Anexo II de la Ley 2/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, deberán cumplimentar las condiciones del apartado 2, además de las específicas derivadas del correspondiente procedimiento ambiental.

### Artículo 13.3.3. Otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias.

1. Se integran en este uso, de una parte, aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que sean necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como lagares, almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación, depósitos de agua, balsas, etc; y de otra, las industrias vinculadas al medio rural tales como bodegas, almazaras, instalaciones de clasificación, preparación, transformación y embalaje de los productos agropecuarios, aserraderos, etc. Estas instalaciones y edificaciones cumplirán las condiciones siguientes (sin perjuicio que las industrias vinculadas al medio rural deban contar con la declaración de interés público o social previa tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación o Plan Especial):

   1.1. Se separarán al menos quince (15) metros de cualquier lindero.

1.2. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros, salvo que puntualmente la actividad lo requiera.

1.3. La ocupación máxima no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.

1.4. Su superficie no superará los dos mil (2.000) metros cuadrados. Las que precisen superficies superiores se tratarán como actividades análogas a las reguladas en el artículo 13.3.13 debiendo cumplir las determinaciones del apartado 12 del artículo 13.3.14.

1.5. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

1.6. En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.

2. Si pudieran cumplir las condiciones anteriores, podrán instalarse en cualquier parcela de superficie igual o mayor que la unidad mínima de cultivo.

3. Los invernaderos de cerramientos totalmente transparentes y las cubiertas de materiales plásticos transparentes destinados a la protección de cultivos situados en explotaciones agrarias no están sujetos a la limitación de superficie edificada en proporción a la parcela. Cuando concurran circunstancias de volumen o situación que así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir un análisis específico de su incidencia visual o de otro tipo, condicionando la autorización a la valoración favorable de dicho análisis.

### Artículo 13.3.4. Edificaciones de uso residencial ligadas a explotación agropecuaria.

1. Se admite la implantación en Suelo No Urbanizable de edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente para asegurar su viabilidad agropecuaria y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se

2. Previo la emisión de un informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de la solución propuesta se podrán admitir edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se trate de grandes explotaciones -de más de veinte (20) hectáreas- que justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos, con una superficie máxima de la edificación de quinientos (500) metros cuadrados y una altura máxima de cuatro (4) metros.

3. Condiciones para la implantación y las edificaciones residenciales aisladas de carácter familiar y uso permanente vinculadas.

3.1. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.

3.2. Garantía de vinculación a la explotación, para lo cual deberá aportarse la documentación en materia agropecuaria donde se refleje la efectiva necesidad o conveniencia de la existencia de la edificación en función de la explotación a la que se va a destinar. A tal fin, el solicitante deberá acreditar la propiedad de la finca así como la existencia en la misma de una explotación agropecuaria, con descripción de sus características y plan de explotación. Igualmente, deberá acreditar su relación directa con la actividad agraria o del personal laboral vinculado a la explotación, 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 o cualquier otra documentación que demuestre que la finca se encuentra en explotación. En caso de no estar establecida la explotación, el solicitante deberá presentar el correspondiente proyecto de establecimiento y explotación de la misma, justificando en él la necesidad y proporcionalidad del uso residencial vinculado: en este caso, se requerirá el compromiso de darse de alta en los registros de actividad económica agropecuaria y régimen de seguridad social que corresponda una vez sea autorizado el uso, quedando condicionado la licencia de primera utilización a la verificación del cumplimiento del compromiso asumido.

3.3. Unidad rústica apta para la edificación. Deberá quedar acreditado que cuenta con una superficie proporcional en relación con la actividad agropecuaria a la que se vincula la necesidad de la edificación y, en todo caso, siempre mayor a las siguientes superficies. Cinco (5) hectáreas de parcela mínima y continua vinculada a la edificación, salvo que se encuentre en Suelo No Urbanizable de Especial Protección, que en el caso de estar permitido se exigirá como mínimo de diez (10) hectáreas. No obstante, se admite la rehabilitación de una edificación ya existente con destino a casa de guardia o del productor, vinculada a la explotación agropecuaria, aún cuando incumpla las condiciones de parcela mínima, y siempre que respete el resto de condiciones de este apartado.

3.4. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

3.5. Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.

3.6. Previsión del abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, y solución autónoma y ambientalmente viable de depuración de residuos, cuyos costes deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

4.1. Máxima ocupación, incluso con las construcciones auxiliares: En fincas de entre cinco (5) y diez (10) hectáreas, el uno por ciento (1%) de la superficie de la finca. En parcelas de más de diez (10) hectáreas, el 0,75% de la superficie de la finca.

4.2. Altura máxima: conforme apartado 3 del artículo 13.2.5.

4.3. Separación mínima a linderos: veinte (20) metros, que no se exigirá en el caso de rehabilitación o adecuación de edificaciones existentes que cuenten con la debida autorización o para las que ya no puedan ejercer las acciones de restablecimiento de la legalidad.

4.4. Separación mínima a viario público: cincuenta (50) metros, que no se exigirá en el caso de rehabilitación o adecuación de edificaciones existentes que cuenten con la debida autorización o para las que ya no puedan ejercer las acciones de restablecimiento de la legalidad.

4.5. Separación mínima respecto al límite de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable: mil (1.000) metros. No obstante, en el caso de rehabilitación o adecuación de edificaciones existentes que cuenten con la debida autorización o para las que ya no puedan ejercer las acciones de restablecimiento de la legalidad, la separación mínima será de quinientos (500) metros.

4.6. Separación mínima a edificaciones en otras parcelas: ciento cincuenta (150) metros, que no se exigirá en el caso de rehabilitación o adecuación de edificaciones existentes que cuenten con la debida autorización o para las que ya no puedan ejercer las acciones de restablecimiento de la legalidad.

5. Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse autorización específica mediante la aprobación de un Proyecto de Actuación de Interés Público, o en su caso, Plan Especial.

## SECCIÓN II. CONDICIONES DE LAS EXPLOTACIONES EXTRACTIVAS.

### Artículo 13.3.5. Uso de actividades extractivas. Definición.

Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

1. Explotaciones mineras a cielo abierto, minas subterráneas, canteras y graveras: Se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de minerales, arcillas, arenas y áridos de todo tipo.

2. Instalaciones anexas a la explotación: Comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

3. Infraestructuras de servicios vinculadas a la explotación minera: Se consideran como tales aquellas redes y espacios técnicos de infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

### Artículo 13.3.6. Condiciones para la implantación.

1. Se consideran en todo caso como uso susceptible de autorización en las zonas de Suelo No Urbanizable cuya regulación pormenorizada así lo especifique y su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental previstos por la legislación estatal o autonómica y las nuevas implantaciones de actividades extractivas se situarán a más de un (1) kilómetro de los límites del Suelo Urbano o del Suelo Urbanizable. La zona de influencia de una actividad extractiva será de un círculo con centro en la actividad que cuenta con la autorización municipal y un radio de tres (3) kilómetros; no pudiendo instalarse otra en esta zona de influencia. Así mismo este precepto surtirá sus efectos en aquellas otras instalaciones que se autoricen.

2. El Proyecto de Actuación o el Plan Especial, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá contener las exigencias documentales requeridas por la legislación ambiental y de minas.

3. La obtención de los pertinentes informes favorables, autorizaciones y concesiones por parte de los organismos competentes en materia de minas y de medio ambiente no eximen ni presuponen las necesarias licencias municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

4. Habrá de preverse la conexión con el viario, la superficie necesaria para maniobra y aparcamiento de camiones y maquinaria, y el aislamiento de la explotación y sus instalaciones respecto al entorno. Para ello, se establecerá una distancia mínima a linderos de veinticinco (25) metros, y se procederá al cercado de la parcela afectada con especies vegetales de porte suficiente para esta finalidad.

5. Se respetarán unas distancias mínimas de cuarenta (40) metros con respecto a canalizaciones de agua, vías de comunicación, edificaciones y otros puntos singulares, de acuerdo con la legislación vigente en materia de minas.

6. En ningún caso se implantarán en Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

7 Las actividades extractivas y mineras existentes a la entrada en vigor de este Plan en las zonas delimitadas como Suelo No Urbanizable de especial protección que cuenten con previa autorización para la extracción de la Administración sectorial competente en materia de minas pero que carezcan de las preceptivas autorizaciones de las Administraciones competentes en materia de urbanismo y medio ambiente podrán de forma excepcional, ser admitidas previa formulación de un Plan Especial de Restauración y Reforestación que establezca los objetivos para la recuperación ambiental de la zona tales como medidas para evitar la erosión y corrección de impactos producidos por el ejercicio de la actividad, medidas tendentes a la restauración, reposición, acondicionamiento y puesta en valor del suelo. El plazo máximo de la autorización será, en todo caso, de diez (10) años. Si las actividades extractivas y mineras existentes en estas categorías de especial protección cuentan con la autorización del organismo de minas y las demás precisas de las administraciones urbanísticas y medioambientales podrán continuar su explotación conforme al proyecto y plazos autorizados.

## SECCIÓN III. CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES DE DEPÓSITO.

### Artículo 13.3.7. Uso de actividades de depósito. Definición.

1. Las actividades de depósito que se regulan en el presente uso, se corresponde de una parte con el depósito y desguace de materiales relacionados con la industria del automóvil y de los electrodomésticos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos al aire libre, se regulan en la presente Sección salvo aquellas expresamente reguladas en otra Sección.

2. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

   2.1. Las actividades de depósito y desguace de vehículos de motor o de electrodomésticos.

   2.2. El almacenamiento de maquinaria para obras civiles y de infraestructuras. Se incluye también la actividad de

almacenamiento de maquinaria con destino a labores agrícolas como negocio independiente de la explotación agraria.

2.3. El estacionamiento provisional de vehículos destinados al transporte de mercancías. No se incluyen las infraestructuras básicas de gestión de residuos, que se encuadran en el uso de infraestructuras y servicios públicos y que deberá sujetarse a las condiciones del artículo 13.3.8 siguiente. Tampoco se encuadra el estacionamiento permanente de vehículos de transporte de mercancías que se sujetará a las condiciones del citado precepto.

3. Condiciones de implantación:

3.1. Las actividades de depósito y desguace de vehículos a motor y electrodomésticos:

a. Unidad rústica apta para la edificación: cuatro (4) hectáreas.

b. Establecimiento de arbolado en su perímetro y garantía de condiciones de mimetización para disminuir el impacto paisajístico.

c. Ocupación máxima de la parcela del setenta por ciento (70%) con destino a la zona de depósito de vehículos y máquinas.

d. Ocupación máxima de la parcela con edificaciones e instalaciones destinadas a la gestión y reciclaje: quince por ciento (15%).

e. Mínima separación a linderos de quince (15) metros.

f. Cumplimiento de normativa ambiental.

3.2. Las actividades de almacenamiento de maquinaria.

a. Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas.

b. Ocupación máxima de la parcela del setenta por ciento (70%) con destino a la zona de depósito de vehículos.

c. Ocupación máxima de la parcela con edificaciones: diez por ciento (10%).

d. Mínima separación a linderos de quince (15) metros.

3.3. El estacionamiento provisional de vehículos destinados al transporte de mercancías:

a. Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas.

b. Ocupación máxima de la parcela del setenta por ciento (70%) con destino a la zona de estacionamiento al aire libre de vehículos.

c. Ocupación máxima de la parcela con edificaciones destinadas a la gestión y servicios complementarios para los usuarios: el diez por ciento (10%).

d. Mínima separación a linderos de quince (15) metros.

f. Justificación de inexistencia de zona logística o centro de transportes en suelo urbanizado.

g. Plazo máximo de autorización: cinco (5) años sin perjuicio de su prórrogas sucesiva cada tres (3) años mientras permanezca la situación de inexistencia de dotación permanente para este fin.

## SECCIÓN IV. CONDICIONES DE LOS SISTEMAS, REDES Y ESPACIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

### Artículo 13.3.8. Infraestructuras y servicios públicos.

1. Los usos de sistemas, redes y espacios técnicos de infraestructuras y servicios públicos que deban transcurrir o implantarse en Suelo No Urbanizable, son las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos, autonómicos o locales tales como carreteras, vías ferroviarias, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, oleoductos, gaseoductos, infraestructura de telecomunicaciones, realizados directamente por la Administración, sus concesionarios o las empresas suministradoras de los servicios. Se incluyen las estaciones y áreas de servicios en régimen de concesión vinculadas a las carreteras supramunicipales

2. Dentro de este uso, se prevén las siguientes actividades específicas:

2.1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: Vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.

2.2. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: Son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

2.3. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: Bajo este concepto se entienden exclusivamente las básculas de pesaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas y autovías, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

2.4. Instalaciones o construcciones de transporte e infraestructuras básicas: Se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energética, de abastecimiento y saneamiento de agua, incluido depuradoras, de oleoductos y gaseoductos, y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

2.5. Sistemas de comunicación de carácter general: Se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, o

que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso tienen una utilización general.

2.6. Obras de protección hidrológica: Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc) en defensa del suelo.

2.7. Las instalaciones de gestión de residuos: Se incluyen los vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, plantas de tratamiento o transformación de residuos agrícolas, plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de restos de obra, residuos industriales de inertes y otros autorizados (se excluyen los incluidos en la relación del artículo 6.1.6 apartado 1) realizados directamente por la Administración o por las empresas suministradoras de los servicios.

3. Las condiciones de implantación se ajustarán a su legislación específica y habrán de ser conformes con los instrumentos de ordenación territorial de la administración autonómica, adoptando las medidas de impacto ambiental requeridas en cada caso.

4. En ningún caso, las instalaciones de gestión de residuos sólidos se implantará en Suelo No Urbanizable de Especial Protección. El resto de redes y espacios técnicos de infraestructuras y servicios públicos que pretendan implantarse en Suelo No Urbanizable de Especial Protección deberán justificarse en el estudio de alternativas y adoptar las medidas que aseguren los valores merecedores de protección en el ámbito.

## SECCIÓN V. CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS VINCULADOS AL MEDIO NATURAL.

### Artículo 13.3.9. Definición.

1. Se trata de equipamientos, públicos o privados, generalmente sin edificación significativa, ligados a actividades destinadas a dotar a la población de esparcimiento al aire libre y servicios de interés público de carácter asistencial o educativos ligados al medio natural.

2. Con carácter enunciativo y no limitativo, se prevén las siguientes actividades:

2.1. Adecuaciones naturalistas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc.

2.2. Adecuaciones recreativas: Se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.

2.3. Equipamientos deportivos: Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre, tales como centros ecuestres, campos de golf, parques acuáticos, etc

2.4. Núcleos zoológicos e instalaciones asimilables a ellos, como las guarderías de animales.

2.5. Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

2.6. Centros asistenciales especiales: Se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación de enfermedades específicas o de reinserción social.

2.7. Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: Se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.

2.8. Equipamientos sanitarios que resulte aconsejable implantar en el medio rural: sanatorios, etc.

2.9. Albergues. Equipamientos destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanza y la estancia.

2.10. Equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa: establecimientos penitenciarios, cuarteles, etc.

3. La implantación de campos de golf en Suelo No Urbanizable se regula en el artículo 6.4.14 en los apartados del mismo referidos a esta clase de suelo.

### Artículo 13.3.10. Condiciones de implantación y de las edificaciones.

Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. No podrán situarse a menos de quinientos (500) metros del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable sectorizado, salvo las adecuaciones naturísticas y equipamientos deportivos que no estarán sujetas a dicha limitación.

2. Unidad rústica apta para la edificación: No se establece parcela mínima edificable, debiendo justificarse que es la superficie adecuada para su implantación. No obstante para la implantación de equipamientos privados la unidad rústica apta para la edificación será, como mínimo, de cinco (5) hectáreas. De igual modo se exigirá la superficie mínima establecida, en su caso, por las normas particulares correspondiente a la categoría o subcategoría de Suelo No Urbanizable. No obstante, los equipamientos existentes autorizados conforme a un régimen anterior que cuenten con superficie inferior a la establecida por este Plan General no quedarán en régimen de fuera de ordenación por esta circunstancia.

3. Con carácter general, sólo ser ocupada por edificaciones el quince por ciento (15%) de la misma en terrenos sin protección especial, y del cinco por ciento (5%) en terrenos en las categorías de especial protección que conforme a su régimen particular así sea permitido. En caso de que el uso al que se destina la edificación sea de equipamiento público, justificadamente, podrá autorizarse una ocupación mayor, no superior en ningún caso al veinte por ciento (20%) en caso de terrenos con la categorías de carácter natural o rural, y del siete por ciento (7%) en casos de categorías de especial protección cuando su régimen específico posibilite este tipo de equipamientos. No

obstante, los equipamientos existentes autorizados conforme a un régimen anterior que cuenten con una ocupación mayor a la establecida por este Plan no quedarán en régimen de fuera de ordenación por esta circunstancia.

4. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

5. Las que se señalen en la declaración de interés público según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

6. Las edificaciones vinculadas a estas actividades cumplirán las siguientes condiciones:

   a. Se separarán al menos quince (15) metros de cualquier lindero.

   b. La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.

7. Se admite el uso de vivienda anexa siempre que esté adscrita a la instalación, y esté justificada su implantación a criterio de la Administración. La edificación máxima para este uso vinculado será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

8. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

## SECCIÓN VI. CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES TERCIARIAS VINCULADAS AL OCIO DE LA POBLACIÓN Y ALOJAMIENTO RURAL.

### Artículo 13.3.11. Definición.

1. Se admiten excepcionalmente la implantación de actividades terciarias vinculadas al ocio de la población y el alojamiento rural, en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, y en el de Especial Protección en aquellos ámbitos en los que su régimen particular específicamente lo habilite, y en ambos casos previa declaración de interés público. En ningún caso podrán autorizarse en este tipo de usos en Suelo No Urbanizable en alguna de las categorías de especial protección salvo que expresamente así se habilitara en el régimen específico de la categoría o subcategoría aplicable.

2. Se incluyen en la presente Sección:

   2.1. Las instalaciones permanentes de servicios terciarios destinadas a la restauración y al ocio de la población, tales como ventas y merenderos es decir, las casas de comidas y bebidas en general, al servicio de los usuarios del viario local o comarcal, y que comportan instalaciones de carácter permanente.

   2.2. Los establecimientos hoteleros rurales cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza y los campamentos de turismo y áreas de acampada en instalaciones adecuadas a dicho fin.

### Artículo 13.3.12. Condiciones de implantación y de las edificaciones.

1. No podrán situarse, en ningún caso, a menos de quinientos (500) metros del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable Sectorizado, salvo que se trate de la reutilización de edificaciones existentes.

2. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

3. Se regirán por el contenido de las normas generales de uso y edificación contenidas en los Título VI y VII de las presentes Normas Urbanísticas.

4. Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas de parcela mínima vinculada. No obstante, para los establecimientos hoteleros se exigirá seis (6) hectáreas para los hoteles rurales. No obstante, en caso de rehabilitación de edificación existente para su destino a hotel rural se admitirá la superficie existente de la parcela a ella vinculada siempre que la misma fuera superior a tres(3) hectáreas. Asimismo, se admiten las parcelas actuales de las instalaciones permanentes existentes de servicios terciarios destinadas a la restauración y al ocio de la población.

5. Sólo podrá ser ocupada por edificaciones el diez por ciento (10%) de la misma.

6. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado con especies autóctonas

7. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

8. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

   a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.

   b. La altura no podrá superar los cinco (5) metros. No obstante los hoteles rurales podrán alcanzar hasta los siete (7) metros.

   c. Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen.

9. La autorización de la implantación de campamentos de turismo exigirá que su acceso esté situado a menos de cien (100) metros de los elementos del sistema de comunicaciones viarias definido por este Plan General. En las características, tanto de su implantación como de la instalación propiamente dicha, los campamentos de turismo se sujetarán a las condiciones establecidas en el Decreto 164/2003 de 17 de junio, de ordenación de Campamentos de Turismo o norma que lo sustituya.

10. Se admite, de forma complementaria, el uso de vivienda para la guarda y custodia de las instalaciones siempre que esté adscrita a la actividad y esté justificada su instalación a criterio de la

Administración. La proporción máxima será de una vivienda por instalación, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

11. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

12. La implantación de Estaciones de Servicios en Suelo No Urbanizable se regulará por lo dispuesto en el artículo 6.4.13 de estas Normas en los apartados del mismo referidos a la clase de Suelo No Urbanizable.

## SECCIÓN VII. CONDICIONES DE LAS INDUSTRIAS QUE PRECISAN IMPLANTARSE EN EL MEDIO RURAL.

### Artículo 13.3.13. Definición.

1. Se admiten excepcionalmente en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, y previa declaración de interés público, la implantación de usos industriales o ligados a la producción y transformación industrial, cuando concurran circunstancias que impidan o desaconsejen su implantación en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales. Su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

2. En este uso se incluyen las siguientes actividades industriales:

   2.1. Aquellas que siendo compatibles con el modelo territorial resultan incompatibles con el medio urbano de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.1.6 de estas Normas, por desarrollar una actividad fabril considerada como peligrosa o insalubre, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse retirada de los núcleos de población y de los lugares y actividades que produzcan la estancia continuada o masiva de personas. Se ajustarán a las condiciones del artículo 13.3.14, siguiente.

   2.2. Las consideradas grandes industrias por demandar una gran superficie de suelo que tiene difícil o imposible implantación en el Suelo Urbano o en el Suelo Urbanizable, incluyéndose en ésta categoría las que requieren una edificabilidad superior a veinte mil (20.000) metros cuadrados o una ocupación de suelo mayor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados para el desarrollo de la actividad. Se ajustarán a las condiciones del artículo 13.3.14, siguiente.

   2.3. Las industrias vinculadas al medio rural, tales como almazaras, bodegas así como, en general, las relacionadas con el tratamiento y transformación de productos agropecuarios. Dada sus características las mismas se regulan por las condiciones del artículo 13.3.3, sin perjuicio de que su autorización requiera la tramitación de un Proyecto de Actuación o Plan Especial para su declaración de interés público o social, sin perjuicio del trámite ambiental que corresponda.

### Artículo 13.3.14. Condiciones de implantación y de las edificaciones.

1. Las actividades de las letras a) y b) del apartado 2 anterior, no podrán situarse en ningún caso a menos de mil (1.000) metros del Suelo Urbano o del Suelo Urbanizable Sectorizado, o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.

2. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la legislación estatal o autonómica.

3. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las presentes Normas Urbanísticas respecto a uso y edificación. En ningún caso se implantarán en Suelo No Urbanizable adscrito a alguna categoría de Especial Protección.

4. Unidad rústica apta para la edificación de las actividades de la letra a) del apartado 2 anterior: (6) hectáreas de parcela mínima vinculada para usos de actividades incompatibles con el medio urbano. Para las grandes industrias definidas en al apartado 2.b del artículo anterior se precisará una parcela mínima de diez (10) hectáreas.

5. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%) para actividades incompatibles y del veinte por ciento (20%) para las grandes industrias.

6. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

7. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

   a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de veinte (20) metros.

   b. La altura de la edificación no podrá superar los doce (12) metros, excepto que la actividad exija para su desarrollo una altura necesariamente superior.

   c. Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculización del viario público.

8. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

9. Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita a la instalación industrial, y esté justificada su instalación a criterio de la Administración. La proporción máxima será de una viviendas por industria, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

10. Las industrias existentes a la entrada en vigor del presente Plan en Suelo No Urbanizable que cuenten con licencia municipal, si no cumplen los requisitos expresados en el presente artículo en función de su caracterización quedarán en un régimen de fuera de ordenación tolerado, salvo que se trate de actividades incompatibles con el modelo territorial o cuando se implanten en terrenos de especial de protección, en cuyo caso se aplicará un régimen de fuera de ordenación integral.

11. Las industrias existentes en Suelo No Urbanizable cuando carezcan de licencias podrán ser objeto de legalización en el plazo máximo de un (1) año desde la entrada en vigor de este Plan General, aun cuando no cumplan con las condiciones de parcela mínima, edificabilidad, ocupación o distancia a edificaciones, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

    11.1. Se traten de actividades implantadas con más de cuatro (4) años de existencia con carácter previo a la entrada en vigor de la LOUA.

    11.2. No resulten actividades incompatibles con el modelo territorial conforme al artículo 6.1.6 de estas Normas.

    11.3. Acrediten no ocasionar molestias o peligros a las edificaciones del entorno en un radio de mil (1.000) metros, o en su caso, resultar susceptible de adoptar medidas efectivas de corrección de impactos. No obstante, tendrán una separación mínima, en todo caso, de doscientos (200) metros.

    11.4. Se localicen en terrenos adscritos a la categoría de Suelo No Urbanizable de Carácter Rural o Natural.

    11.5. Procedan adoptar las medidas establecidas en los apartados 8 y 9 anteriores.

    11.6. A partir de la declaración de regularización, estas industrias quedarán en el régimen de fuera de ordenación al que se refiere el apartado 2 de la Disposición Transitoria Tercera de estas Normas.

12. Las edificaciones e instalaciones de los usos previstos en el apartado 2.c) del artículo anterior (las necesarias para el desarrollo de actividades primarias cuando precisen edificaciones que superen los 2.000 m2 construidos) se ajustarán a las siguientes condiciones:

    a. Parcela mínima.: seis (6) Hectáreas;

    b. Máxima ocupación por la edificación: diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela;

    c. Limitación por categorías: se permite su implantación sólo en las categorías de rural o natural, estando prohibidas en cualquier categoría de especialmente protección. No obstante, las instalaciones directamente vinculadas a los usos de la acuicultura se permitirán en las categorías de especial protección en aquellas subcategorías indicadas en sus normas particulares de aplicación.

    d. Se aplicarán la regulación de los apartados 3, 7, 8 y 9 anteriores.

## SECCIÓN VIII. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES DE GENERACIÓN DE ENERGÍA RENOVABLE.

### Artículo 13.3.15. Definición.

Son aquellas instalaciones de generación industrial de energía solar o eólica, así como las redes de transporte y las infraestructuras de transformación que resulten necesarias para la incorporación de la energía producida al sistema eléctrico.

### Artículo 13.3.16 Condiciones de implantación.

1. No podrá implantarse a menos de setecientos cincuenta (750) metros de núcleos de población, ni de trescientos (300) metros de la vivienda más próxima, ni de ciento cincuenta (150) metros de la carretera.

2. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la legislación estatal o autonómica. En ningún caso se implantarán en suelo en la categoría de especial protección por legislación específica, pudiendo excepcionalmente en los de planificación territorial o urbanística admitirse los siguientes:

    a. Los parques minieólicos y microeólicos y la repotenciación de los existentes.

    b. Las instalaciones de energía fotovoltaica destinadas a dar servicio exclusivo a las edificaciones dedicadas a aquellos usos admitidos conforme a su régimen específico.

    c. El resto de las instalaciones de energía renovable destinadas a prestar servicio a las Actuaciones de Interés Público que pudieran autorizarse en suelo no urbanizable.

3. La implantación concreta en un ámbito deberá justificar su no afección a los elementos principales del paisaje, la vegetación y la fauna.

4. Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas de parcela mínima vínculada.

5. Se garantizará que el ruido producido por la instalación eólica no supere el límite de 50 dB (A) a quinientos (500) metros del aerogenerador más cercano.

6. Los parques solares o eólicos de potencia superior a 750 KW requerirá en todo caso la formulación de un Plan Especial.

## SECCIÓN IX. ESPECIALIDADES EN LAS AUTORIZACIONES DE USOS DE INTERÉS TERRITORIAL O DECLARADOS DE INTERÉS AUTONÓMICO DE NECESARIA IMPLANTACIÓN EN EL MEDIO RURAL.

### Artículo 13.3.17. Definición.

1. Podrán autorizarse en el Suelo No Urbanizable, cualquier otra actividad o uso no definido en las secciones anteriores de este Capítulo que pueda ser objeto de autorización por la Administración por ser de utilidad pública o interés social y que deba, inexorablemente, ubicarse en Suelo No Urbanizable.

2. Se incluyen en este supuesto:

    2.1. Los usos de interés público o social cuya localización expresa e implantación necesaria exijan los Planes Territoriales.

    2.2. Los usos de interés público o social que resulten incluidos en un Proyecto o Declaración de Interés Autonómico que no sean incompatibles con el modelo territorial del presente Plan.

    2.3. Otros usos de interés público o social que el Ayuntamiento declare de inexorable y urgente implantación en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural por ausencia de terrenos aptos para ellos en Suelo Urbano o Suelo Urbanizable.

### Artículo 13.3.18. Condiciones para la implantación y las edificaciones.

1. Los usos del apartado a) y b) anterior deben implantarse en las condiciones establecidas en los Planes Territoriales, Proyecto o Declaración de Interés Autonómico.

2. Los usos del apartado c) anterior, sólo se admiten en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, y sujetos a las siguientes condiciones:

   2.1. Expreso informe de los servicios técnicos municipales de la inexorable y urgente necesidad de implantación del uso o actividad en el Suelo No Urbanizable.

   2.2. Declaración por acuerdo municipal de su consideración de interés público o social.

   2.3. No podrán situarse a menos de mil (1.000) metros del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable Sectorizado.

   2.4. Parcela mínima vinculada: cinco (5) hectáreas.

   2.5. Sólo podrá ser ocupada por edificaciones el quince por ciento (15%) de la parcela vinculada.

   2.6. Las edificaciones vinculadas a estas actividades cumplirán las siguientes condiciones:

      a. Se separarán al menos veinte (20) metros de cualquier lindero.

      b. Separación mínima a edificaciones en otras parcelas: quinientos (500) metros.

      c. La altura no podrá superar las dos (2) plantas y los siete (7) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.

## CAPÍTULO IV. EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

### Artículo 13.4.1 Delimitación y objetivos

1. Que comprende aquellas unidades que se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental, cultural y/o paisajístico, y que así ha sido reconocido por la legislación sectorial correspondiente, y para las que el nuevo Plan pretende armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos merecedoras de las citadas declaraciones formales o medidas administrativas con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

2. Los ámbitos que en el presente Plan tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica son:

   2.1. Por legislación específica medioambiental:

      a. Parque Natural de La Breña y Marismas del Barbate (SNUEP-LE-PNBMB).

      b. ZEC. Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz (SNUEP-LE-ACH)

      c. ZEC. Cuevas de Mesas de Algar (SNUEP-LE-CMA).

   2.2. Por legislación específica vinculada a los bienes demaniales naturales:

      a. Los bienes del Dominio Público Marítimo-Terrestre (SNUEP-LE-DPMT).

      b. Los bienes del Dominio Público Hidráulico (SNUEP-LE-DPH).

      c. Las vías pecuarias (SNUEP-LE-VP).

      d. Los Montes Públicos (SNUEP-LE-MP).

   2.3. Por legislación específica de aguas y presentar riesgos naturales:

      Áreas del Suelo No Urbanizable localizadas en Zonas Inundables declaradas por planeamiento sectorial vinculado a legislación de agua. Se identifican como SNUEP-LE-ZI.

3. Cuando un terreno se encuentre adscrito por este Plan General a más de una categoría derivado por la aplicación de diversas disposiciones de la legislación sectorial o de la planificación territorial, su régimen jurídico estará integrado por el conjunto de las disposiciones de aplicación, realizándose una adecuada integración y armonización de las mismas, y en caso de conflicto se aplicarán las reglas de prevalencia del ordenamiento jurídico, y supletoriamente aquellas determinaciones más restrictivas y a favor de la conservación y preservación de los terrenos.

4. Todas las disposiciones contenidas en el presente Capítulo tienen el carácter de estructural.

### Artículo 13.4.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Parque Natural de La Breña y Marismas del Barbate (SNUEP-LE-PNBMB).

1. Se adscriben a esta subcategoría de especial protección por legislación específica, la totalidad de los terrenos del término municipal de Vejer de la Frontera que se encuentran en la delimitación del Parque Natural de La Breña y Marismas de Barbate, aprobada conforme a la Ley autonómica 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección. Estos espacios han sido declarados como Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) y Zona de Especial Conservación (ZEC) dentro de la Red Ecológica Europea Natura 2000, por lo que debe establecerse un grado máximo de protección-conservación, máxime ante la presencia de destacados elementos naturales, históricos y paisajísticos. En este ámbito se integran los Montes Públicos de La Quebradas, Peña Cortada y Marismas.

2. En los terrenos del término municipal incluidos en la delimitación del Parque Natural de La Breña y Marismas de Barbate se ajustará en todo caso a la Ley 2/1989, de 18 de julio de la Junta de Andalucía por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos, a la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y al Decreto 192/2005, de 6 de septiembre, por el que se aprueban su Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y

su Plan Rector de Uso y Gestión, o decreto posterior que lo modifique o revise.

3. De acuerdo con lo establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, cualquier actuación que pueda afectar al Parque Natural, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones sobre el lugar. El procedimiento será el establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o norma que la sustituya, así como por el artículo 2.d del Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

### Artículo 13.4.3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica ZEC. Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz (SNUEP-LE-ACH).

1. Se adscribe a esta subcategoría de especial protección integral los terrenos del término municipal de Vejer de la Frontera incluidos en la delimitación de la Zona de Especial Conservación (ZEC) de la Red Ecológica Europea Natura 2000 "Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz", identificado con el Código: ES6120015, y sobre el que se encuentra en tramitación su declaración como Zona de Especial Conservación (ZEC), así como su Plan de Gestión específico, a cuya entrada en vigor se superpondrá a las presentes Normas.

2. Se admiten los usos característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título, así como, previa calificación y en las condiciones de implantación y edificación contempladas en el Capítulo III anterior de este Título, las edificaciones a ellos asociados de los artículo 13.3.1 a 13.3.4, así como las infraestructuras cuyo trazado de forma necesaria deba transcurrir por ellos.

3. Se prohíbe cualquier uso y actividad que incida en los valores ambientales (hábitat natural y especies) que han motivado su declaración como Zona de Especial Conservación.

4. De acuerdo con lo establecido en el artículo 45.2 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, cualquier actuación que pueda afectar a la ZEC "Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz", se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones sobre el lugar. El procedimiento será el establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o norma que la sustituya, así como por el artículo 2.d del Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

### Artículo 13.4.4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica ZEC. Cuevas de Mesas de Algar (SNUEP-LE-CMA).

1. Se adscribe a esta subcategoría de especial protección integral los terrenos del término municipal de Vejer de la Frontera incluidos en la delimitación de la Zona de Especial Conservación (ZEC) de la Red Ecológica Europea Natura 2000 "Cuevas de Mesas de Algar", identificado con el Código: ES6120026.

2. Los terrenos del término municipal incluidos en la delimitación de la ZEC "Cuevas de Mesas de Algar" se ajustarán en todo caso a las determinaciones del Plan de Gestión aprobado por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 16 de marzo de 2015, o norma posterior que lo modifique.

3. Se admiten los usos característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título, así como, previa calificación y en las condiciones de implantación y edificación contempladas en el Capítulo III anterior de este Título, las edificaciones a ellos asociados de los artículo 13.3.1 a 13.3.4, así como las infraestructuras cuyo trazado de forma necesaria deba transcurrir por ellos.

4. Se prohíbe cualquier uso y actividad que incida en los valores ambientales (hábitat natural y especies) que han motivado su declaración como Zona de Especial Conservación.

5. De acuerdo con lo establecido en el artículo 45.2 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, cualquier actuación que pueda afectar al ZEC "Cuevas de Mesas de Algar", se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones sobre el lugar. El procedimiento será el establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o norma que la sustituya, así como por el artículo 2.d del Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la Autorización Ambiental Unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

### Artículo 13.4.5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Dominio Público Marítimo-Terrestre (SNUEP-LE-DPMT).

1. Se adscribe a esta subcategoría de especial protección integral, la totalidad de los bienes integrantes del Dominio Público Marítimo Terrestre de conformidad con la Ley de Costas.

2. Usos característicos. Las actividades de uso general de carácter medioambiental admitidas como ordinarias por la vigente Ley de Costas.

3. Usos autorizables. Únicamente serán los permitidos por su legislación reguladora.

4. En el artículo 8.4.7 de estas Normas, de conformidad con las previsiones de la Ley de Costas, se establecen previsiones sobre protección litoral y sobre los terrenos próximos al Dominio Público Marítimo-Terrestre.

### Artículo 13.4.6. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica de Dominio Público Hidráulico (SNUEP-LE-DPH)

1. En esta subcategoría se integran los cauces fluviales de Vejer de la Frontera, caso del río Salado de Conil (Zona de Especial Conservación, código ES6120019) y sus afluentes arroyo Molaza, arroyo del Navero, arroyo de la Chirina, arroyo

Misericordia, arroyo Zumaja, arroyo de Malpica, y otros cursos como el arroyo de la Cuesta Ajustada, arroyo de la Cueva, arroyo de Conilete, río Verde, canal colector del Este, Arroyo Fuente Cubierta, arroyo San Ambrosio, arroyo de la Parrilla, río Barbate y sus afluentes, arroyo de Donadio, arroyo del Pilón, arroyo de Torá, arroyo de Doña Juana y sus márgenes y riberas, así como lechos de las lagunas susceptibles de integrar el Dominio Público Hidráulico en aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 29 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y su desarrollo reglamentario Se incluye, en consecuencia, en esta subcategoría, la totalidad del Dominio Público Hidráulico que resulte finalmente deslindado por la Administración competente. De igual modo, tienen igual consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica vinculada a la regulación del dominio público hidráulico, los terrenos integrantes de las zonas de servidumbre de cauces y lagunas establecidas por la ley en garantía de la protección del Dominio Público Hidráulico.

2. Los objetivos territoriales en esta categoría de suelo son los de la preservación del dominio público natural; quedando los terrenos del Dominio Público Hidráulico sometidos al régimen propio que se deriva de la legislación de aguas. De igual modo, los usos en las zonas de servidumbre serán exclusivamente los admitidos por la legislación de aguas, conforme a la naturaleza y finalidad de esta servidumbre.

3. Usos característicos. En las condiciones que se autorice por el organismo competente, las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural.

4. Usos autorizables. En las condiciones que se autorice por el organismo competente y en el marco de un Plan o Proyecto específico, son usos autorizables: vertidos de aguas residuales depuradas, repoblaciones de fauna bajo control científico, la ejecución de "carril bici" paralelo a los ejes fluviales, modificaciones de trazado y rigidización de márgenes con las correspondientes garantías ambientales, sobrevuelo con infraestructuras territoriales con su estudio de impacto ambiental, y las adecuaciones naturalistas y recreativas.

5. Son usos prohibidos todos aquellos que no estén admitidos.

### Artículo 13.4.7. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica de Vías Pecuarias (SNUEP-LE-VP).

1. Incluye la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias, conforme con las previsiones del Decreto autonómico 155/1998, de 21 de julio, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Se incluye, en consecuencia, en esta subcategoría, la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias que resulte finalmente deslindado por la Administración competente. Las vías pecuarias existentes en el término municipal de Vejer de la Frontera se identifican en el Anexo de Vías Pecuarias, así como en el plano de "Ordenación del Suelo No Urbanizable. Clasificación del Suelo".

2. En materia de vías pecuarias será de aplicación lo dispuesto en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de Marzo, en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autonómica Andaluza de 4 de Agosto de 1.998 (Decreto 155/1998), Ley 17/1998, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (BOJA 152/1999, de 31 de diciembre) y Acuerdo de 27 de marzo del Consejo de Gobierno por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de Andalucía (BOJA 74/2001, de 30 de junio).

3. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma como titular del demanio ostenta, con carácter general, la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, sean objeto de desafectación por motivaciones diferentes a las previsiones de este Plan (o por aplicación de las Disposición Adicional Segunda del Decreto 155/1998 y Disposición Adicional Segunda de la de la Ley 17/1999), y los terrenos que resulten sobrantes, quedarán adscritos a la misma categoría de Suelo No Urbanizable ya sea de Carácter Natural o Rural, o de Especial Protección que tengan atribuido el terreno colindante por las que discurra la vía sometidos a su regulación, teniendo a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

4. Se consideran usos propios de las vías pecuarias el tránsito de ganados y los previstos en el artículo 16 de la Ley 3/1995, tales como las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha. Las vías pecuarias podrán utilizarse para el acceso a fincas. Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el pedestrismo, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidos por el artículo 17 de la Ley 3/1995. De igual forma se tolerará la continuidad de los otros usos públicos de comunicaciones autorizados por la Administración ambiental y ejecutados con anterioridad a la entrada en vigor del Plan sobre una parte de la sección de concretos tramos de vías pecuarios.

5. Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar: los vallados transversales, la publicidad (salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones), las actividades extractivas, los vertidos de cualquier clase, así como los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

### Artículo 13.4.8. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación Específica Montes Públicos (SNUEP-LE-MP).

1. En esta subcategoría se integran los Montes de Dominio Público de Vejer de la Frontera, caso de La Quebradas, Peña Cortada y Marismas. Estos espacios desempeñan una función social relevante, tanto como fuente de recursos naturales como por ser proveedores de múltiples servicios ambientales, entre ellos, de protección del suelo y del ciclo hidrológico, de fijación del carbono atmosférico, de depósito de la diversidad biológica y como elementos fundamentales del paisaje.

2. Sólo se admiten los usos característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título. No estarán permitida las construcciones o edificaciones, salvo las destinadas a vigilancia, gestión y conservación de las formaciones forestales, la flora y la fauna existente, así como las instalaciones destinadas a fomentar el uso público de estos espacios.

3. También se admiten:

3.1. Las infraestructuras cuyo trazado de forma necesaria deba transcurrir por ellos.

3.2. De los usos definidos en el artículo 13.3.17, los siguientes:

a. Los usos de interés público o social cuya localización expresa e implantación necesaria exijan los Planes Territoriales.

b. Los usos de interés público o social que resulten incluidos en un Proyecto de Interés Autonómico que, manteniendo la clasificación de Suelo No Urbanizable de los terrenos, no sean incompatibles con los valores de la legislación sectorial.

**Artículo 13.4.9. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Zonas Inundables declaradas por planeamiento sectorial vinculado a legislación de agua. (SNUEP-LE-ZI).**

1. Se integran en esta subcategoría, principalmente, las vegas de los ríos y arroyos referidos en el artículo 13.4.6. Por su propio carácter de cauces de avenidas, presentan altos riesgos de inundación declarados por la Administración en el Estudio Hidráulico para la prevención de inundaciones y la ordenación de las cuencas de La Janda y el Estudio Hidráulico para la prevención de inundaciones y la ordenación de la cuenca del río Barbate.

2. Sólo se admiten los usos característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Respetando las limitaciones establecidas en el apartado 4 del artículo 8.2.1 de estas Normas, previa calificación y en las condiciones de implantación y edificación contempladas en el Capítulo III anterior de este Título, las edificaciones a ellos asociados de los artículos 13.3.1 a 13.3.4. También se admiten las infraestructuras cuyo trazado de forma necesaria deba transcurrir por ellos. En todo caso, garantizando la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

3. También se admiten, garantizando igualmente la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren, de los usos definidos en el artículo 13.3.17, los siguientes:

a. Los usos de interés público o social cuya localización expresa e implantación necesaria exijan los Planes Territoriales.

b. Los usos de interés público o social que resulten incluidos en un Proyecto de Interés Autonómico que, manteniendo la clasificación de Suelo No Urbanizable de los terrenos, no sean incompatibles con los valores de la legislación sectorial.

4. En las parcelas en que exista edificación en régimen de fuera de ordenación, se prohíbe la subdivisión de la parcela existente.

## CAPÍTULO V. DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O/Y URBANÍSTICA.

**Artículo 13.5.1. Delimitación y objetivos.**

1. El Suelo No Urbanizable perteneciente a la categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística, coincide con aquellos ámbitos a los que el Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca de la Janda o/y el nuevo Plan General de Vejer de la Frontera le reconocen especiales valores o interés específico de carácter territorial, natural, ambiental paisajístico o histórico, y para los que se pretende compatibilizar aprovechamientos socioeconómicos tradicionales y no agresivos con su naturaleza y función, asegurando en todo caso su mantenimiento y no transformación.

2. Los ámbitos que en el presente Plan tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Protección Territorial o/y Urbanística son:

2.1. Por ser paisajes rurales singulares:

a. Litorales de Interés Territorial (SNUEP-PTU-LIT).

b. De Interés Paisajístico (SNUEP-PTU-IP).

2.2. El Corredor Litoral establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, excluyendo el Dominio Público Marítimo-Terrestre. Se identifica como SNUEP-PTU-CL.

2.3. Por ser áreas de especiales valores arqueológicos y culturales:

Se corresponde con las zonas de interés arqueológico que se localizan en Suelo No Urbanizable no declaradas, ni en proceso de declaración, como Bien de Interés Cultural, aunque algunas de ellas se encuentran inscritas en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Se identifican como SNUEP-PTU-IA.

2.4. Por constituir reservas de terrenos para futuras funciones territoriales de áreas de espacios libres de vocación.

Se corresponde con aquellos terrenos cuya transformación debe evitarse por constituir reservas de futuras áreas libres conforme a las previsiones del Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, y que en la actualidad además deben ser objeto de preservación por sus valores ambientales intrínsecos. Se trata de la Reserva para el Parque Comarcal de San Ambrosio (SNUEP-PTU-RSA).

2.5. Por constituir áreas de valor etnológico e histórico.

Las Hazas de Suerte (SNUEP-PTU-HS), que son una parte clave del patrimonio cultural de Vejer y un hecho diferencial ya que, con la excepción de Barbate, es un fenómeno único en el estado español, y sobre el que se ha iniciado el proceso para su consideración como Patrimonio Inmaterial de la Humanidad por la UNESCO.

**Artículo 13.5.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística Litorales de Interés Territorial (SNUEP-PTU-LIT).**

1. Se integran en esta subcategoría las zonas así delimitadas por el Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca de la Janda, que se corresponden con ámbitos, según define el artículo 57 del citado Plan, que deben ser protegidas en razón de sus valores singulares, ambientales, paisajísticos y agrarios, por representar riesgos ambientales, o por su función equilibradora del territorio.

2. Le será de aplicación lo establecido en el artículo 60 del vigente Plan Ordenación del Territorio de La Janda, o documento que lo sustituya.

3. Se admiten los usos característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título, así como, previa autorización y en las condiciones de implantación y edificación contempladas en el Capítulo III anterior de este Título, las edificaciones a ellos asociados de los artículos 13.3.1 a 13.3.4. Y las infraestructuras cuyo trazado de forma necesaria deba transcurrir por ellos.

4. También se admiten:

   4.1. De los definidos en el artículo 13.3.9, los siguientes: Adecuaciones naturalistas; adecuaciones recreativas; usos de carácter científico, docente y cultural; las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural; centros asistenciales especiales; centros de enseñanza técnicas de explotación del medio; equipamientos sanitarios que resulte aconsejable implantar en el medio rural; y albergues públicos.

   4.2. De los definidos en el artículo 13.3.10, los siguientes: establecimientos hoteleros cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza, y los campamentos de turismo y áreas de acampada en instalaciones adecuadas a dicho fin.

   4.3. De los definidos en el artículo 13.3.17, los siguientes:

      a. Los usos de interés público o social cuya localización expresa e implantación necesaria exijan los Planes Territoriales.

      b. Los usos de interés público o social que resulten incluidos en un Proyecto de Interés Autonómico que, manteniendo la clasificación de Suelo No Urbanizable de los terrenos, no sean incompatibles con los valores de la legislación sectorial.

   4.4. Todos ellos en las condiciones de implantación y edificación contemplados en el Capítulo III anterior de este Título. En las de Divisorias Visuales no se permitirá la construcción de edificaciones e instalaciones, excepto las vinculadas a la explotación agraria, la adecuaciones naturalísticas y recreativas, miradores y los usos forestales.

   4.5. Para la autorización de estos usos y edificaciones a ellos asociadas deberá contarse con unidad rústica apta para la edificación de una superficie mínima de quince (15) hectáreas, salvo para los contenidos en el apartado 4.3 anterior en los que la unidad rústica apta para la edificación será la que defina el Plan Territorial o el Proyecto de Interés Autonómico.

5. En las parcelas en que exista edificación en régimen de fuera de ordenación, se prohíbe la subdivisión de la parcela existente.

### Artículo 13.5.3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística De Interés Paisajístico (SNUEP-PTU-IP).

1. Se integran en esta subcategoría las zonas así delimitadas por el Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca de la Janda, que se corresponden con ámbitos, según define el artículo 57 del citado Plan, que deben ser protegidas en razón de sus valores singulares, ambientales, paisajísticos y agrarios, por representar riesgos ambientales, o por su función equilibradora del territorio.

2. Le será de aplicación lo establecido en el artículo 61 del vigente Plan Ordenación del Territorio de La Janda, o documento que lo sustituya.

3. Se admiten los usos característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título, así como, previa autorización y en las condiciones de implantación y edificación contempladas en el Capítulo III anterior de este Título, las edificaciones a ellos asociados de los artículos 13.3.1 a 13.3.4, así como las infraestructuras cuyo trazado de forma necesaria deba transcurrir por ellos.

4. También se admiten:

   4.1. De los definidos en el artículo 13.3.9, los siguientes: Adecuaciones naturalistas; adecuaciones recreativas; usos de carácter científico, docente y cultural; las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural; y centros de enseñanza técnicas de explotación del medio.

   4.2. De los definidos en el artículo 13.3.10, los siguientes: establecimientos hoteleros cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza, y los campamentos de turismo y áreas de acampada en instalaciones adecuadas a dicho fin.

   4.3. De los definidos en el artículo 13.3.17, los siguientes:

      a. Los usos de interés público o social cuya localización expresa e implantación necesaria exijan los Planes Territoriales.

      b. Los usos de interés público o social que resulten incluidos en un Proyecto de Interés Autonómico que, manteniendo la clasificación de Suelo No Urbanizable de los terrenos, no sean incompatibles con los valores de la legislación sectorial.

   4.4. La admisibilidad se hace depender del cumplimiento de las condiciones de implantación y edificación establecidas para cada uno de ellos en el Capítulo III anterior de este Título.

5. Para la autorización de estos usos y edificaciones a ellos asociadas deberá contarse con unidad rústica apta para la edificación de una superficie mínima de diez (10) hectáreas, salvo para los contenidos en el apartado 4.3 anterior en los que la unidad rústica apta para la edificación será la que defina el Plan Territorial o el Proyecto de Interés Autonómico.

6. En las parcelas en que exista edificación en régimen de fuera de ordenación, se prohíbe la subdivisión de la parcela existente.

### Artículo 13.5.4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística Corredor Litoral (SNUEP-PTU-CL).

1. Se adscribe a esta subcategoría de especial protección los suelos colindantes con el Dominio Público Marítimo-Terrestre que en una anchura de entre cien (100) y doscientos (200) metros se señalan en los planos de ordenación.

2. Para la ordenación del Corredor Litoral (SNUEP-PTU-CL) se redactara un Plan Especial al objeto de abordar la problemática funcional presente en el ámbito, y articular medidas que faciliten el desarrollo sostenible del litoral acorde con nueva legislación de Costas. Hasta que se formule el citado Plan Especial, los usos

se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

3. En el artículo 8.4.7 de estas Normas se establecen previsiones sobre protección litoral y sobre los terrenos próximos al Dominio Público Marítimo-Terrestre, que también les serán de aplicación en lo que corresponda.

### Artículo 13.5.5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística de Interés Arqueológico (SNUEP-PTU-IA).

1. Integran esta subcategoría las zonas de interés arqueológico, que se localizan en Suelo No Urbanizable, no declaradas, ni en proceso de declaración, como Bien de Interés Cultural, ni inscritas ni en proceso de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Son las siguientes:

   Y-PAP-01. Tumbas Antropomorfas de Naveros (Los Banquetillos). Código SIPHA: 01110390134

2. Se aplicará analógicamente el régimen general de limitaciones y prohibiciones del artículo 13.4.10 apartado 5 de estas Normas con las siguientes particularidades:

   a. Se admiten la ejecución de las instalaciones imprescindibles para la dotación de un equipamiento cultural público para su destino a centro de estudio y divulgación de los valores arqueológicos, previo estudio de carácter ambiental y autorización del órgano competente en la protección del patrimonio arqueológica.

   b. De igual modo, se permiten las adecuaciones con destino a su puesta en uso como parque arqueológico, previo estudio de carácter ambiental y autorización del órgano competente en la protección del patrimonio arqueológica.

   c. Se toleran el resto de usos públicos que a la entrada en vigor del Plan se vengan desarrollando como servicios vinculados a legislación sectorial.

### Artículo 13.5.6. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística Reserva para el Parque Comarcal de San Ambrosio (SNUEP-PTU-RSA).

1. Integra esta categoría aquellos terrenos cuya transformación debe evitarse por constituir una reserva de futura área libre, conforme a las previsiones del Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, y que además debe ser objeto de preservación por sus valores ambientales intrínsecos y localizarse en la ribera del arroyo San Ambrosio. El presente Plan General no cuenta con disponibilidad para la inclusión de estos terrenos en la red propuesta del sistema general de espacios libres. No obstante garantiza su preservación, sin perjuicio de que la Administración autonómica pueda iniciar el procedimiento oportuno para su incorporación al Patrimonio Público de Suelo con las finalidades previstas en el artículo 73.2.c inciso final de la Ley 7/202 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Se admiten los usos característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título, así como, previa calificación y en las condiciones de implantación y edificación contempladas en el Capítulo III anterior de este Título, las edificaciones a ellos asociados de los artículos 13.3.1 a 13.3.3, así como las infraestructuras cuyo trazado de forma necesaria deba transcurrir por ellos.

3. También se admiten:

   a. De los definidos en el artículo 13.3.9, los siguientes: Adecuaciones naturalistas; adecuaciones recreativas; equipamientos deportivos al aire libre; usos de carácter científico, docente y cultural; las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

   b. Los definidos en el artículo 13.3.10, sólo cuando la parcela mínima vinculada sea igual o mayor de (6) hectáreas.

   c. De los definidos en el artículo 13.3.17, los siguientes:

      a. Los usos de interés público o social cuya localización expresa e implantación necesaria exijan los Planes Territoriales.

      b. Los usos de interés público o social que resulten incluidos en un Proyecto de Interés Autonómico que, manteniendo la clasificación de Suelo No Urbanizable de los terrenos, no sean incompatibles con los valores ambientales.

   d. La admisibilidad se hace depender del cumplimiento de las condiciones de implantación y edificación establecidas para cada uno de ellos en el Capítulo III anterior de este Título.

   e. Para la autorización de estos usos y edificaciones a ellos asociadas deberá contarse con unidad rústica apta para la edificación de una superficie mínima de diez (10) hectáreas, salvo para los contenidos en la letra c) anterior en los que la unidad rústica apta para la edificación será la que defina el Plan Territorial o el Proyecto de Interés Autonómico.

4. En caso de que los terrenos sean adquiridos por la Administración, los mismos se destinarán en exclusiva a los usos y actividades admitidas por el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda para los Parques Metropolitanos, y supletoriamente, por las previsiones del artículo 6.7.14 de estas Normas.

### Artículo 13.5.7. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística Hazas de Suerte (SNUEP-PTU-HS).

1. Integra esta categoría aquellos terrenos aquellos terrenos que constituyen las actuales "Hazas de Suerte" de la localidad de Vejer de la Frontera, y que se identifican en los planos de ordenación.

2. Se admiten los usos característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título, así como, previa autorización y en las condiciones de implantación y edificación contempladas en el Capítulo III anterior de este Título, las edificaciones a ellos asociados de los artículos 13.3.1 a 13.3.4, así como las infraestructuras cuyo trazado de forma necesaria deba transcurrir por ellos.

3. De los definidos en el artículo 13.3.9, sólo se admiten: Adecuaciones naturalistas; usos de carácter científico, docente y cultural; las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

## CAPÍTULO VI. EL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

### Artículo 13.6.1. Delimitación y objetivos.

1. Se adscriben a la categoría de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural aquellos ámbitos identificados en el plano de ordenación estructural correspondiente a esta clase de suelo para los que el Plan, en función del modelo urbano-territorial adoptado, considera necesario preservar su carácter rural ya sea porque existen valores (actuales o potenciales) vinculados a las actividades agropecuarias, o por contar con condiciones naturales que sin ser relevantes son precisas para asegurar la sostenibilidad ambiental del término municipal, y que al tiempo, resulta improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de racionalidad en el consumo de recursos naturales y las condiciones estructurales del municipio.

2. El presente Plan General establece una sola subcategoría de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural: el Agropecuario Común (SNU-CNR-AGC).

3. El objetivo del Plan es el mantenimiento de su destino primordial, que no es otro que el agropecuario, para seguir cumpliendo una función equilibradora del sistema territorial, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

### Artículo 13.6.2. Régimen general del Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural Agropecuario Común (SNU-CNR-AGC).

1. En el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural Agropecuario Común, debe mantener su carácter actual, y para ello el presente Plan posibilita la implantación ordinaria de aquellos usos agropecuarios y edificaciones vinculadas de que sean susceptibles, sin perjuicio de posibilitar asimismo la implantación de otros determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

2. Con carácter general, y sin perjuicio de las limitaciones y cautelas establecidas en el artículo siguiente, en esta categoría se permite la implantación de todos los usos y actividades denominados como característicos en el artículo 13.2.2 del presente Título (incluidos los comprendidos en los artículos 13.3.1 a 13.3.3), los usos del artículo 13.3.4, así como los usos autorizables susceptibles de implantación a los que se refiere el artículo 13.2.3, con la única limitación, al margen de la preceptiva declaración de interés público y licencia municipal, de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso o actividad que se pretendiera.

3. Las condiciones de implantación y de las edificaciones serán las establecidas para cada uno de los usos citados en el Capítulo III del presente Título XIII respetándose, además, las limitaciones y cautelas establecidas en el artículo siguiente.

## CAPÍTULO VII. DEL SUELO NO URBANIZABLE HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

### Artículo 13.7.1. Delimitación.

Atendiendo a sus características y al reconocimiento de un fenómeno histórico y tradicional en el municipio de Vejer de la Frontera el presente Plan General le otorga la consideración de Hábitat Rural Diseminado a los asentamientos que se señalan en el Plano de Ordenación Estructura O.03 Clasificación del Suelo y Categorías y Subcategorías del Suelo No Urbanizable y que son los siguientes:

a. PATRÍA (SNU-HRD-PT).
b. NÁJARA (SNU-HRD-NJ).
c. LIBREROS (SNU-HRD-LB).
d. LOS PARRALEJOS (SNU-HRD-LPR).

### Artículo 13.7.1. Ordenación.

1. La concreta ordenación de cada uno de los distintos Hábitat Rurales Diseminados identificados se remite a un Plan Especial de Mejora y Acondicionamiento, que podrá ajustar los límites de la delimitación propuesta por el presente Plan para adaptarlo con mayor precisión a la realidad, sin que ello suponga una modificación del Plan General.

2. Dichos Planes Especiales de Mejora y Acondicionamiento deberán contener determinaciones y documentos adecuados a los objetivos siguientes:

a. Ajustar la concreta delimitación del perímetro del núcleo, que posibilite el reconocimiento de las edificaciones existentes vinculadas a la explotación agraria y establezca medidas que eviten nuevos riesgos de formación de núcleo de población en las inmediaciones del Hábitat Rural.

b. Delimitación de las zonas de las parcelas con edificaciones residenciales existentes, incluso con la parte agrícola de la misma asociada indisolublemente y las zonas en las que existan edificaciones destinadas a otros usos de interés social.

c. Condiciones y ordenanzas para la conservación, mantenimiento, reforma y mejora de las edificaciones existentes.

d. Medidas de protección medioambientales del perímetro delimitado, que favorezcan la adecuada transición con el medio rural colindante.

e. Establecimiento de soluciones, en materia de infraestructuras básicas para la eliminación de impactos y que mejore sus condiciones ambientales y de calidad de vida de sus habitantes. Estas soluciones serán del tipo de autosuficiencia, admitiendo de forma excepcional el enganche a redes generales, siempre que estas existan con anterioridad y cuenten con capacidad para ello.

f. Determinación de las medidas económicas necesarias para la implantación de las soluciones propuestas en materia medioambiental, de infraestructuras y dotaciones comunitarias. Deben desarrollarse los principios de quien contamina paga (del Derecho Ambiental) y el de aplicación del canon por autorización de usos no agrícolas en suelo no urbanizable, para la mejora de las condiciones naturales del ámbito (LOUA).

## CAPÍTULO VIII. SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE.

### Artículo 13.8.1. Identificación.

En el presente Plan se identifican las siguientes categorías de Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable:

a. Sistemas Generales de Servicios Infraestructurales:

| | |
|---|---|
| C-IB-SI-03. | DEPÓSITO EL VARELO |
| C-IB-SI-05. | DEPÓSITO LIBREROS |
| C-IB-SI-06. | DEPÓSITO EL PALMAR |
| C-IB-SI-07. | DEPÓSITO PATRÍA |
| C-IB-SI-08. | DEPÓSITO LOS PARRALEJOS |
| C-IB-SI-09. | DEPÓSITO NAJARA. |
| C-IB-SI-10. | DEPÓSITO CANTARRANAS |
| C-IB-SI-11. | DEPÓSITO NAVEROS |
| C-IB-SI-12. | EDAR VEJER. |
| C-IB-SI-13. | EDAR EL VARELO. |
| C-IB-SI-14. | EDAR CANTARRANAS. |
| C-IB-SI-15. | EDAR NAVEROS. |
| C-IB-SI-16. | EDAR LIBREROS. |
| C-IB-SI-17. | EDAR PATRÍA. |
| C-IB-SI-18. | EDAR LOS PARRALEJOS. |
| C-IB-SI-19. | EDAR NAJARA. |
| C-IB-SI-20. | SUBESTACIÓN ELÉCTRICA LOS PARRALEJOS. |
| C-IB-SI-22. | SUBESTACIÓN ELÉCTRICA LAS LOMAS. |

b. Sistemas Generales de Equipamientos y Servicios Públicos.

D-EQ-SIPS-12 NUEVO CEMENTERIO

c. Sistemas Generales de Espacios Libres.

D-EL-AR-03 LAS QUEBRADAS

### Artículo 13.8.2. Usos.

1. Son objetivos del Plan reservar y optimizar la función concreta asignada a cada uno de ellos, por lo que se reconocen como usos autorizables aquéllos que se corresponden con su destino concreto, estando prohibidos todos los demás, salvo los usos y actividades característicos que en cada caso se expresan en el apartado siguiente.

2. De acuerdo a lo establecido en el Título VI de las presentes Normas, los usos característicos de las distintas instalaciones y equipamientos identificados en el artículo anterior los siguientes:

a. Subestaciones eléctricas. Uso global de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas, uso específico de Servicios Infraestructurales. Se procurará que las obras de modernización e estas infraestructuras impliquen integrar las instalaciones dentro de un edificio específico, debidamente protegido y aislado.

b. Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales (EDARs). Uso global de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas, uso específico de Servicios Infraestructurales.

c. Depósitos de abastecimiento de agua potable. Uso global de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas, uso específico de Servicios Infraestructurales.

d. D-EL-AR-01. LAS QUEBRADAS y D-EL-VP. COLADA DE BUENA VISTA. Uso específico y exclusivo de Sistema General de Espacios Libres.

h. D-EQ-SIPS-14. NUEVO CEMENTERIO. Uso específico y exclusivo de Sistema General de Equipamiento de Servicios de Interés Público y Social.

## CAPÍTULO IX. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.

### Artículo 13.9.1. Identificación.

1. Se consideraran edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable, todas aquellas edificaciones aisladas existentes a la entrada en vigor del presente Plan General en suelo no urbanizable.

2. El presente Plan no reconoce la presencia de asentamientos en Suelo No Urbanizable.

### Artículo 13.9.2. Régimen específico de las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable.

1. Las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable, conformes a las previsiones de este Plan se ajustarán al siguiente régimen establecido de acuerdo con el artículo 3.1.A) del Decreto 2/2012, de 10 de enero:

a. Si cuentan con licencia urbanística o certificación acreditativa, en el supuesto de edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, se podrá conceder licencia de ocupación o utilización si mantiene el uso originario, o en el supuesto de cambio de uso, este resulta compatible con el presente Plan en función de la categoría de suelo atribuida.

b. Si no cuentan con licencia urbanística, deberán ser objeto de expediente de legalización, de conformidad con lo regulado en el artículo 6.2 del Decreto 2/2012 de 10 de enero.

2. El régimen aplicable a las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable no conformes con la ordenación del presente Plan, en función de su situación jurídica, será el siguiente:

a. Si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia urbanística, se considerarán en situación legal de fuera de ordenación ajustándose a las previsiones del artículo 7 del Decreto 2/2012 de 10 de enero, y de conformidad con éste a las establecidas en el artículo 13.6.7 siguiente.

b. Si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación previsto en el artículo 8 del Decreto 2/2012 de 10 de enero, y a las establecidas en el artículo 13.6.8 siguiente. Si las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable de este supuesto, se encuentran localizadas en Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica, territorial o urbanística, en Zona de Influencia del Litoral o en suelos con riesgos ciertos de erosión,

desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales o tecnológicos o de otra procedencia, solo será aplicable el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación si se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones descritas. En los demás casos se estará a lo dispuesto en el apartado 2.c) del presente artículo.

c. Si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y no se encuentran en ninguna de las situaciones descritas en los apartados anteriores, la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3. Las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el Suelo No Urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. A estos efectos, a las edificaciones que se ajustan al régimen de usos establecido por este Plan en función de la categoría de Suelo No Urbanizable asignada al terreno les será de aplicación la regulación del apartado 1.a. del presente artículo, previa solicitud de certificación acreditativa de su adecuación a dicha ordenación y las que no se ajusten les será de aplicación el establecido en el apartado 2.a. del presente artículo (situación de fuera de ordenación).

4. Las personas titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de conformidad con lo regulado en el artículo 6.3 del citado Decreto.

### Artículo 13.9.3. Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable.

1. En las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación solo se podrán autorizar las obras de conservación y mantenimiento, que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble, así como las obras de consolidación de la edificación, sin que estas supongan un incremento del valor de expropiación.

2. En las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable en situación legal de fuera de ordenación la prestación de los servicios básicos, cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructura o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

3. Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantienen el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. No obstante, no podrá concederse licencia de ocupación o utilización para las edificaciones situadas en suelo de dominio público sin contar con la pertinente autorización del organismo gestor de la misma. Si ésta fuera denegada, procederá el inicio del procedimiento de revisión de la licencia de obras otorgada si aquella se concedió en contradicción con el régimen aplicable a dichos suelos en el momento de su otorgamiento.

4. En las edificaciones aisladas en situación legal de fuera de ordenación, localizadas en Suelo No Urbanizable que presente riesgos ciertos de de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales o tecnológicos o de otra procedencia, se consideran un supuesto de incompatibilidad absoluta, permitiéndose sólo las simples obras de conservación y mantenimiento. No se permitirán las obras de consolidación, de modernización, incluidas aquellas obras de mantenimiento que impliquen la reparación de su estructura portante.

### Artículo 13.9.4. Edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación para las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable.

1. En las edificaciones aisladas en situación legal de asimilado a fuera de ordenación solo se podrán autorizar las obras de conservación y mantenimiento, que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

2. En las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable en situación legal de asimilado a fuera de ordenación la prestación de los servicios básicos, cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructura o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

3. Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización. No obstante, podrá reconocerse la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destine por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso. No obstante, el reconocimiento de esta aptitud estará condicionado a la iincorporación de medidas de ahorro energético en la edificación, incluida la instalación de energía solar

4. En las edificaciones aisladas en situación legal de asimilado al régimen fuera de ordenación, localizadas en Suelo No Urbanizable que presente riesgos ciertos de de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales o tecnológicos o de otra procedencia, la autorización de obras de conservación o de mantenimiento estará condicionada a la acreditación de medidas que reduzcan el riesgo de modo que se garantice la seguridad de la edificación, además de la salubridad y habitabilidad.

DOCUMENTO III. NORMAS URBANÍSTICAS

# XIV TÍTULO XIV. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO II. ORDENANZAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN.

SECCIÓN I. CARÁCTER Y APLICACIÓN.

SECCIÓN II. LA URBANIZACIÓN DEL VIARIO.

SECCIÓN III. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

SECCIÓN IV. LAS REDES Y ESPACIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE.

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL..

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES..

TÍTULO III. SOBRE LOS INTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

TÍTULO IV. SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

TÍTULO VII. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

TÍTULO VIII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

TÍTULO IX. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

TÍTULO XI. DE LAS ZONAS DE ORDENANZAS EN EL SUELO URBANO.

TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

TÍTULO XIV. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN.

TÍTULO XV. NORMAS COMPLEMENTARIAS. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

TÍTULO XVI. NORMAS COMPLEMENTARIAS: EL RÉGIMEN DEL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.

TÍTULO XVII. ANEXO DE FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

### Artículo 14.1.1. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título XIV se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja, sin perjuicio de su sustitución o complemento mediante la aprobación de unas Ordenanzas Urbanísticas Municipales en los términos dispuestos en los apartados siguientes.

2. Las disposiciones del presente Título XIV no tienen el carácter de ordenación estructural, y:

   2.1. Las disposiciones del Capítulo I podrán ser completadas mediante la formulación de una Ordenanza Urbanística Municipal que tenga por objeto el desarrollo de la regulación sobre contenido y ejecución de los proyectos de urbanización, pudiendo incluso sustituir la mencionada ordenanza el contenido de algunos de sus preceptos si expresamente así se habilita en los mismos.

   2.2. Las disposiciones del Capítulo II de este Titulo tienen naturaleza jurídica y carácter de Ordenanza Urbanística Municipal conforme a las previsiones del artículo19.1.b de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, pudiendo ser sustituidas por unas Ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la citada Ley con la finalidad de establecer las características técnicas mínimas de las obras de urbanización.

3. Las Ordenanzas Municipales sobre urbanización que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y el apartado anterior, se redacten para completar o sustituir la regulación del presente Título en los términos establecidos en el apartado anterior deberán respetar en todo caso las determinaciones de este Plan establecidas en el Título III, IV y VI sobre requerimientos de la ordenación de los sistemas y redes y espacios técnicos infraestructurales, así como la ejecución de la obra de urbanización. En todo caso se adoptarán las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 293/2009 o norma que lo sustituya.

### Artículo 14.1.2. Proyectos de Urbanización y Proyectos de Obras Ordinarias.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle.

2. Los Proyectos de Urbanización son proyectos generales de urbanización que tienen por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización (definición geométrica y replanteo de la vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos) en una unidad de ejecución.

3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, Proyectos de Obras Ordinarias en el Suelo Urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un plan de ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.

4. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo. A tal fin, los Proyectos de Urbanización podrán ajustar y adaptar el viario completando la definición realizada en el planeamiento urbanístico del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y entronques con la ciudad existente.

5. En Suelo Urbano Consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrán integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

### Artículo 14.1.3. Contenido de las obras de urbanización.

1. Las obras a incluir en un Proyecto de Urbanización de actuación urbanizadora son:

   1.1. Las de vialidad, comprendiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

   1.2. Las de saneamiento, que incluyen la construcción de colectores (generales y parciales), acometidas, sumideros, imbornales y tajeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.

   1.3. Las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias, y las de distribución domiciliaria de agua potable.

   1.4. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de riego y de hidrantes contra incendios, así como las medidas complementarias a adoptar para garantizar el acceso, maniobra e intervención de los equipos de protección civil.

   1.5. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como las obras e instalaciones para el alumbrado público.

   1.6. Las obras para las instalaciones de la red de telefonía y telecomunicaciones.

   1.7. Las obras de ajardinamiento y arbolado, incluyendo el mobiliario urbano, de parques, jardines y vías públicas.

2. Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes y espacios técnicos infraestructurales generales existentes, aun cuando estas se localicen exteriores a la unidad de actuación. Deberá justificarse en el proceso de

programación que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente para atenderlos y acreditarse mediante los informes de las compañías suministradoras. En caso contrario, las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo deberán resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes, realizando sus acometidas donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos servicios.

3. Los proyectos de obras de urbanización vinculados a actuaciones edificatorias tendrán por objeto el desarrollo técnico de aquellas obras de viabilidad, abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica de las que carezcan las parcelas edificables para alcanzar la condición de solares.

4. Los Proyectos de Urbanización del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo II de este Título y las establecidas en el artículo 3.2.7 del Título III de estas Normas Urbanísticas.

### Artículo 14.1.4. Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será establecido mediante Ordenanza Municipal. Hasta tanto se redacte ésta, su procedimiento de aprobación será idéntico al establecido por la legislación urbanística para la delimitación de las unidades de ejecución. En todo caso la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización requiere de la previa aprobación del planeamiento que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

2. Las obras de urbanización incorporadas como obras complementarias en los proyectos de edificación, cuando así sea procedente, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

### Artículo 14.1.5. Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias.

1. La regulación contenida en el presente artículo tiene el carácter de Ordenanza Urbanística, pudiendo su contenido ser desarrollado y, en su caso, sustituido por unas Ordenanzas Municipales de Urbanización.

2. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se expresa, como mínimo, en los siguientes documentos que integran una unidad, con el detalle y complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas:

   a. Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras.

   b. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

   c. Planos de proyecto y detalle que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos las obras, incluidas las excavaciones, movimientos de tierras, y las señalizaciones y marcas. De igual modo definirán las instalaciones urbanas (abastecimiento, telecomunicaciones, baja tensión, etc).

   d. Mediciones.

   e. Cuadros de Precios.

   f. Presupuesto.

   g. Pliego de condiciones técnicas de las obras y servicios, y en su caso (en los sistemas de actuación públicos) de condiciones económicas-administrativas. El Proyecto debe contener las prescripciones necesarias para la ejecución de las obras y para su contratación.

3. En los pliegos de condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas detalladas de realización de las obras, tanto finales como parciales, y recoger las condiciones que el Ayuntamiento establezca para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes. Los ensayos técnicos necesarios para el control de la ejecución serán fijados por la Administración.

4. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en el apartado 2 de este artículo, y se tramitarán por idéntico procedimiento que el de la licencia de obras.

5. En la redacción de los Proyectos de Obras Ordinarias y en los Proyectos de las Obras de Reurbanización del espacio viario y los espacios libres, tanto municipales, como de los particulares y de las compañías de servicios en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado, serán de aplicación los criterios y determinaciones generales de las presentes Normas para los Proyecto de Urbanización del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable, salvo justificación de imposibilidad material de cumplimiento, siendo exigible en todo caso las determinaciones específicas para las obras de reurbanización expresamente contenidas en estas Normas.

### Artículo 14.1.6. Ejecución de las obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento.

2. En todas las obras de urbanización será de aplicación el Decreto 293/2009, de Eliminación de Barreras o cualquier otra disposición que lo supliere. De igual modo, si existieran, se aplicarán las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

3. Las obras de urbanización en las actuaciones sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

### Artículo 14.1.7. Garantías, presupuesto y gastos de los Proyectos de Urbanización.

1. Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al veinte por ciento (20%) del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo.

2. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:

   a. En metálico.

   b. Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la unidad de ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.

   c. En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.

   d. Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.

   e. Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la unidad de ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.

   f. Mediante otra cualquier otra garantía permitida en derecho.

3. El presupuesto del Proyecto de Urbanización podrá ser revisado y modificado por el Ayuntamiento mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4. Serán de cuenta del promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.

5. El contenido del precepto artículo podrá ser sustituido o completado mediante Ordenanza Municipal.

### Artículo 14.1.8. Recepción de las obras de urbanización

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al Ayuntamiento.

2. La recepción de las obras se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto de Urbanización autorizado así como a las prescripciones técnicas aprobadas por el Ayuntamiento sobre calidad de la obra urbanizadora.

3. La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta.

4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la entidad urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.

5. El contenido del precepto artículo podrá ser sustituido o completado mediante Ordenanza Municipal.

### Artículo 14.1.9. La urbanización y edificación simultáneas.

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos, incorporados al proceso urbanístico de actuaciones urbanizadoras o vinculadas a actuaciones edificatorias, que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se den la concurrencia de las siguientes circunstancias:

   1.1. Que se encuentre establecida la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución.

   1.2. Que se encuentre aprobado, en el caso de unidades de actuación, el establecimiento del sistema y la aprobación e inscripción registral del Proyecto de Reparcelación.

   1.3. Que se encuentre aprobado el Proyecto de Urbanización del ámbito de la ordenación.

   1.4. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización el Ayuntamiento estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.

   1.5. Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.

   1.6. Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en los actos de transmisión del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio. La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.

   1.7. Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.

   1.8. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

2. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

## CAPÍTULO II. ORDENANZAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN.

## SECCIÓN I. CARÁCTER Y APLICACIÓN.

### Artículo 14.2.1. Aplicación de las normas mínimas de urbanización

1. Las disposiciones contenidas en el presente Capítulo II tienen carácter de Ordenanza Urbanística Municipal pudiendo ser complementadas o sustituidas por unas ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la LOUA.

2. Las disposiciones del presente Capítulo establecen las normas mínimas y recomendaciones sobre las características técnicas que se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, y que sean objeto de Proyecto de Urbanización o de Proyecto de Obras Ordinarias de urbanización.

3. En la redacción de los Proyectos de Obras Ordinarias y en los Proyectos de Urbanización del Suelo Urbano Consolidado se aplicarán las normas del presente Capítulo salvo justificación de imposibilidad material de incumplimiento, siendo exigible en todo caso las determinaciones específicas para las obras de reurbanización expresamente contenidas en estas Normas. Igualmente podrá aplicarse esta excepción debidamente justificada en los supuestos de proyectos que tengan por objeto la mejora, complemento o reforma de la urbanización en zonas consolidadas por la edificación, tales como las áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado.

### Artículo 14.2.2. Normas mínimas de urbanización.

1. Con carácter general en la redacción de los proyectos de nueva urbanización se observarán las siguientes disposiciones:

   1.1. Se evitarán las barreras físicas que dificulten la circulación de sillas de ruedas, coches de niños o invidentes, para lo que se dispondrán rebajes en bordillos y accesos a edificios y se eliminarán los resaltos en las calles más estrechas o peatonales. En todo caso se cumplirá la reglamentación vigente en cuanto a Eliminación de Barreras Arquitectónicas Urbanísticas y en el Transporte.

   1.2. Se procurará que las paradas de autobuses estén provistas de marquesinas o cubiertas de diseño adecuado, con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia, con bancos de espera. Donde se instalen tendrán, siempre que sea posible, un espacio suficiente destinado para la aproximación y parada junto a la calzada de los vehículos, de dimensiones adecuadas a las características de la flota.

   1.3. Los árboles serán necesariamente de sombra, o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano.

   1.4. Se procurará como norma general disponer todos los servicios urbanos, incluso el de telefonía, dentro del espacio definido por las aceras, siendo obligatorio en todo caso las áreas de nueva urbanización.

2. Será obligatorio la canalización subterránea de todas las infraestructuras en los ámbitos de nueva urbanización, y en las ya consolidadas se tenderá a su soterramiento.

## SECCIÓN II. LA URBANIZACIÓN DEL VIARIO.

### Artículo 14.2.3. Condiciones de trazado de la red viaria.

1. En todo lo que afecte a vías interurbanas y travesías urbanas se estará a lo dispuesto en su legislación específica y a las determinaciones del órgano competente, sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento de actuar en su jurisdicción o bajo convenio o fórmula similar en zonas adyacentes o en las propias vías.

2. Las nuevas vías urbanas de tráfico rodado cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 3.2.7 de estas Normas.

3. En el diseño de las nuevas vías se dotará de la mayor continuidad posible a los tráficos peatonales tales como aceras y cruces.

4. No se permite la apertura de vías de tráfico rodado en fondo de saco excepto en el caso de tratarse de una vía de tipo exclusivamente peatonal.

### Artículo 14.2.4. Características de las sendas públicas para peatones. Itinerarios libres de obstáculos.

1. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplimentar las condiciones establecidas en la legislación sobre eliminación de barreras y promoción de la accesibilidad para garantizar la presencia de sendas públicas para peatones e itinerarios libres de obstáculos.

2. Las calles peatonales y las aceras del sistema viario deberán diseñarse para constituir sendas públicas para peatones con itinerarios libres de obstáculos.

3. Las vías exclusivamente peatonales tendrán como anchura mínima la existente en el caso del Suelo Urbano Consolidado, y cinco (5) metros para las de nueva creación.

4. La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales (kioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituales como provisionales, deberán permitir el tránsito peatonal, dejando libre al menos una franja continua de dos (2) metros.

5. Los Proyectos de Urbanización de los sectores y áreas de reforma interior se ajustarán a los siguientes criterios:

   5.1. El ancho libre de obstáculos mínimo para la circulación de peatones en las aceras del sistema viario será de dos (2) metros, salvo para elementos puntuales de mobiliario urbano colocados en el tercio exterior de la acera, y que permitan una anchura libre restante igual o mayor de ciento cincuenta (150) centímetros. Cuando condicionantes de espacio urbano lo permitan, la anchura recomendada de estos itinerarios será mayor o igual que dos (2) metros, para permitir el cruce de dos personas con sillas de ruedas.

   5.2. En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

5.3. No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones, a excepción de los elementos que puedan colocarse para impedir el paso de vehículos. En el caso particular de señales de tráfico, se dispondrá a partir de doscientos veinte (220) centímetros de altura para evitar obstáculos en el transito a los viandantes.

5.4. Como norma general, se deberá reservar el tercio del acerado más próximo a la calzada para la disposición de mobiliario urbano, árboles, alumbrado público, vados y cualquier otro obstáculo.

6. En las obras de reurbanización de viario existente, cuando las condiciones del número anterior no puedan cumplirse, se ampliara la anchura de las aceras suprimiendo las plazas de aparcamiento necesarias, para que al menos se pueda disponer de una anchura libre de obstáculos de ciento cuarenta (140) centímetros. En los casos en que por imposibilidad física no se pueda cumplir el ancho mínimo, se deberá disponer al menos de una anchura tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas. Si ni siquiera puede cumplirse esta exigencia en el caso de reurbanización de calles existentes estrechas, se recurrirá, como diseño preferente, al de "calle de circulación compartida".

7. En las obras de urbanización correspondientes a zonas consolidadas las condiciones del número 1 anterior podrán ser objeto del ajuste necesario para adecuarlas a las características de estos ámbitos.

### Artículo 14.2.5. Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo, salvo en las calles compartidas. A tales efectos, se diversifican 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, pasos de carruajes, etc.

3. En cuanto a las condiciones de pavimentación de los viales, espacios públicos y zonas verdes, deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas de conformidad con la legislación vigente.

4. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo. Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes, formando superficies perfectamente enrasadas.

5. Los Proyectos de Urbanización incluirán la necesaria señalización vertical y horizontal de los viales proyectados (pasos de peatones, bandas de detención, símbolos en calzada, etc.). Asimismo, los proyectos de intersecciones que necesiten instalaciones de semaforización para la regulación de las intersecciones principales y con las vías exteriores de conexión, o bien la reforma de las existentes, incluirán obligatoriamente las canalizaciones, arquetas, así como las columnas y báculos semafóricos para la regulación semafórica de las fases, así como las instalaciones de los pasos de peatones correspondientes.

6. Todos los viales incluidos en los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias de viarios, tendrán plantaciones de arbolado de sombra y arbustos, tanto en los acerados laterales como, en su caso, en las medianas centrales. Las especies de árboles y arbustos a elegir serán de reconocida adaptación al clima del municipio, con unas medidas mínimas de veinte (20) centímetros de perímetro circular. En los nuevos alcorques se establecen unas dimensiones mínimas interiores de noventa (90) por noventa (90) centímetros. Para árboles de gran porte, se elevarán las dimensiones interiores a ciento cincuenta (150) por ciento cincuenta (150) centímetros..

7. Se recomienda que los árboles se distancien del borde de la calzada un mínimo de ochenta (80) centímetros desde el eje, y de la fachada un mínimo de dos (2) metros.

### Artículo 14.2.6. Calles de circulación compartida.

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera, de modo que no existan diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos.

3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.

4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se separarán y diferenciarán de los destinados a la circulación.

### Artículo 14.2.7. La reurbanización de los viarios públicos existentes a los criterios de accesibilidad del Plan General.

1. La reurbanización de los viarios e intersecciones en el viario publico existente se ejecutaran de acuerdo con los criterios y niveles de accesibilidad rodada, peatonal, bicicleta y transporte público colectivo, consecuencia de la propuesta de jerarquización del sistema viario urbano, según la categoría y la funcionalidad correspondiente a cada uno de los viarios en función del papel que deben cumplir dentro en el reparto modal asignado por el Plan entre los diferentes modos de transporte público, privado y no motorizado.

2. Estos proyectos incluirán, adicionalmente, la renovación de las redes y espacios técnicos infraestructurales necesarias para la modernización de éstas, en coordinación con las necesidades de actuación de las diferentes empresas municipales y de servicios urbanos.

### Artículo 14.2.8. Vías para bicicletas.

1. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones y a las disposiciones

contenidas en las Ordenanzas Municipales que regulen específicamente esta materia. En los tramos que coincidan con zonas inundables no se podrá contemplar ningún tipo de acondicionamiento que implique modificación de las condiciones topográfica actuales del terreno.

2. Se señalizarán los itinerarios de vías para ciclistas, bien en carriles en plataforma reservada, o dentro de acerados y calles peatonales.

3. Los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias incluirán en sus determinaciones la señalización de espacios exclusivos para estacionar bicicletas incluyendo los soportes adecuados, a razón de un mínimo de una (1) plaza por cada quince (15) de aparcamientos para vehículos en superficie.

4. Los Proyectos de Urbanización de los sectores deberán incorporar una propuesta concreta de red ciclista conforme a lo exigido en el apartado 4 del artículo 3.2.6 de estas Normas y que cumpla con los criterios y especificaciones siguientes. Cuando el carril bici se implante sobre una vía de rango territorial o urbano principal, debe asegurarse su separación física de la circulación rodada.

5. Se consideran bandas ciclistas a los tramos especialmente acondicionados y señalizadas mediante plataformas reservadas para la circulación ciclista mediante señalización horizontal o barreras físicas. Para todos ellos se establecen las siguientes anchuras.

| TIPO | Recomendada | Mínima. |
|---|---|---|
| Bicicarril un sentido | 2 | 1,4 |
| Bicicarril dos sentidos | 3 | 2,6 |

6. Se recomienda la implantación de estacionamientos para bicicletas en zonas de atracción de ciclistas, como:

   a. Los Equipamientos y Servicios Públicos (EQ) y los Espacios Libres Públicos (EL).

   b. Puntos de acceso al transporte público.

### Artículo 14.2.9. Condiciones de las áreas de aparcamiento.

1. Los aparcamientos públicos se situarán en el viario rodado o en recintos especialmente destinados para ello. En defecto de previsión expresa establecida en Ordenanzas, en los viales rodados, las plazas de aparcamientos en fila tendrán una dimensión mínima de doscientos (200) centímetros de ancho, y en batería de doscientos cincuenta (250) centímetros, y en ambos casos de quinientos (500) centímetros de largo. Para aparcamientos de camiones la dimensión será de tres (3) metros de ancho por doce (12) metros de largo. Dicha dimensión se medirá independientemente de las vías de acceso.

2. Siempre que sea posible las áreas de aparcamiento contarán con arbolado o elementos de jardinería.

### Artículo 14.2.10. Aparcamientos para personas con movilidad reducida.

1. En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se reservarán con carácter permanente, y tan próximos a los itinerarios peatonales como sea posible, una (1) de cada cuarenta (40) plazas o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

2. Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de trescientos sesenta (360) centímetros, pudiendo ser de doscientos sesenta (260) centímetros cuando por el lado del usuario con movilidad reducida exista un espacio libre mínimo de un (1) metro de anchura. La longitud de la plaza será como mínimo de cinco (5) metros. En los accesos a las plazas de aparcamiento viarios, la acera estará rebajada al nivel de la calzada en forma de vado peatonal.

3. Las condiciones establecidas en este artículo podrían ser sustituidas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

## SECCIÓN III. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

### Artículo 14.2.11. Urbanización de los espacios libres y zonas verdes.

1. La urbanización de los espacios libres se adaptará en lo posible a la configuración natural del terreno. En particular, aquellas que se localicen en terrenos de pendientes acusada deberán ordenarse mediante bancales y rebajes que permitan su uso como áreas de estancia y paseo, integrados mediante itinerarios peatonales, escaleras y similares.

2. En los proyectos de obras de urbanización se deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo. Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La observancia sobre protección del arbolado existente, será rigurosa tanto en el proyecto de urbanización, como a la hora de redactar el planeamiento de desarrollo, evitando al máximo cualquier afección al arbolado existente.

3. Las especies vegetales a implantar deberán ser de mantenimiento fácil y económico. Se elegirán preferiblemente las autóctonas de la zona y aquellas que resulten compatibles con ellas, considerando además de las características naturales, su incidencia en la forma e imagen del espacio, así como que sus requisitos de riego sean modestos, o que, sencillamente, no necesiten riego una vez han arraigado bien. Deberán contar con un perímetro mínimo que asegure su pervivencia.

4. Todos los Proyectos de Urbanización llevaran incluido la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los acerados.

5. Se construirán equipos de bombeo y canalizaciones de tuberías de riego de agua no potable con goteros para suministro al arbolado y arbustos, y técnicas de aspersión y sistemas para el suministro de agua a las superficies y praderas. En superficies de más de 1.000 m2 el césped ocupará como máximo el 15% de la superficie. De acuerdo con el diseño básico de los espacios libres y zonas verdes la utilización de agua potable para el riego de jardines se limitará a un máximo de 1.600 m3/ ha/ año.

6. En los jardines podrán disponerse elementos de mobiliario, áreas de arena, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el ajardinamiento y plantaciones, zonas de sombra, que reduzcan el poder desecante del sol, así como con las zonas de reposo y paseo.

7. Los espacios de plaza tendrán un carácter más urbano predominando los pavimentos duros. Contarán con arbolado y jardinería ornamental.

8. La distancia entre plantaciones dependerá de su especie, no debiendo superar los doce (12) metros. Los troncos se protegerán durante los primeros años de la plantación.

9. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada doce (12) metros en cada acera, a razón de dos (2) en fondo en las calles principales y de uno (1) en las secundarias. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos, para proteger los vehículos.

### Artículo 14.2.12. Mobiliario urbano.

1. Deberá preverse la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, fuentes y similares. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno.

2. Serán de conservación sencilla y económica, y se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal.

## SECCIÓN IV. LAS REDES Y ESPACIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE.

### Artículo 14.2.13. El dimensionamiento y trazado de redes.

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

2. Las redes de alcantarillado se diseñarán conforme a lo establecido en las Ordenanzas Municipales al respecto. En defecto de estas, se recomienda que discurran por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. No obstante, de forma excepcional en caso de imposible cumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo transcurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público.

### Artículo 14.2.14. Red de abastecimiento.

1. En lo referente a las secciones, calidades y piezas de las redes de abastecimiento de agua potable, así como en el cálculo de la dotación precisa, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales, o en su defecto, en Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal gestora del servicio aplique en la redacción de los proyectos de redes e instalaciones de abastecimiento. De no existir Ordenanzas o Normas Básicas, se aplicarán supletoriamente los siguientes cálculos para dotaciones, de agua:

   a. Residencial: 250 litros/habitante y día.

   b. Terciario: 1,5 litros/$m^2$ de techo.

   c. Industrial: se justificaran las dotaciones de consumo en función de la tipología de implantaciones industriales dominantes en el sector.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red 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 costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan. Asimismo, se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

3. En defecto de disposición expresa establecida en las Ordenanzas Municipales, no se utilizaran canalizaciones ni piezas auxiliares con material que contenga fibrocemento. El diámetro mínimo de las canalizaciones será de cien (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad de circulación del agua en las redes estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

4. Dentro de la red de abastecimiento se dispondrán hidrantes contra incendios, de forma que la distancia desde cualquier edificio al hidrante más próximo cumpla con las Normas y Ordenanzas para la prevención de Incendios.

5. El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

6. En defecto de disposición expresa establecida en Ordenanzas Municipales, la red de distribución se diseñará conforme a los siguientes criterios:

   6.1. Se diseñará preferentemente de tipo malla, y no será exigible red de riego independiente siempre que se justifique la existencia de presión suficiente.

   6.2. Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público. Las acometidas a parcelas dispondrán de llaves de paso registrables.

   6.3. La red de abastecimiento discurrirá bajo acera a una profundidad mínima de sesenta (60) centímetros, medida desde la generatriz superior de la tubería a la cota de pavimento terminado. Cuando la red tuviera que situarse bajo calzada la profundidad mínima será de cien (100) centímetros medidos de la misma forma.

   6.4. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías de los efectos de tránsito rodado y otras cargas exteriores, preservándolos de las variaciones de la temperatura.

   6.5. Las conducciones de agua estarán siempre a nivel superior de las de saneamiento y alcantarillado, con distancias verticales y horizontales no inferiores a un (1) metro.

7. Las acometidas se ejecutarán a costa de los interesados, previa licencia y modelo del Ayuntamiento.

### Artículo 14.2.15. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

1. En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales y supletoriamente por las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal gestora del servicio público aplique en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de saneamiento.

2. Las redes de saneamiento deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.

3. Cuando los viales tengan más de dos carriles de circulación, las redes se dispondrán preferentemente en ambas márgenes del viario, para evitar disponer pozos de registro dentro de calzada y evitar las acometidas de imbornales con excesiva longitud.

4. El sistema de la red de saneamiento de la ciudad será preferentemente de tipo separativo. Para ser unitaria deberá estar debidamente justificada técnica y ambientalmente, y en ambos casos ser conforme a las exigencias de la empresa gestora del servicio. El diámetro mínimo de las canalizaciones y acometidas será el exigido por las ordenanzas específicas o Normas Básicas que aplique la empresa gestora del servicio público, atendiendo a las necesidades a satisfacer.

5. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.

6. De no existir Normas Básicas u Ordenanzas, se aplicarán supletoriamente las siguientes características: las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos (200) milímetros y serán de PVC con una rigidez circunferencial no inferior a 8 KN/m2 (SN 8).

7. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento.

8. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en Suelo Urbano o Suelo Urbanizable, tolerándose las existentes hasta tanto se culminen las obras de urbanización del ámbito.

9. Las acometidas serán por cuenta del particular interesado previa solicitud.

10. La red de saneamiento en alta y la ubicación de las instalaciones de bombeo, almacenamiento, depuración y reutilización, en ningún caso se situarán en Dominio Público Hidráulico, ni en zona inundable, salvo en aquellos casos expresamente previstos por este Plan General por suponer actuaciones imprescindibles de ampliación y conexión a infraestructuras ya preexistentes en dicha ubicación que cuenta con informe favorable de la Administración de la Junta de Andalucía competente en la materia.

11. Al objeto de calcular las posibles afecciones y definir la infraestructura necesaria, previo a la ejecución de los puntos de las entrega en el Dominio Público Hidráulico de la red de aguas pluviales, deberá solicitarse autorización de obras a la Administración competente. En cualquier caso, previo a la entrega al cauce receptor se instalarán elementos para la retención de sólidos, que una vez instalados, deberán contar con el correspondiente mantenimiento municipal.

### Artículo 14.2.16. Instalaciones de alumbrado público.

1. Será de aplicación el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto (REBT), y sus instrucciones complementarias; y el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, aprobado por Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre; o normas que los sustituyan.

2. Los Proyectos de Urbanización incluirán las obras para instalaciones de nuevo alumbrado público para todos los viales, espacios públicos y zonas verdes. Las obras a proyectar deberán incluir las afecciones al alumbrado público existente, y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.

3. A las nuevas instalaciones de alumbrado público les será de aplicación las disposiciones recogidas 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.

4. Con carácter preferente se emplearán lámparas que propicien el ahorro energético.

5. Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo, (farolas tipo globo), por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa de los cielos.

6. Todos los espacios públicos, parques y zonas verdes contaran con iluminación artificial específica en función de los usos e intensidades previstas por los proyectos de urbanización.

7. Todos los elementos visibles del alumbrado público armonizarán con las características urbanas de la zona.

8. Las redes de distribución serán subterráneas.

9. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas que en su caso elabore el Ayuntamiento.

### Articulo 14.2.17. Red de gas natural.

1. Si así lo exige el Ayuntamiento, los Proyectos de Urbanización incluirán las canalizaciones de gas natural para suministro a los diferentes usos del planeamiento que desarrollen. Previamente, la compañía gestora del servicio de gas natural emitirá informe sobre la capacidad de prestación del servicio en el sector de ordenación correspondiente. La distribución de los costes de ejecución de la red se realizará conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial y en las Ordenanzas Municipales sobre utilización del subsuelo público.

2. La ejecución de la obra civil de las redes de gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización correspondientes a cada uno de los nuevos sectores urbanos, estableciéndose la necesaria coordinación entre los proyectos en función de la evolución de la gestión del planeamiento de cada uno de ellos.

3. Las canalizaciones discurrirán preferiblemente bajo acera, en su defecto podrá hacerlo bajo aparcamiento o bajo calzada, evitando hacer coincidir las arquetas con la banda de rodadura.

### Artículo 14.2.18. Ubicación de contenedores para 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 sobre residuos sólidos. Se incluirán contenedores independientes con clasificación para el reciclaje y posterior reutilización.

2. En los Proyectos de Urbanización de los nuevos suelos de uso global Industrial previstos por el presente Plan, se deberán prever puntos limpios de carácter industrial.

3. Los contenedores para la recogida de residuos urbanos en las nuevas urbanizaciones con densidades superiores a treinta (30) viviendas por hectárea serán preferentemente del tipo enterrado, incorporando sistemas hidráulicos para la recogida de los residuos al camión recolector.

### Artículo 14.2.19. Las infraestructuras para la energía eléctrica.

1. Los Proyectos de Urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico y el R.D. 1955/2000.

2. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al Suelo Urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

3. En el Suelo Urbano No consolidado y el Suelo Urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía eléctrica serán subterráneas. En todo caso, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes. Las canalizaciones discurrirán preferiblemente bajo acera, en su defecto podrá hacerlo bajo aparcamiento o bajo calzada, evitando hacer coincidir las arquetas con la banda de rodadura.

4. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable se modificarán a subterráneo, o en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado aéreo para hacerlo coincidir con los pasillos aéreos que garanticen la no afección a los usos urbanos más sensibles.

5. Será obligatorio que los Proyectos de Urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar, así como las de Alta Tensión, salvo que proceda el ajuste de su trazado a los pasillos establecidos.

6. Se aplicarán igualmente las condiciones establecidas en el Título VI relacionadas con las infraestructuras eléctricas.

### Artículo 14.2.20. Infraestructuras de los servicios de comunicaciones electrónicas.

1. La regulación y gestión de las nuevas infraestructuras de los servicios de comunicaciones electrónicas se realizará sobre la base de lo establecido en el artículo 6.8.17 anterior de estas Normas Urbanísticas, y en su caso, la Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones que se elabore por el Ayuntamiento.

2. Las canalizaciones discurrirán preferiblemente bajo acera, en su defecto podrá hacerlo bajo aparcamiento o bajo calzada, evitando hacer coincidir las arquetas con la banda de rodadura.

### Articulo 14.2.21. Disposiciones generales para la ordenación del subsuelo en los servicios urbanos de las obras de urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. El trazado se realizará preferentemente por espacios libres no rodados, configurando una reserva de suelo con anchura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.

2. Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.

3. La disposición de servicios urbanos en las secciones del viario de nueva urbanización, como en la reurbanización del viario existente, se realizará de acuerdo con las Ordenanzas Municipales, y supletoriamente por lo previsto en el presente Capítulo.

DOCUMENTO III. NORMAS URBANÍSTICAS

# XV TÍTULO XV. NORMAS COMPLEMENTARIAS. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

CAPÍTULO I. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA EN ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.
- SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES
- SECCIÓN II. RÉGIMEN GENERAL DE LAS LICENCIAS
- SECCIÓN III. LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

CAPÍTULO II. DOCUMENTACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

CAPÍTULO III. LICENCIAS DE INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES.

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL..

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES..

TÍTULO III. SOBRE LOS INTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

TÍTULO IV. SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

TÍTULO VII. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

TÍTULO VIII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

TÍTULO IX. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

TÍTULO XI. DE LAS ZONAS DE ORDENANZAS EN EL SUELO URBANO.

TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

TÍTULO XIV. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN.

TÍTULO XV. NORMAS COMPLEMENTARIAS. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

TÍTULO XVI. NORMAS COMPLEMENTARIAS: EL RÉGIMEN DEL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.

TÍTULO XVII. ANEXO DE FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

# CAPÍTULO I. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA EN ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

## SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 15.1.1. Carácter de las disposiciones del Título XV de las Normas.

1. Las Normas establecidas en el presente Título XV relativas al control de las actividades y usos del suelo tienen una naturaleza análoga a las disposiciones de ordenación pormenorizada potestativa de los planes generales de ordenación urbanística, y tienen el carácter de Ordenanzas.

2. El contenido de las disposiciones del presente Título XV puede ser desarrollado o. incluso, alterado por unas Ordenanzas Municipales sobre intervención preventiva de los actos de edificación y uso del suelo que deberán ajustarse, en todo caso, a la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios del mercado interior (DS), a la Ley 12/2012, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios, a la LOUA, al Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía) y a la legislación de régimen local y sobre el procedimiento administrativo común.

3. El contenido de las disposiciones del presente Título se adecuará al régimen urbanístico vigente que en todo momento resulte de la legislación básica estatal y la legislación autonómica en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

### Artículo 15.1.2. Potestades administrativas sobre intervención en los actos de edificación y uso del suelo.

1. La Administración asegura que el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanística mediante la intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo.

2. La intervención municipal del suelo, que es de ejercicio inexcusable, se lleva a cabo mediante el otorgamiento de licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución y la inspección urbanística. De igual forma, son potestades de la Administración, la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado y la sanción de las infracciones urbanísticas.

### Artículo 15.1.3. La intervención administrativa municipal del uso del suelo.

1. Están sujetos a previa licencia municipal los actos de uso del suelo y el subsuelo que se incluyen en el artículo 8 del Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía), salvo que una disposición con carácter de ley reconozca expresamente su no sujeción a dicha autorización previa por quedar sustituida por el trámite de declaración responsable y comunicación previa, de conformidad con las previsiones del artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo .

2. Asimismo, de conformidad con las previsiones del apartado q) del artículo 8 del mencionado Decreto 60/2010, este Plan General de forma complementaria establece la necesidad de obtención de licencia para los siguientes actos:

a. La instalación de grúas torres.

b. La colación en fachadas de la instalación de acondicionadores de aire en el Conjunto Histórico y los entornos de inmuebles declarados BIC.

c. El acristalamiento de balcones y terrazas.

d. La modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).

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

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

### Artículo 15.1.4. Legitimación para los actos de uso y edificación.

1. Los actos de edificación en solares y, en su caso, parcelas sólo podrán ser realizados por quienes sean titulares de la autorización o licencia urbanística pertinente, sin perjuicio de la legitimación que por razón de la titularidad de derechos al efecto sea precisa, conforme a la legislación civil.

2. La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo, salvo las excepciones expresamente establecidas en la legislación, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:

a. La vigencia de ordenación urbanística idónea para legitimar la actividad de ejecución y edificación.

b. El cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos legalmente conforme a la clase de suelo de que se trate.

c. La cobertura en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible.

d. La obtención, vigencia y eficacia del a licencia y resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa.

### Artículo 15.1.5. Actos promovidos por Administraciones Públicas

Los actos de uso del suelo promovidos por Administraciones Públicas se ajustarán al régimen establecido en el artículo 10 del Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

### Artículo 15.1.6. Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación.

1. Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúan en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento, salvo que se exija un proyecto, estarán exentas de licencias, pero exigen comunicación previa excepto el supuesto del apartado 3 siguiente.

2. De conformidad con el artículo 34.6 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones, para la instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre (de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios), no podrá exigirse la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas, en los términos indicados en la citada ley.

Asimismo, de conformidad con el artículo 34.6 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones, para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado distintas de las señaladas en el párrafo anterior, no podrá exigirse por parte de las administraciones públicas competentes la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por la Administración competente.

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

En el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medioambientales.

3. En el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medioambientales.

### Artículo 15.1.7. Actos realizados sin licencia.

Los actos de uso del suelo y subsuelo realizados sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, darán lugar a la adopción de las medidas de protección de la legalidad previstas en la LOUA y en Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

### Artículo 15.1.8. Inventario y Programa de Inspección.

El Ayuntamiento realizará en el plazo máximo de dos (2) años desde la entrada en vigor del presente Plan General un inventario de las edificaciones construidas sin licencia, y elaborará un Programa de Inspección Urbanística a fin de establecer las prioridades de la intervención disciplinaria a fin de evitar la prescripción de las infracciones y la caducidad de los expedientes.

### Artículo 15.1.9. Fomento del acceso a la legalización en ámbitos de normalización urbanística.

1. El Ayuntamiento establecerá las acciones precisas en materia de gestión urbanística que posibiliten que en los ámbitos de regularización del presente Plan General se proceda al cumplimiento por los interesados de las obligaciones vinculadas al estatuto del Suelo Urbano No Consolidado y el acceso a la legalización de aquellas edificaciones que resulten conformes con la nueva ordenación establecida.

2. De igual modo, se elaborarán unas Ordenanzas Municipales específicas sobre el contenido de la documentación técnica a presentar para las solicitudes de legalización.

## SECCIÓN II. RÉGIMEN GENERAL DE LAS LICENCIAS

### Artículo 15.1.10. Efectos de la licencia.

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

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

3. En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas. Producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

4. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si la parcela reúne las condiciones para merecer la condición tanto de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización como de solar. En las actuaciones asistemáticas en Suelo Urbano No Consolidado deberán así mismo constatar el ajuste entre el Aprovechamiento Objetivo y el Subjetivo.

5. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en el Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía), en la legislación de Régimen Local, por lo dispuesto en las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales que en desarrollo de este Plan se aprueben, y que tengan por objeto completar la regulación de los trámites a que deberán sujetarse los distintos tipos de licencias urbanísticas y el establecimiento de las normas sobre las restantes formas de control administrativo en relación con las actuaciones urbanísticas.

### Artículo 15.1.11. Régimen y contenido de la licencia.

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

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

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

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

5. Aprobada y concedida la correspondiente licencia, quedará el Proyecto Técnico incorporado a aquélla como contenido material de la actuación autorizada completada con las condiciones que la Administración establezca en el propio acto del otorgamiento de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal toda alteración durante el curso de las obras del proyecto, salvo meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia, y, específicamente, las modificaciones que afecten a cambios de uso, a las condiciones de volumen y forma de los edificios, condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, condiciones de edificabilidad, número de viviendas, condiciones de accesibilidad, y a las medidas de protección contra incendios, seguridad y condiciones estéticas.

### Artículo 15.1.12. Proyecto Técnico.

1. A efectos de ejercicio de la competencia municipal sobre intervención en la edificación y uso del suelo, se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definan las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita al Ayuntamiento conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística aplicable. Dicho Proyecto Técnico podrá desarrollarse o completarse mediante otros documentos técnicos, debiéndose mantener entre todos ellos la necesaria coordinación bajo la responsabilidad del Proyectista.

2. Los proyectos deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes en relación con el objeto y características de lo proyectado y visados por los respectivos colegios profesionales o, en su caso, por la oficina de supervisión de proyectos de la Administración correspondiente. En este último caso, deberá ir acompañado necesariamente de los informes técnicos que le han servido de base y de la certificación administrativa de que los proyectistas son personal perteneciente el órgano administrativo peticionario.

   Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante documentos técnicos desarrollados por otros técnicos, se mantendrá entre ellos la necesaria coordinación por parte del autor del proyecto, siendo necesario el visado de estos documentos por el Colegio profesional del proyectista u otras formas alternativas que garanticen la citada coordinación.

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

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

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

### Artículo 15.1.13. Plazos de vigencia de las licencias.

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

2. Las licencias de obra menor caducarán y quedarán sin efecto, cuando no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de tres (3) meses contados a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma.

3. Las obras menores necesariamente comprendidas en el proceso de edificación e instalación de obras mayores y que implícitamente se amparan o incluyen en el otorgamiento de licencia como las propias del ritmo normal de la obra, a que se refiere el número 1 anterior y la demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurrir el plazo establecido en la licencia de obra mayor. En otro caso estas obras menores, parciales y preparatorias caducarán, habiendo de solicitarse por separado de la obra mayor y antes de la caducidad de ésta, para poder proseguir dichas obras al ritmo normal previsto.

4. Las licencias determinarán el plazo de vigencia en que deberán concluirse todas las obras que ampara, atendiendo a la naturaleza, etapas y entidad de las mismas. También podrán concederse prórrogas de conclusión conforme al artículo 22 del Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

5. Las licencias caducarán en los supuestos del apartado 4 del artículo 22 del citado Decreto 60/2010.

### Artículo 15.1.14. Condiciones de iniciación y ejecución de las obras.

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

   1.1. Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación al Ayuntamiento y obtenido el Acta de Inicio cuando así se exija en el otorgamiento de la licencia en atención a las características de las obras o por resultar necesario proceder a fijar el acotamiento de la alineación mediante tira de cuerda.

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

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

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

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

### Artículo 15.1.15. Obligaciones del titular de la licencia.

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

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

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

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

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

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia.

## SECCIÓN III. LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

### Artículo 15.1.16. Prescripciones observables en la ejecución de las obras.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

   b. Un ejemplar del proyecto aprobado, debidamente diligenciado.

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

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

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

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

### Artículo 15.1.17 Dirección Facultativa.

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

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

3. Toda la obra iniciada, sin haber cumplimentado todo lo dispuesto en este artículo, se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

### Artículo 15.1.18. Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora.

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo exigido por la reglamentación vigente que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que se exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente. La comunicación llevará implícita la paralización automática de la obra, debiéndose acompañar a la citada comunicación fotocopia del libro de órdenes o documento que lo sustituya, donde se constate dicha orden de paralización.

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

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

### Artículo 15.1.19. Comunicación de la conclusión de las obras y licencia de primera utilización.

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

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

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

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

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

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

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

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

   1.8. Plano de las plantas, incluida cubiertas, en soporte digital de la edificación ejecutada.

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

2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio Técnico competente realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las normas urbanísticas, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones reguladoras, se hallan dispuestas y a punto de

funcionamiento, en su caso, las instalaciones de protección contra incendios, informará la concesión de la licencia de ocupación o uso de la puesta en servicio. Si, por el contrario, se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

### Artículo 15.1.20. Contratos de suministro de servicios.

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

2. Se exceptúan del régimen anterior los siguientes supuestos, de solicitud de suministro:

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

   2.2. Las que tengan por objeto edificios residenciales o viviendas con cédula de habitabilidad, o cédula de calificación definitiva fechada antes del 31 de diciembre de 1987, en cuyo caso bastará con la presentación de cualquiera de estos documentos.

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

## CAPÍTULO II. DOCUMENTACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

### Artículo 15.2.1. Documentación de las licencias de obras mayores de edificación.

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

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

   2.1. Memoria que se extenderá a los siguientes extremos:

      a. Memoria expositiva del objeto del proyecto y de los datos del solar con indicación de su situación, forma, superficie (según plano topográfico), altimetría, vegetación y construcciones existentes y servicios urbanísticos de que dispone.

      b. Memoria descriptiva de la edificación, con expresión de la solución adaptada, superficies útiles y construidas según usos en cada planta, especificando las superficies cerradas y las abiertas.

      c. Memoria urbanística conteniendo la justificación del cumplimiento de las determinaciones sobre clasificación, calificación, gestión y desarrollo del Plan General, así como estudio comparativo de la ordenanza de aplicación.

      d. Memoria constructiva y de calidades

   2.2. Planos:

      a. Copia de los planos oficiales de calificación y gestión de la mayor escala que ordenen el territorio.

      b. Plano de parcelación aprobada, con el emplazamiento de la parcela.

      c. Plano topográfico original, referido a coordenadas UTM o a elementos fijos del entorno que estén representados en los planos cartográficos del municipio, con el arbolado existente si lo hubiere.

      d. Plano topográfico propuesto con el acondicionamiento de la parcela, emplazamiento de la edificación y cota de implantación de las plantas bajas.

      e. Planos generales a escala y acotados, de plantas, alzados y secciones, todos ellos en número suficiente y con el contenido y detalle que defina adecuadamente la edificación y obras a realizar.

   2.3. Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

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

   2.5. En su caso, Proyecto de Intervención Arqueológica.

   2.6. Separata acreditativa del cumplimiento de la normativa de protección contra incendios.

   2.7. Ficha justificativa de la normativa sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

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

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

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

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

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

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

      a. Cuestionarios de estadísticas.

b. Copia del título de propiedad.

c. Informes y planos diligenciados por las compañías suministradoras, sobre las acometidas correspondientes.

3. El expediente de licencia de edificación constituye un documento integral formado por el Proyecto Técnico, las eventuales modificaciones que se introduzcan en el mismo a lo largo de la tramitación del expediente, la documentación técnica precisa para la obtención de las autorizaciones e informes sectoriales pertinentes y la necesaria para el inicio de las obras.

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

5. Antes del inicio de las obras, al Proyecto Técnico autorizado deberán aportarse aquellos otros documentos técnicos que desarrollen tecnologías específicas e instalaciones del edificio, entre los cuales deberá incluirse con carácter general: proyecto de cimentación, estructura, instalaciones y aquellos documentos técnicos referidos a oficios, pliegos de condiciones técnicas, generales y particulares, estado de mediciones y presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra. Asimismo deberá aportarse Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, según proceda y Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.

6. La citada documentación técnica concordará, bajo la responsabilidad del promotor y el proyectista, con el Proyecto Técnico presentado para la obtención de licencia urbanística, declarándose expresamente mediante la firma, por ambos, de la correspondiente Acta Administrativa. Por parte de la Administración se efectuará una revisión documental de la misma, en la que se verifique que la documentación está completa, suscrita por técnico competente y visada por el Colegio Profesional correspondiente.

7. Si se detectara alguna carencia en la documentación presentada, se comunicará al peticionario en el plazo no superior a quince (15) días desde su presentación, debiéndose aportar la documentación necesariamente antes del inicio de las obras, y en todo caso, en el plazo que se conceda para ello.

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

### Artículo. 15.2.2. Documentación abreviada de las obras menores.

El Ayuntamiento establecerá en las Ordenanzas Municipales la documentación abreviada requerida para las obras menores, entendiendo por tal, a los efectos de estas Normas, aquellas actuaciones de escasa entidad técnica e impacto urbanístico y que no afectan al patrimonio protegido, y que por ello no precisando para su ejecución de la presentación de proyecto técnico.

Hasta tanto, se formulen las Ordenanzas Municipales se ajustarán al siguiente régimen:

1. Se considerarán obras menores, las siguientes actuaciones:

1.1. Obras menores en vía pública:

a. Construcción o reparación o supresión de vados en las aceras.

b. Ocupación provisional de la vía pública para acometer instalación de servicios con destino a una construcción, salvo que la edificación en la parcela contigua cuenta con licencia de obra mayor.

c. Colocación de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta; de rótulos, banderas y anuncios luminosos; de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios, que están expresamente prohibidos.

1.2. Obras de reparación o de modificaciones de pequeña entidad que no precisan facultativo ni Proyecto Técnico:

a. Revocos y enlucidos en fachadas.

b. Apertura de puertas y ventanas en tabiques, y cambio de puertas y ventanas sin ensanchar huecos.

c. Renovación de pintura. Desatoro de desagües interiores. Reparación de balcones, bajantes, rejas, marcos, puertas y ventanas. Colocación o sustitución de instalaciones de agua y electricidad.

d. Reparación de techos sin cambiar la viguería, así como la reparación de solerías en azoteas y retejado.

e. Cualquier otra reparación que no afecte a elementos de la estructura del inmueble, muros o cimientos.

1.3. Obras menores que sólo requieren la intervención en la ejecución de las obras de un facultativo, y en su caso, Proyecto Técnico:

a. Apertura y ensanchamiento de muros portantes, ensolados en plantas superiores, reparación de azoteas y tejados cambiando la viguería, y de balcones.

b. Construcción de pozos y de escaleras

c. Reparación de grietas, apuntalamientos y modificación de tabiquería e instalaciones.

d. Cualquiera otra reparación análoga a los anteriores.

2. Como mínimo, sea cual sea la entidad de las obras, la documentación abreviada deberá contener lo siguiente:

a. Situación de la parcela en el planeamiento.

b. Descripción de las obras que pretenden realizarse y presupuesto desglosado de las mismas.

3. Si para la ejecución de las obras fuese necesaria la instalación de andamios, guindolas, elementos para técnicas alpinas, grúas, u otros medios auxiliares, será preceptiva la obtención previa de la licencia municipal correspondiente, para lo cual, entre otros documentos, deberá aportarse proyecto suscrito por técnico

competente, acompañado del correspondiente Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, en su caso.

4. Las obras menores de reforma o ampliación que modifiquen sustancialmente el aspecto exterior o que afecten a la estructura requerirán Proyecto Técnico redactado por facultativo competente.

5. De igual forma, a la solicitud de licencia de cerramiento de parcelas y solares se adjuntará, en cualquier caso, memoria suscrita por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

6. Todas las licencias que se soliciten para toldos, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, faroles, placas y luminosos tendrán carácter temporal, con vigencia de dos (2) años, y se considerarán renovados, previo abono de sus tasas, por períodos iguales; salvo que el Ayuntamiento no renovase la licencia, sin derecho a indemnización.

7. En las actuaciones consideradas como obras menores sobre inmuebles localizados en áreas con valores vinculados al Patrimonio Histórico se habrá de estar a los requisitos exigidos en estas normas, debiendo acompañar a la solicitud, de forma complementaria y como mínimo, plano de fachada existente y fotografías del edificio y entorno.

### Artículo 15.2.3. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

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

2. Hasta tanto se aprueben las Ordenanzas Municipales se exigirá la siguiente documentación: plano de situación con orientación, a escala 1:1.000, en el que se sitúe el solar, en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquéllas a las que dan sus fachadas; también se acompañará plano, por duplicado, a escala 1:500 en el que se señale la forma, dimensiones y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y líneas colindantes.

La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes, expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación o de edificación

2. Presentada la documentación exigida, y después de efectuado el pago de los derechos o tasas correspondientes, se fijará el día y la hora, para practicarse el replanteo en el plazo máximo de un (1) mes desde la fecha de la solicitud, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente, legalmente autorizado, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia.

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

### Artículo 15.2.4. Proyectos de Parcelación.

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

2. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, los Proyectos de Parcelación habrán de contener:

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

2.2. Plano de situación a escala (1:2.000) y del estado actual a escala (1:500), señalando las fincas originales registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones, el espacio libre y ajardinamiento existente. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas por el Ayuntamiento.

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

2.4. Planos de parcelación a escala 1:500, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del planeamiento de aplicación. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas.

2.5. Propuesta de Cédula Urbanística de cada una de las parcelas resultantes.

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

2.7. Cuando la actuación afecte a parcelas con algún Nivel de Protección, se presentará documentación correspondiente a la protección establecida, con descripción gráfica y fotográfica de los elementos a proteger. De igual modo, de existir arbolado, se representará en el plano topográfico (indicando su situación exacta, tipo, porte, diámetro de la copa y del tronco. Se justificará que con la parcelación propuesta, la edificación afectará al menor número posible de árboles.

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

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

5. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno.

**Artículo 15.2.5. Documentación para la licencia de obras de urbanización ordinarias.**

1. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, la solicitud de licencia de obras de urbanización no incluidas en el Proyecto de Urbanización aprobado, deberá ir acompañada de los siguientes documentos por triplicado:

   a. Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.

   b. Proyecto Técnico y copia en formato digital.

   c. En su caso, copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes, salvo que alguno no guardase relación con las obras a ejecutar: demolición, movimiento de tierras, obras de pavimentación, abastecimiento y distribución de agua potable, obras de fábrica, evacuación de aguas y saneamiento, redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos, y plantaciones de arbolado y jardinería.

3. El Proyecto Técnico estará integrado, como mínimo, por los documentos descritos en estas Normas para los Proyectos de Urbanización.

4. Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificación sustancial en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos, de los cuales uno se le devolverá, debidamente conformado, con la licencia.

**Artículo15.2.6. Documentación para movimientos de tierras.**

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

   a. Memoria descriptiva de los trabajos a ejecutar con identificación de la procedencia de las tierras empleadas y con declaración de idoneridad de las mismas, o en su caso, indicación del vertido autorizado de los excedentes.

   b. Plano de situación o emplazamiento a escala 1:2.000 con curvas de nivel.

   c. Plano topográfico actual de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor a 1:500, en el que se indiquen las cotas de alineaciones y rasantes, la edificación y arbolado existente.

   d. Plano topográfico modificado a escala no menor a 1:500.

   e. Plano de servicios y servidumbres así como la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.

   f. Presupuesto y medición.

2. El Ayuntamiento podrá exigir además, un análisis geotécnico del terreno o solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno. No obstante lo anterior, cuando concurra el supuesto de que el volumen del movimiento de tierras sea inferior a cien (100) metros cúbicos, la relación entre el volumen del movimiento y la superficie de la finca sea inferior a 0,1 m3/m2 y el movimiento no afecte a cauces públicos, infraestructuras de servicios o fincas colindantes, únicamente se exigirá la presentación del presupuesto de obras a realizar.

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

**Artículo 15.2.7. Documentación para la licencia de demolición.**

1. En las áreas con valores vinculados a la protección del Patrimonio Histórico no se concederá si no va acompañada del proyecto de obra nueva que lo sustituya, salvo en el caso de ruina inminente.

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

   a. Tres ejemplares del Proyecto de Demolición.

   b. En su caso, tres ejemplares del proyecto de obra nueva.

   c. Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes, legalmente autorizados.

3. El Proyecto Técnico de demolición, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, incluirá:

   a. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración aproximada de las obras.

   b. Plano topográfico de la parcela y de emplazamiento del edificio en la parcela, acotando los linderos de la misma, la distancia a los edificios y/o puntos de referencia próximos, y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas por el Ayuntamiento.

   c. Planos acotados a escala de plantas, alzados y secciones, que definan el estado actual del edificio afectado por las obras

   d. Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

   e. Alzado de la facha del edificio objeto de la demolición y de las fachadas de los edificios colindantes.

   f. Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos.

4. En todo caso, antes del inicio de las obras de demolición deberá aportarse Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso conforme a las exigencias generales.

5. Cuando el proyecto de obra nueva incluya la demolición del edificio que pretenda sustituir, el documento técnico en el apartado que describa la demolición tendrá las mismas características que el definido en este artículo.

**Artículo 15.2.8. Documentación para la instalación, ampliación o reforma de local industrial.**

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

   1.1. Memoria, en la que se especifiquen los detalles de la industria; procedimientos de fabricación y producciones de la misma; potencia en C.V. de cada uno de los motores existentes o que se hayan de instalar; medidas correctoras para evitar los peligros, molestias o incomodidades, de acuerdo con lo señalado en estas Normas; tiempo que se estime necesario para el funcionamiento de la industria y plan de etapas para la realización de las obras.

   1.2. Plano del local a escala 1:100, expresándose la disposición y distribución de sus dependencias. Así mismo, se señalará la colocación de los aparatos y motores, indicándose sus potencias en C.V., acotándose en cada local y detalladamente.

   1.3. Plano de situación a escala en el que se delimite el suelo o planta a ocupar por la industria y detalle de la zona exterior a cincuenta (50) metros.

   1.4. Presupuesto con detalle valorado de la maquinaria e instalaciones.

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

**Artículo 15.2.9. Documentación específica de la licencia en Suelo No Urbanizable**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Para construcciones de los tipos c y d, junto con la instancia:

   a. Nombre, apellidos o razón social y domicilio.

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

   c. Proyecto de construcción, firmado por facultativo competente y visado por Colegio Profesional, con memoria que exprese el cuadro de superficies de ocupación y descripción de las características fundamentales (suministro y caudal suficiente, instalación eléctrica, sistema de evacuación y depuración), presupuesto de las obras, planos de alzados, secciones y plantas, materiales y solución propuesta en los croquis, fotos o panorámicas que demuestren lo mismo del punto d) del número 2 anterior.

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

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

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

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

5. Para las solicitudes de tala de árboles, movimiento de tierras, roza, descepe, instalaciones de carteles informativos o rótulos u otras obras que requieran licencia o autorización previa, se presentarán los documentos suficientes que describan las obras, finalidad, coste, emplazamiento, etc.

**Artículo 15.2.10. Licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Histórico.**

1. En las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, a inmuebles objeto de inscripción específica en el catálogo General del Patrimonio Histórico

Andaluz o a sus entornos, será necesario obtener previa autorización de los órganos competentes de la Consejería de Cultura.

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

3. Cuando la petición de licencia afecte a un edificio, conjunto o elemento incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos de este Plan General, como patrimonio a conservar y proteger cualquiera que sea su categoría, o se trate de una obra de nueva planta en la misma calle en parcela localizada en proximidad a las anteriores, se exigirán además, fotografías de las edificaciones existentes a ambos lados del edificio. Si el elemento incluido en el Catálogo cuenta con el Nivel de Protección 1 o 2 en la Sección 1ª del Catálogo Exterior, o con los niveles A o B del Pre-Catálogo del Conjunto Histórico, la documentación se complementará con fotomontajes, perspectivas, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano y croquis de alzados de las edificaciones existentes en un mínimo de 1 casa a ambos lados del edificio para el que se solicita licencia, incorporándole en la representación del conjunto.

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

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

6. En todo caso, y como mínimo, la solicitud de intervención en cualquier parcela con edificación catalogada deberá contener la siguiente documentación.

   6.1. Obras de reforma y ampliación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

      e. Integración compositiva, con dibujos del entorno urbano.

   6.3. Solicitud de permiso de derribo total o parcial:

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

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

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

8. Para las obras a realizar en terrenos sometidos a protección arqueológica, o cuando se produjeran hallazgos de interés artístico, se estará a lo expresado en el Título IX de las presentes, para cualquier clase de suelo. La aparición de todo vestigio arqueológico en forma imprevista, será inmediatamente comunicada a la Administración Municipal y Autonómica.

### Artículo 15.2.11. Obras, afecciones y organismos competentes.

1. Con carácter previo a la presentación ante el Ayuntamiento del proyecto para el que se solicita licencia, cuando se tratase de obras o instalaciones en zonas de afección o de dominio de otros órganos concurrentes o por virtud de ser una materia sectorial específica, deberá obtenerse, según los casos, autorización, informe, concesión o licencia previas y preceptivas del órgano competente por razón de la materia y presentarlas en el expediente, para considerar completa la documentación a efectos del cómputo de sus plazos.

2. En otro supuesto, el tiempo requerido para que el Ayuntamiento cumpla el trámite y obtenga la resolución solicitada, suspenderá los plazos del procedimiento administrativo a él imputables.

3. Cuando el trámite ante el órgano concurrente no fuese preceptivo, pero el Ayuntamiento lo instase, los plazos serán a cuenta de los imputables al mismo.

## CAPÍTULO III. LICENCIAS DE INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES.

### Artículo 15.3.1. Solicitud de licencia.

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

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

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

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

cumplimentado debidamente todas las condiciones bajo las cuales se concedió la licencia de instalación.

No obstante, se sujetarán al trámite de declaración responsable y comunicación previa previsto en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo, aquellas actividades en que proceda la aplicación de este régimen de conformidad con la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios del mercado interior (DS), la Ley 12/2012, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios y la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Con carácter general requieren licencia de instalación y de funcionamiento (apertura):

1º) Las actividades incluidas en el Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 78/2002 de 26 de febrero.

2º) Aquellas actividades para las que se requiera informe del Servicio de Bomberos de conformidad con la legislación reguladora o las Ordenanzas Municipales.

3º) Aquellas actividades que de conformidad con los anexos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o norma que la sustituya, precisen de un pronunciamiento ambiental específico previo.

4º) Así como todas aquellas actividades en las que su instalación requiera realizar obras sea cual sea el alcance de éstas.

3. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia (salvo que se de aplicación el régimen de declaración responsable y comunicación) tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas de tal manera, que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los cambios de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento, quedando sujetos los titulares a las responsabilidades que se derivasen.

4. Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio autorizable, a tenor de lo previsto en los planes de ordenación vigentes.

5. Los inspectores municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan, levantando en su caso, las respectivas actas con el resultado de la inspección.

### Artículo 15.3.2. Formulación de Ordenanzas Municipales sobre tramitación de Actividades

El Ayuntamiento redactará unas Ordenanzas Municipales que regule el trámite y documentación necesaria para el otorgamiento de licencia de instalación y funcionamiento de actividades de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o norma que la sustituya, y la Ley 12/2012, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios. Hasta tanto se aprueben las citadas Ordenanzas será de aplicación lo dispuesto en los siguientes artículos de esta sección.

### Artículo 15.3.3. Actividades inocuas y calificadas

1. Las actividades e instalaciones a los efectos de obtención de licencia, o en su caso, sujetas al procedimiento de declaración responsable, se clasifican en:

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

   1.2. CALIFICADAS, las comprendidas en:

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

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

   c. El Reglamento de Espectáculos Públicos

2. Las actividades inocuas no están sometidas a la normativa especial del grupo de calificadas, sin perjuicio de las normas sectoriales que por su actividad o instalación de que se trate, les sea de aplicación y en todo caso cumplimentarán lo previsto en estas normas. En estos casos, la aplicación del régimen de declaración responsable y comunicación exigirá el cumplimiento estricto de las exigencias derivadas del artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo

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

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

5. Caducarán las licencias de los establecimientos que, seis (6) meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura, y las de aquéllos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis (6) meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos si dentro de los mismos, lo solicitado el interesado y justificada la causa del retraso fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder como máximo, de un período igual.

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

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

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

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

### Artículo 15.3.4. Documentación para la licencia de instalación de actividades industriales y comerciales.

1. En las peticiones de licencias de instalaciones deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración.

2. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales las solicitudes de instalación se formularán mediante la documentación que a continuación se indica:

   2.1. Para las inocuas:

      a. Impreso de instancia en modelo oficial.

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

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

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

      e. Plano de planta a escala 1:100.

   2.3. Para las calificadas:

      a. Impreso de instancia en modelo oficial por triplicado.

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

      c. Certificado de la Dirección Facultativa.

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

- Memoria del Proyecto, que habrá de comprender una descripción detallada de la actividad, proceso de fabricación y materias que se utilizarán para su posible repercusión sobre la inocuidad ambiental y los sistemas correctores que se pretendan emplear, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad, ajustándose a la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, o norma que la sustituya, y sus reglamentos en caso de actividades clasificadas.

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

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

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

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

### Artículo 15.3.5. El permiso de funcionamiento de la actividad.

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

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

3. Deberán haberse realizado todas las cesiones y ejecutado todas las obras de urbanización que sean precisas conforme a lo establecido en estas Normas y la legislación urbanística.

4. La obtención del permiso de funcionamiento no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causas de infracción urbanística que se derive de error o falsedad imputable a los mismos.

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

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

7. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, la documentación mínima a presentar por los titulares de la instalación o actividad para el permiso de funcionamiento será la siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

   7.5. Alta en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles o resguardo de haberlos solicitado si el Ayuntamiento lo considerara preciso.

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

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

9. Caducarán las licencias de apertura y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis (6) meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos, si dentro de los mismos, lo solicitara el interesado, justificando la causa del retraso y la cual no podrá exceder de un período igual.

### Artículo 15.3.6. Procedimiento de concesión de instalación de actividades.

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

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

### Artículo 15.3.7. Documentación para la licencia de traspaso y modificación del uso o actividad.

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

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

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

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

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

   1.5. Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso.

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

   1.7. Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad.

   1.8. Alta en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles o resguardo de haberlo solicitado si el Ayuntamiento lo considera preciso.

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

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

DOCUMENTO III. NORMAS URBANÍSTICAS

# XVI TÍTULO XVI. NORMAS COMPLEMENTARIAS: EL RÉGIMEN DEL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.
- SECCIÓN I. LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR Y REHABILITAR LOS BIENES INMUEBLES.
- SECCIÓN II. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.

CAPÍTULO II. LA DECLARACIÓN DE RUINA.

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL..
TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES..
TÍTULO III. SOBRE LOS INTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.
TÍTULO IV. SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.
TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.
TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.
TÍTULO VII. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.
TÍTULO VIII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.
TÍTULO IX. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO
TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.
TÍTULO XI. DE LAS ZONAS DE ORDENANZAS EN EL SUELO URBANO.
TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.
TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.
TÍTULO XIV. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN.
TÍTULO XV. NORMAS COMPLEMENTARIAS. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.
TÍTULO XVI. NORMAS COMPLEMENTARIAS: EL RÉGIMEN DEL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.
TÍTULO XVII. ANEXO DE FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

# CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.

## SECCIÓN I. LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR Y REHABILITAR LOS BIENES INMUEBLES.

### Artículo 16.1.1. Carácter de las Disposiciones del Título XVI de las Normas.

1. Las normas establecidas en el presente Título XVI tienen una naturaleza análoga a las disposiciones de ordenación pormenorizada potestativa de los planes generales de ordenación urbanística, y tienen el carácter de Ordenanzas.

2. El contenido de las disposiciones del presente Título XVI puede ser completados, o incluso alterado, por unas Ordenanzas Municipales relativa a los deberes de conservación y rehabilitación, y sin perjuicio de su inmediata sustitución y adecuación al régimen urbanístico vigente que en todo momento resulte de la legislación básica estatal y la legislación autonómica en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

### Artículo 16.1.2. Régimen general de uso y conservación de los propietarios de edificaciones y terrenos.

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

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

### Artículo 16.1.3. Obligación genérica de conservación.

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

2. A los efectos del apartado anterior, se consideran contenidas en el deber genérico de conservación: los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reforma necesarios para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

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

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

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

### Artículo 16.1.4. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

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

   1.1. En urbanizaciones.

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

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

   1.2. En construcciones.

      a. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

      b. Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas y saneamiento, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

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

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

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

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

### Artículo 16.1.5. El deber de rehabilitación.

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

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

   b. Los edificios, catalogados o no, incluidos en un Área de Rehabilitación, y cuya rehabilitación forzosa la prevea un planeamiento especial.

   c. Los edificios sometidos a un régimen de protección cautelar hasta tanto se desarrolle el correspondiente planeamiento especial de desarrollo que determine su catalogación o no.

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

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

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

4. Las órdenes de rehabilitación contendrán las obras mínimas exigibles para garantizar la satisfacción de las finalidades de la misma y el otorgamiento de las ayudas públicas si éstas fueran necesarias por exceder el coste de las obras del contenido económico que el titular está obligado a soportar. La resolución que ordene la rehabilitación incorporará asimismo las obras de conservación que sean exigidas como consecuencia del deber general de conservación del propietario. La efectividad de la orden de rehabilitar no quedará enervada en los casos en que la misma conllevase la realización de obras cuyo coste excediese del importe que los propietarios se encuentran obligado a soportar siempre que se acordase el otorgamiento de ayudas públicas que sufragasen la diferencia.

5. El incumplimiento de las órdenes de rehabilitación, que a estos efectos integrarán también las de conservación, podrá dar lugar a:

   a. La ejecución subsidiaria total o parcial de las obras.

   b. La imposición de las multas coercitivas que correspondan.

   c. La expropiación forzosa del inmueble, en aquellos casos que resulte legitima esta medida de conformidad con la legislación urbanística o/y de protección del patrimonio histórico para garantizar la conservación de los valores del inmueble o la ejecución de la rehabilitación.

   d. La colación del inmueble en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso

### Artículo 16.1.6. Contenido normal del deber de conservación.

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

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

### Artículo 16.1.7. Colaboración municipal.

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

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

### Artículo 16.1.8. Potestades públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación.

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

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución, habilitará a la Administración para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

   a. Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.

   b. Imposición de multas coercitivas conforme a lo dispuesto en la legislación.

   c. La expropiación del inmueble o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso, en ambos casos previa declaración del incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.

3. El plazo para la realización de las obras de conservación o rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución. En todo caso dicho plazo no podrán exceder de seis (6) meses para las de conservación, y un (1) año, en las de rehabilitación, sin perjuicio de las prórrogas que se otorguen por causas debidamente justificadas.

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

### Artículo 16.1.9. Órdenes de ejecución de obras de mejora para su adaptación al entorno.

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

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

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

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

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

### Artículo 16.1.10. Inspección técnica.

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

### Artículo 16.1.11. Régimen jurídico de conservación de los inmuebles protegidos.

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

2. La conservación y rehabilitación de los bienes inmuebles protegidos por el Catálogo del presente Plan General se regulará por lo dispuesto en el Título IX de estas Normas.

## SECCIÓN II. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.

### Artículo 16.1.13. Contenido del deber de conservación de solares.

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

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

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

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

### Artículo 16.1.14. Destino provisional de los solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

   a. Descanso y estancia de personas.

   b. Recreo para la infancia.

   c. Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

   d. Vallas publicitarias en las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales que regulen estas instalaciones.

2. Los solares en que se autoricen estos usos deberán mantenerse en las condiciones descritas en los apartados 2 y 3 del artículo anterior, debiendo además permanecer extendida sobres los mismos una capa de albero compacto.

3. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso.

4. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

5. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

## CAPÍTULO II. LA DECLARACIÓN DE RUINA.

### Artículo 16.2.1. Régimen general de la ruina

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

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

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

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

3.2. Cuando concurran de forma conjunta las siguientes circunstancias:

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

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

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

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

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

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

7. Tampoco llevará implícita por sí sola la declaración de ruina, la necesidad de desalojo provisional del inmueble o cualquier otra medida a adoptar respecto a su habitabilidad, a fin de proceder a su reparación.

### Artículo 16.2.2. El procedimiento general para la declaración ruina

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

2. A la petición de ruina se acompañará:

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

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

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

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

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

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

7. El informe técnico que evalúe si concurren las circunstancias para apreciar el estado de ruina, se extenderá sobre las causas probables que pudieran haber dado origen a los deterioros que presenta el inmueble, a los efectos de motivar, en su caso, la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación.

8. Se resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes procedimientos:

8.1. Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

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

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

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

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

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

11. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin toda incoación de expediente de ruina llevará aparejada la apertura de diligencias previas tendentes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.

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

13. En los edificios no catalogados, la declaración de ruina no excluye que pueda acometerse la rehabilitación voluntaria del inmueble.

14. En aquellos casos en los que se aprecie la existencia de un interés general el Municipio podrá, antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble. En este caso iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis (6) meses hasta eliminar el estado físico de la ruina, debiendo el propietario sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

### Artículo 16.2.3. Normas de declaración de ruina en los edificios protegidos.

El procedimiento de declaración de ruina en edificios protegidos se regula por lo dispuesto en el artículo 9.1.7 del Título IX y supletoriamente, para lo no previsto en el mismo, por las normas establecidas en el artículo anterior.

### Artículo 16.2.4. La ruina inminente.

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

2. La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la demolición de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados. Si el deterioro del edificio fuera generalizado se indicará la altura máxima de demolición del mismo a fin de posibilitar las labores de intervención posteriores. 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.

3. En todos los casos de ruina inminente se elaborará de forma simultánea a la declaración informe técnico sobre las causas probables que han dado origen a la misma, a los efectos de motivar, en su caso, la apertura del oportuno expediente sancionador tendente a determinar la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación que motiven la apertura del oportuno expediente sancionador.

4. La demolición de cualquier inmueble incluido en el ámbito del entorno de protección de un Bien de Interés Cultural requerirá de autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, y en ningún caso se autorizará la demolición de inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

### Artículo 16.2.5. Plazos para el cumplimiento de los deberes de edificar, o en su caso, de conservar y rehabilitar de los edificios declarados en ruinas.

1. Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del presente Plan General e instrumentos que lo desarrollen.

2. En los supuestos en los que la rehabilitación no sea obligatoria, el propietario deberá indicar, en los casos de solicitud de ruina instada por él, su elección de optar por la sustitución o rehabilitación todo ello para el supuesto de que efectivamente sea declarado el estado ruinoso. En caso de que opte por la sustitución, deberá acompañar a la solicitud de declaración de ruina, el compromiso de presentar el proyecto de edificación en el plazo máximo de seis (6) meses.

3. Si la elección adoptada por el interesado, es la de la rehabilitación voluntaria del edificio, el plazo señalado en el apartado anterior para la presentación de la solicitud de la correspondiente licencia se prorrogará por un (1) año, salvo que en la declaración de ruina se imponga un plazo menor atendiendo a las circunstancias concurrentes sobre la conservación del edificio.

4. En todo caso el plazo máximo para la solicitud de licencia de edificación en las parcelas objeto de una declaración de ruina, será de un (1) año.

5. El plazo para la rehabilitación forzosa de los edificios catalogados incluidos en el Registro de Solares como consecuencia de una declaración de ruina, será de un (1) año desde la citada declaración.

6. El plazo para el inicio de las obras de la edificación, o en su caso, de rehabilitación será de cuatro (4) meses desde el otorgamiento de la licencia correspondiente, que podrá prorrogarse por dos (2) meses más por causas justificadas.

7. Las solicitudes de licencia cuya tramitación se encuentre suspendida por causas imputables a los promotores de las mismas no enervarán el cómputo de los plazos para el cumplimiento de los deberes anteriormente establecidos.

DOCUMENTO III. NORMAS URBANÍSTICAS

# XVII ANEXO DE FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA EN PROCESO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.

ARI-T-01 PERI EL PALMAR
ARI-T-02 PLAZA CONSTITUCIÓN

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA (ARI),

ARI-R-VE-01 SAN MIGUEL
ARI-R-VE-02 MIRAMUNDO
ARI-R-VE-03 AVENIDA ANDALUCIA
ARI-TE-VE-01 CRUZ DE CONIL
ARI-TE-VE-02 MIRAMUNDO
ARI-TE-VE-03 MIRALLES
ARI-TE-VE-04 DON QUIJOTE
ARI-R-SL-01 SANTA LUCIA
ARI-R-MU-01 EL COLEGIO
ARI-R-NA-01 NAVEROS
ARI-R-CA-01 LA CHARCA

ÁREAS DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL (ARG).

ARG-MU-01 LA MUELA
ARG-LO-01 LA OLIVA
ARG-SL-01 EL MOLINO

SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO

SUO-T-TUR-01. MALCUCAÑA
SUO-T-RES-01. BUENAVISTA.

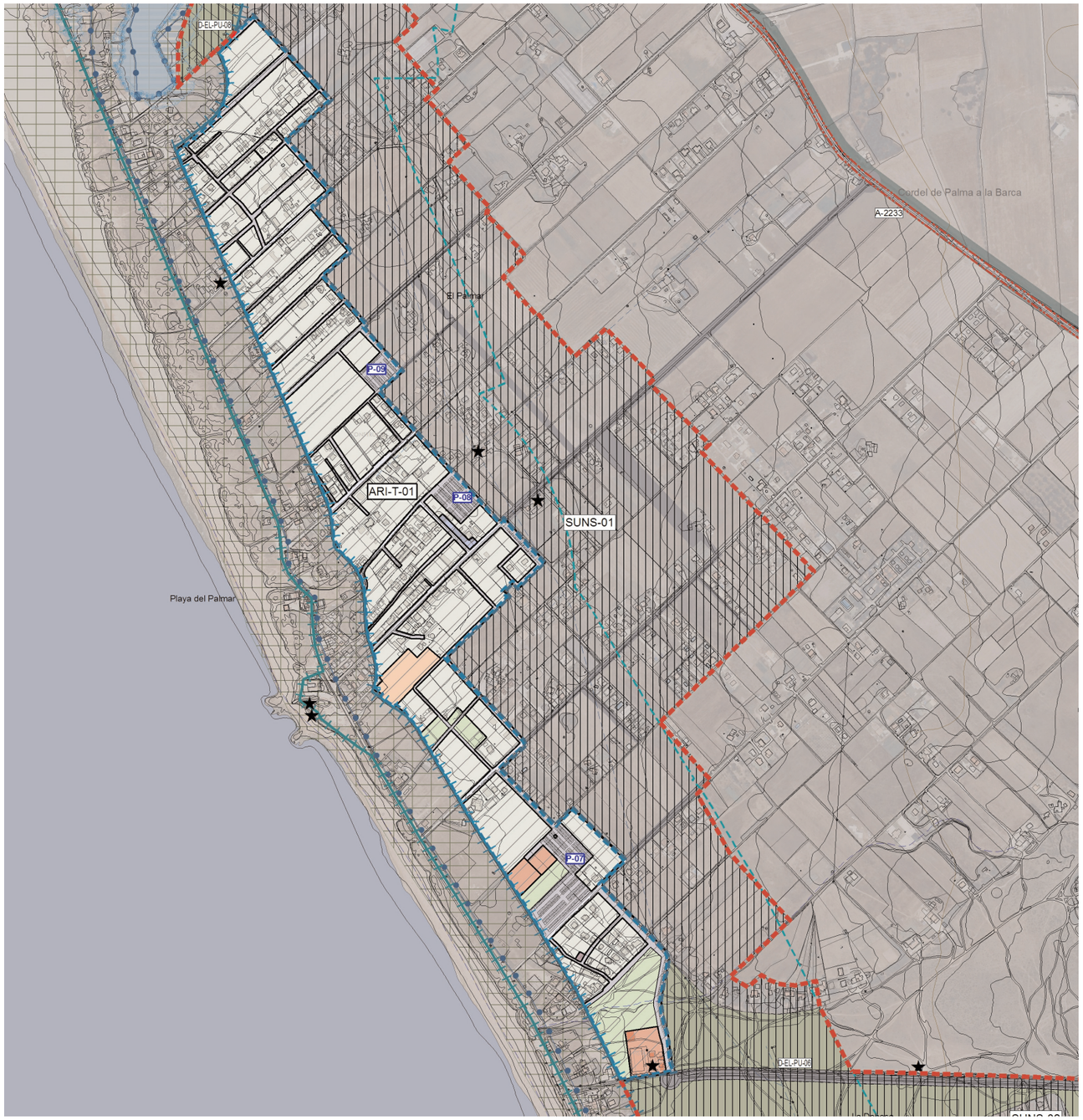
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS).

SUS-RES-01. LA BODEGA.
SUS-RES-02. EL VALLE.
SUS-IND-01. AMPLIACIÓN DE CAÑADA ANCHA
SUS-IND-02. LA PISTA
SUS-TUR-01. MONTENMEDIO

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.. I
TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES.. II
TÍTULO III. SOBRE LOS INTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL. III
TÍTULO IV. SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. IV
TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA. V
TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS. VI
TÍTULO VII. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN. VII
TÍTULO VIII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA. VIII
TÍTULO IX. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO IX
TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. X
TÍTULO XI. DE LAS ZONAS DE ORDENANZAS EN EL SUELO URBANO. XI
TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE. XII
TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE. XIII
TÍTULO XIV. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN. XIV
TÍTULO XV. NORMAS COMPLEMENTARIAS. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. XV
TÍTULO XVI. NORMAS COMPLEMENTARIAS: EL RÉGIMEN DEL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR. XVI
TÍTULO XVII. ANEXO DE FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS XVII

# ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA EN PROCESO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.

ARI-T-01 PERI EL PALMAR
ARI-T-02 PLAZA CONSTITUCIÓN




## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
## ÁREAS DE REFORMA INTERIOR EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ARI-T)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN **ARI-T-01**

DENOMINACIÓN: **PERI EL PALMAR**

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

**I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

**II. NIVEL DE DENSIDAD**

BAJA

**III. EDIFICABILIDAD GLOBAL (SOBRE SUPERFICIE BRUTA)**

0,15

**IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS**

### TRAMITACIÓN Y DESARROLLO

Aprobación Definitiva del Plan Especial de Reforma Interior por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada en fecha 15 de febrero de 2006.

Publicación del acuerdo de la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Reforma Interior en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 76 del 25 de abril de 2006.

Publicación de las normas urbanísticas del Plan Especial de Reforma Interior en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 208 de 30 de octubre de 2008.

Proyecto Urbanización PERI-1: Aprobado inicialmente en virtud de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 15 de octubre de 2.010

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
## ÁREAS DE REFORMA INTERIOR EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ARI-T)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN **ARI-T-02**

DENOMINACIÓN: **PLAZA CONSTITUCIÓN**

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

**I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

**II. NIVEL DE DENSIDAD**

ALTA

**III. EDIFICABILIDAD GLOBAL (SOBRE SUPERFICIE BRUTA)**

1,25

**IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS**

### TRAMITACIÓN Y DESARROLLO

Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle acordada por el Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, en sesión extraordinaria celebrada el 9 de noviembre de 2006

# ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA (ARI),

ARI-R-VE-01 SAN MIGUEL
ARI-R-VE-02 MIRAMUNDO
ARI-R-VE-03 AVENIDA ANDALUCIA
ARI-TE-VE-01 CRUZ DE CONIL
ARI-TE-VE-02 MIRAMUNDO
ARI-TE-VE-03 MIRALLES
ARI-TE-VE-04 DON QUIJOTE
ARI-R-SL-01 SANTA LUCIA
ARI-R-MU-01 EL COLEGIO
ARI-R-NA-01 NAVEROS
ARI-R-CA-01 LA CHARCA

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
## AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

| | |
|---|---|
| IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN | **ARI-R-VE-01** |
| DENOMINACIÓN: | **SAN MIGUEL** |

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

**I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

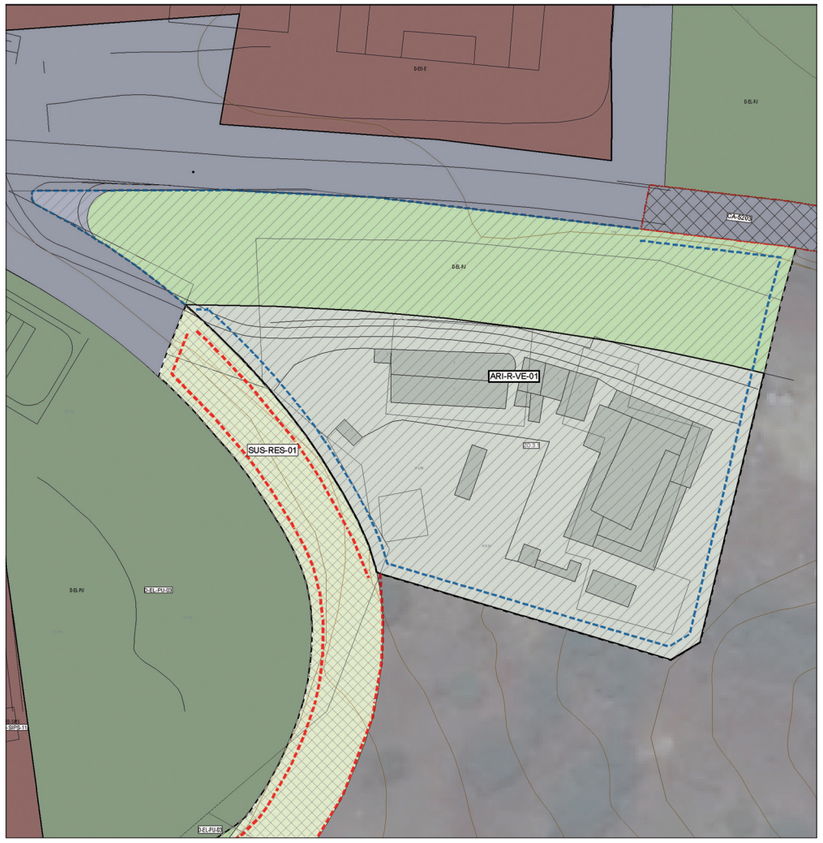
**II. DETERMINACIONES SOBRE VPP**

| | |
|---|---|
| EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP ($m^2t$) | 0 |

**III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES**

INCLUIDOS EN EL ÁMBITO:

TOTAL( $m^2s$)




### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

| | |
|---|---|
| 1. SUPERFICIE DEL A.R.I. ($m^2s$) | 5.611 |
| 2. USO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| 3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | MUY BAJA |
| 4. COEF. EDIFICABILIDAD ($m^2t/m^2s$) | 0,18 |
| 5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA ($m^2t$) | 1.000 |

**II. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ( OPPR)**

- Formalización del borde urbano hacia la Carretera de Barbate.
- Geenración de una pieza lineal de espaios libres que articule la transición entre la infraestructura viaria y los usos residenciales colindantes.
- Regularización de las edificaciones incluidas en la delimitacion del ámbito.

**III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:

3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA:

| | |
|---|---|
| Usos pormenorizados Residencial Vivienda Libre Plurifamiliar | 1 |
| Usos pormenorizados Residencial Vivienda Libre Unifamiliar | 1,25 |
| Uso pormenorizado Residencial Vivienda Protegida | 0,80 |
| Uso pormenorizado de Servicios Terciarios | 0,90 |
| 3.2. COEFICIENTE DE ÁREA | 1,00 |

**IV. DETERMINACIONES SOBBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS**

| | |
|---|---|
| 1. AREA DE REPARTO | AR-SUNC-03 |
| 2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/$m^2s$) | 0,1916 |
| 3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) | 1.075 |
| 4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) | 968 |
| 5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA) | 107 |
| 6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) | 0 |

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES**

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

**I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA**

| | |
|---|---|
| 1. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | 3,6 |
| 2. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ( Viv) | 2 |
| 3. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ( Viv) | - |
| 4,. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA ($m^2t$) | 499 |

**II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ( USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)**

| PARCELA / MANZANA LUCRATIVA | ORDENANZA | SUPERFICIE ($m^2s$) | EDIFICABILIDAD ($m^2t$) | Nº.VIVIENDAS |
|---|---|---|---|---|
| M.1 | ZO.5,1 | 3.422 | 501 | 2 |
| | | | 499 | 0 |

(*) El Estudio de Detalle podrá ajustar las ocndiciones de parcela y posición y forma de la edificación de la zona de ordenanza en la que se inscribe para poder materializar la edificabilidad asignada.

**III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES**

| | |
|---|---|
| ESPACIOS LIBRES ($m^2s$) | 2.142 |
| EQUIPAMIENTO ($m^2s$) | 0 |
| APARCAMIENTOS | 0 |

**IV, DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN**

| | |
|---|---|
| 1. SISTEMA DE ACTUACIÓN | Compensación |
| 2. PROGRAMACIÓN | 1º CUATRIENIO |
| 3. PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA | |

### OTRAS DETERMINACIONES

**INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN**

Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
## AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

| | |
|---|---|
| IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN | **ARI-R-VE-02** |
| DENOMINACIÓN: | **MIRAMUNDO** |

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

**I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

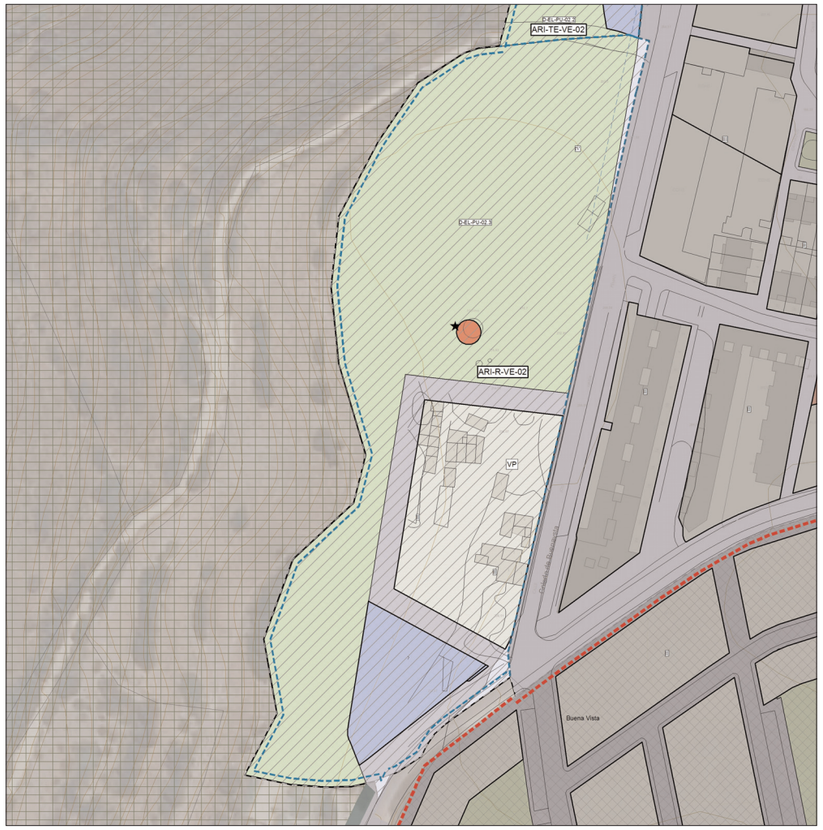
**II. DETERMINACIONES SOBRE VPP**

| | |
|---|---|
| EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP ($m^2t$) | 3.990 |

**III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES**

INCLUIDOS EN EL ÁMBITO:

| | |
|---|---|
| D-EL-PU-02,3 PARQUE DE MIRAMUNDO | 11.523 |
| TOTAL( $m^2s$) | |




### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

| | |
|---|---|
| 1. SUPERFICIE DEL A.R.I. ($m^2s$) | 20.151 |
| 2. USO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| 3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | MEDIA |
| 4. COEF. EDIFICABILIDAD ($m^2t/m^2s$) | 0,40 |
| 5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA ($m^2t$) | 8.060 |

**II. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ( OPPR)**

- Formalización del borde urbano oeste del municipio, en una localizacion de gran relevancia pasiajística para la conformación de la articulación del núcleo urbano y el medio natural.
- Geenración de una gran pieza de espacios libres que articule la transición entre el borde urbano y los usos propuestos.
- Reserva de una cuota de la edificabilidad asignada a la localización de usos terciarios que amplien la oferta de este entorno, coadyuven a una dinamización funcional urbana gracias a una mayor mixtura de usos.
- Regularización de las edificaciones incluidas en la delimitacion del ámbito.

**III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

| | |
|---|---|
| 1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA: | |
| 3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA: | |
| Usos pormenorizados Residencial Vivienda Libre Plurifamiliar | 1 |
| Usos pormenorizados Residencial Vivienda Libre Unifamiliar | 1,25 |
| Uso pormenorizado Residencial Vivienda Protegida | 0,80 |
| Uso pormenorizado de Servicios Terciarios | 0,90 |
| 3.2. COEFICIENTE DE ÁREA | 1,00 |

**IV. DETERMINACIONES SOBBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS**

| | |
|---|---|
| 1. AREA DE REPARTO | AR-SUNC-04 |
| 2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/$m^2s$) | 0,3564 |
| 3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) | 7.181 |
| 4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) | 6.463 |
| 5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA) | 718 |
| 6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) | 0 |

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES**

Será preceptiva la redacción de un estudio paisajístico, que junto con el Estudio de Detalle que delimite finalmente la posicion de la edificción y los volúmenes a generar, garantice la minimización del impacto visual de la actuación hacia el borde oeste así como su adecuada integración urbana, estética y funcional. E n este sentido deberá prestarse especial atención al tratamiento dado al Molino de Viento, elemento de interés catalogado situado en el interior del ámbito de actuación, y su integración final en la propuesta en relación al conjunto edificatorio propuesto..

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

**I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA**

| | |
|---|---|
| 1. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | 34,7 |
| 2. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ( Viv) | 70 |
| 3. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ( Viv) | 45 |
| 4,. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA ($m^2t$) | 806 |

**II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ( USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)**

| PARCELA / MANZANA LUCRATIVA | ORDENANZA | SUPERFICIE ($m^2s$) | EDIFICABILIDAD ($m^2t$) | Nº.VIVIENDAS |
|---|---|---|---|---|
| M.1 | ZO.4 | 2.547 | 806 | 0 |
| M2 | ZO.4 | 4.045 | 7.254 | 70 |

(*) El Estudio de Detalle podrá ajustar las ocndiciones de parcela y posición y forma de la edificación de la zona de ordenanza en la que se inscribe para poder materializar la edificabilidad asignada.

**III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES**

| | |
|---|---|
| ESPACIOS LIBRES ($m^2s$) | 11.523 |
| EQUIPAMIENTO ($m^2s$) | 56 |
| APARCAMIENTOS | 28 |

**IV, DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN**

| | |
|---|---|
| 1. SISTEMA DE ACTUACIÓN | Compensación |
| 2. PROGRAMACIÓN | 1º CUATRIENIO |
| 3. PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA | INICIO:1º CUATRIENIO FINALIZACIÓN 1ºBIENIO 2º CUATRIENIO |

### OTRAS DETERMINACIONES

**INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN**

Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
## AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

| | |
|---|---|
| IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN | **ARI-R-VE-03** |
| DENOMINACIÓN: | **AVENIDA ANDALUCIA** |

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

II. DETERMINACIONES SOBRE VPP

| | |
|---|---|
| EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP ($m^2t$) | 1.283 |

III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES

INCLUIDOS EN EL ÁMBITO:

TOTAL( $m^2s$)

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

| | |
|---|---|
| 1. SUPERFICIE DEL A.R.I. ($m^2s$) | 3.411 |
| 2. USO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| 3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | MUY ALTA |
| 4. COEF. EDIFICABILIDAD ($m^2t/m^2s$) | 1,30 |
| 5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA ($m^2t$) | 4.434 |

II. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ( OPPR)

• Conoformacón de una adecuada articulación del soporte territorial sobre el que se inserta la actuación prestando especial atención a la transición con la Avenida de Andalucía.
• Geenración de una gran reserva de espacios libres que articule la transición entre la pendiente del soporte territorial de la propia actuación y los usos previstos.
• Reserva de una cuota de la edificabilidad asignada a la localización de usos terciarios que amplien la oferta de este entorno, coadyuven a una dinamización funcional urbana gracias a una mayor mixtura de usos.
• Regularización de las edificaciones incluidas en la delimitacion del ámbito.

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:

3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA:

| | |
|---|---|
| Usos pormenorizados Residencial Vivienda Libre Plurifamiliar | 1 |
| Usos pormenorizados Residencial Vivienda Libre Unifamiliar | 1,25 |
| Uso pormenorizado Residencial Vivienda Protegida | 0,80 |
| Uso pormenorizado de Servicios Terciarios | 0,90 |
| 3.2. COEFICIENTE DE ÁREA | 1,00 |

IV. DETERMINACIONES SOBBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

| | |
|---|---|
| 1. AREA DE REPARTO | AR-SUNC-05 |
| 2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/$m^2s$) | 1,2199 |
| 3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) | 4.161 |
| 4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) | 3.745 |
| 5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA) | 416 |
| 6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) | 0 |

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

La actuación deberá resolver de forma unitaria la urbanización de la calle colindante al ámbito en su extremo noreste.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA

| | |
|---|---|
| 1. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | 93,8 |
| 2. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ( Viv) | 33 |
| 3. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ( Viv) | 13 |
| 4,. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA ($m^2t$) | 159 |

II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ( USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

| PARCELA / MANZANA LUCRATIVA | ORDENANZA | SUPERFICIE ($m^2s$) | EDIFICABILIDAD ($m^2t$) | Nº.VIVIENDAS |
|---|---|---|---|---|
| M.1 | ZO.4 | 1.747 | 159 | 0 |
| | | | 4.275 | 33 |

(*) El Estudio de Detalle podrá ajustar las ocndiciones de parcela y posición y forma de la edificación de la zona de ordenanza en la que se inscribe para poder materializar la edificabilidad asignada.

III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

| | |
|---|---|
| ESPACIOS LIBRES ($m^2s$) | 11.523 |
| EQUIPAMIENTO ($m^2s$) | 0 |
| APARCAMIENTOS | 28 |

IV, DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

| | |
|---|---|
| 1. SISTEMA DE ACTUACIÓN | Compensación |
| 2. PROGRAMACIÓN | 1º CUATRIENIO |
| 3. PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA | INICIO:1º CUATRIENIO FINALIZACIÓN 1ºBIENIO 2º CUATRIENIO |

### OTRAS DETERMINACIONES

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
## AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

| | |
|---|---|
| IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN | **ARI-TE-VE-01** |
| DENOMINACIÓN: | **CRUZ DE CONIL** |

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

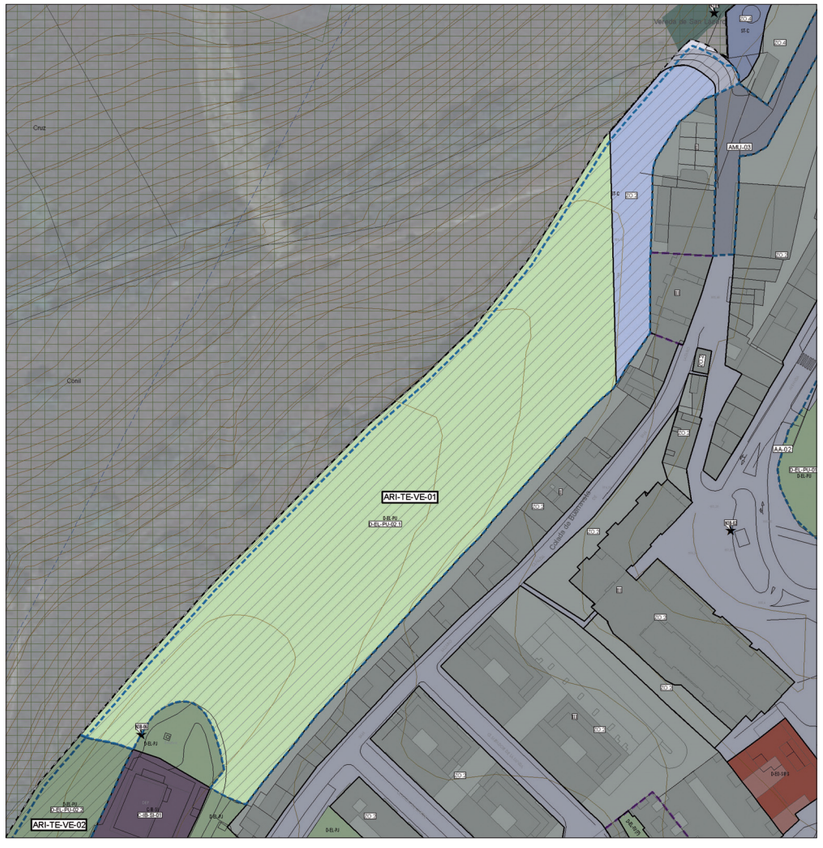
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP

EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP ($m^2t$)

III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES

INCLUIDOS EN EL ÁMBITO:

| | |
|---|---|
| D-EL-PU-02,1 PARQUE DE MIRAMUNDO | 12.498 |
| TOTAL( $m^2s$) | |



## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
## AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

| | |
|---|---|
| IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN | **ARI-TE-VE-02** |
| DENOMINACIÓN: | **MIRAMUNDO** |

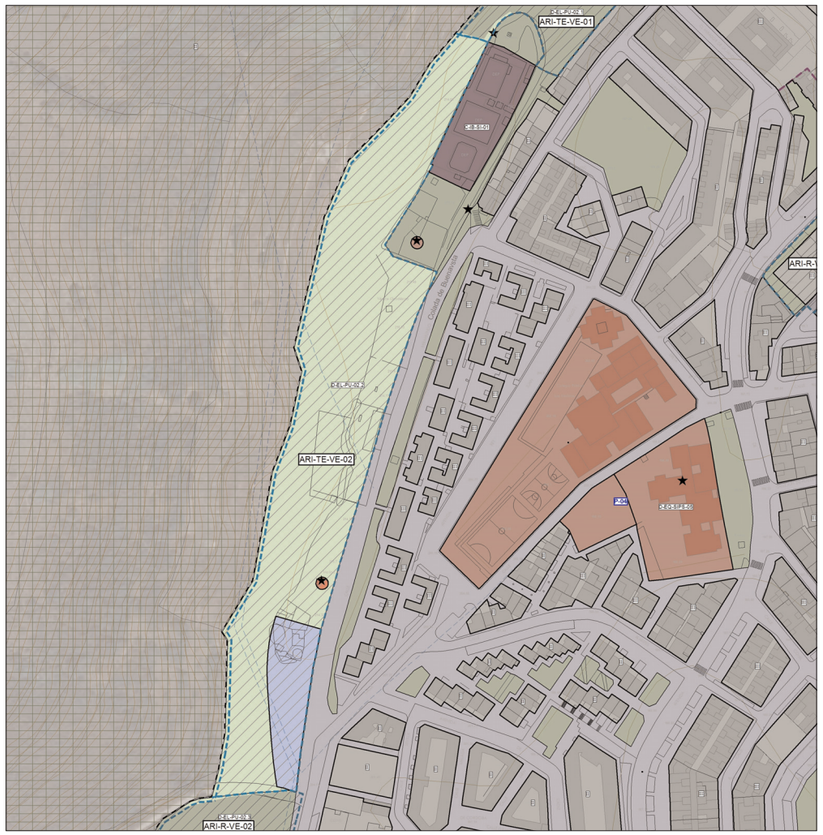
### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

II. DETERMINACIONES SOBRE VPP
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP (m²t)

III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES
INCLUIDOS EN EL ÁMBITO:

| | |
|---|---|
| D-EL-PU-02,2 PARQUE DE MIRAMUNDO | 17.051 |
| TOTAL( m²s) | |




### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

| | |
|---|---|
| 1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s) | 21.112 |
| 2. USO GLOBAL | TERCIARIO |
| 3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | |
| 4. COEF. EDIFICABILIDAD (m²t/m²s) | 0,19 |
| 5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t) | 4.062 |

II. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ( OPPR)

• Formalización del borde urbano oeste del municipio, en una localizacion de gran relevancia pasiajística para la conformación de la articulación del núcleo urbano y el medio natural.
• Geenración de una gran pieza de espacios libres que articule la transición entre el borde urbano y los usos propuestos.
• Reserva de una cuota de la edificabilidad asignada a la localización de usos terciarios de carácter singular, vinculados prefeentemente al sector servicios, pudiendo compatibilizarse los turísticos y hoteleros.

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| | |
|---|---|
| 1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA: | |
| 3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA: | |
| Usos pormenorizados Residencial Vivienda Libre Plurifamiliar | 1 |
| Usos pormenorizados Residencial Vivienda Libre Unifamiliar | 1,25 |
| Uso pormenorizado Residencial Vivienda Protegida | 0,80 |
| Uso pormenorizado de Servicios Terciarios | 0,90 |
| 3.2. COEFICIENTE DE ÁREA | 1,00 |

IV. DETERMINACIONES SOBBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

| | |
|---|---|
| 1. AREA DE REPARTO | AR-SUNC-07 |
| 2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) | 0,1731 |
| 3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) | 3.655 |
| 4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) | 3.290 |
| 5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA) | 365 |
| 6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) | 0 |

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Será preceptiva la redacción de un estudio paisajístico, que junto con el Estudio de Detalle que delimite finalmente la posicion de la edificción y los volúmenes a generar, garantice la minimización del impacto visual de la actuación hacia el borde oeste así como su adecuada integración urbana, estética y funcional. E n este sentido deberá prestarse especial atención al tratamiento dado al Molino de Viento, elemento de interés catalogado situado en el interior del ámbito de actuación, y su integración final en la propuesta en relación al conjunto edificatorio propuesto.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA

| | |
|---|---|
| 1. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | |
| 2. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ( Viv) | |
| 3. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ( Viv) | |
| 4,. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m²t) | 4.062 |

II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ( USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

| PARCELA / MANZANA LUCRATIVA | ORDENANZA | SUPERFICIE (m²s) | EDIFICABILIDAD (m²t) | Nº.VIVIENDAS |
|---|---|---|---|---|
| M.1 | ZO.2 | 4.062 | 4.062 | 0 |

(*) El Estudio de Detalle podrá ajustar las ocndiciones de parcela y posición y forma de la edificación de la zona de ordenanza en la que se inscribe para poder materializar la edificabilidad asignada.

III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

| | |
|---|---|
| ESPACIOS LIBRES (m²s) | 17.051 |
| EQUIPAMIENTO (m²s) | 38 |
| APARCAMIENTOS | |

IV, DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

| | |
|---|---|
| 1. SISTEMA DE ACTUACIÓN | Compensación |
| 2. PROGRAMACIÓN | 1º CUATRIENIO |
| 3. PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA | |

### OTRAS DETERMINACIONES

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
## AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

| | |
|---|---|
| IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN | **ARI-TE-VE-03** |
| DENOMINACIÓN: | **MIRALLES** |

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

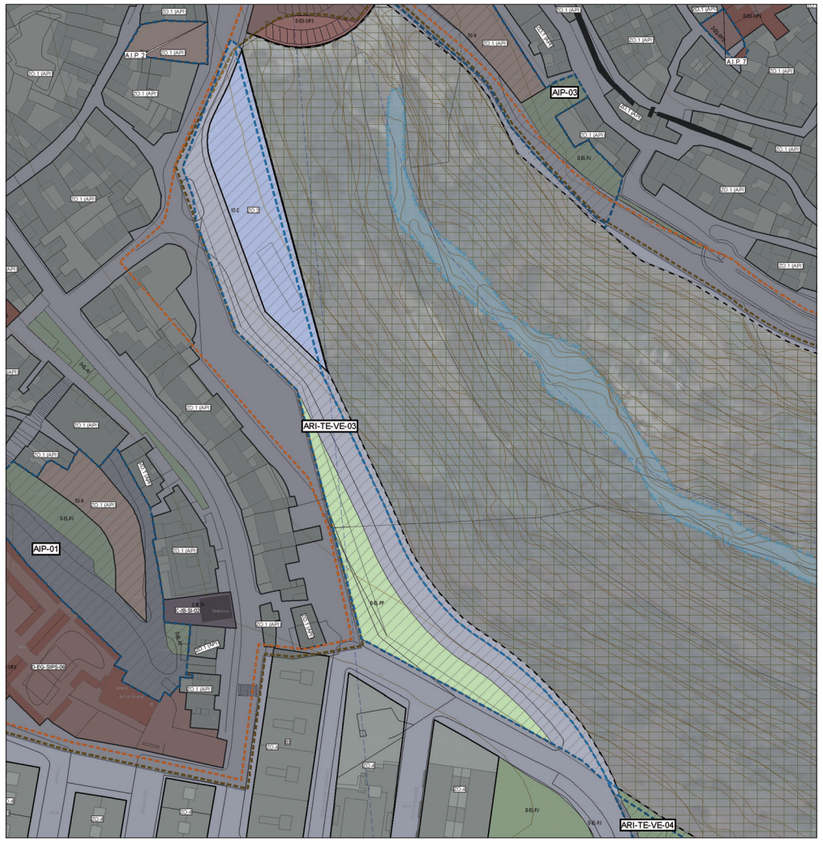
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP

EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP ($m^2t$)

III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES

INCLUIDOS EN EL ÁMBITO:

TOTAL( $m^2s$)




### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

| | |
|---|---|
| 1. SUPERFICIE DEL A.R.I. ($m^2s$) | 6.455 |
| 2. USO GLOBAL | TERCIARIO |
| 3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | |
| 4. COEF. EDIFICABILIDAD ($m^2t/m^2s$) | 0,44 |
| 5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA ($m^2t$) | 2.853 |

II. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ( OPPR)

• Formalización del borde urbano este del municipio, en una localizacion de gran relevancia pasiajística para la conformación de la articulación del núcleo urbano y el medio natural.

• Generación de una pieza de espacios libres que articule la transición entre el borde urbano y los usos propuestos. •

Creación de una nueva conexión rodada en el borde este del nucleo histórico de forma que se artiuclen los barrios de San Miguel y Casco Histórico.

• Reserva de una cuota de la edificabilidad asignada a la localización de usos terciarios de carácter singular, vinculados prefeentemente al sector servicios, pudiendo compatibilizarse los turísticos y hoteleros.

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:

3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA:

| | |
|---|---|
| Usos pormenorizados Residencial Vivienda Libre Plurifamiliar | 1 |
| Usos pormenorizados Residencial Vivienda Libre Unifamiliar | 1,25 |
| Uso pormenorizado Residencial Vivienda Protegida | 0,80 |
| Uso pormenorizado de Servicios Terciarios | 0,90 |
| 3.2. COEFICIENTE DE ÁREA | 1,00 |

IV. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

| | |
|---|---|
| 1. AREA DE REPARTO | AR-SUNC-08 |
| 2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/$m^2s$) | 0,3977 |
| 3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) | 2.567 |
| 4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) | 2.311 |
| 5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA) | 256 |
| 6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) | 0 |

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Será preceptiva la redacción de un estudio paisajístico, que junto con el Estudio de Detalle que delimite finalmente la posicion de la edificción y los volúmenes a generar, garantice la minimización del impacto visual de la actuación hacia el borde este así como su adecuada integración urbana, estética y funcional. E n este sentido deberá prestarse especial atención al tratamiento y urbanización de la conexión Calle Don Quijote-Calle Miralles. Se permitirá el uso turistico-hotelero como dnamizador de la puesta en valor del entorno.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA

| | |
|---|---|
| 1. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | |
| 2. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ( Viv) | |
| 3. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ( Viv) | |
| 4,. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA ($m^2t$) | 2.853 |

II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ( USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

| PARCELA / MANZANA LUCRATIVA | ORDENANZA | SUPERFICIE ($m^2s$) | EDIFICABILIDAD ($m^2t$) | Nº.VIVIENDAS |
|---|---|---|---|---|
| M.1 | ZO.2 | 1.678 | 2.853 | 0 |

(*) El Estudio de Detalle podrá ajustar las ocndiciones de parcela y posición y forma de la edificación de la zona de ordenanza en la que se inscribe para poder materializar la edificabilidad asignada.

III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

| | |
|---|---|
| ESPACIOS LIBRES ($m^2s$) | 1.459 |
| EQUIPAMIENTO ($m^2s$) | 0 |
| APARCAMIENTOS | 30 |

IV, DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

| | |
|---|---|
| 1. SISTEMA DE ACTUACIÓN | Compensación |
| 2. PROGRAMACIÓN | 1º CUATRIENIO |
| 3. PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA | |

### OTRAS DETERMINACIONES

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
## AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

| | |
|---|---|
| IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN | **ARI-TE-VE-04** |
| DENOMINACIÓN: | **DON QUIJOTE** |

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

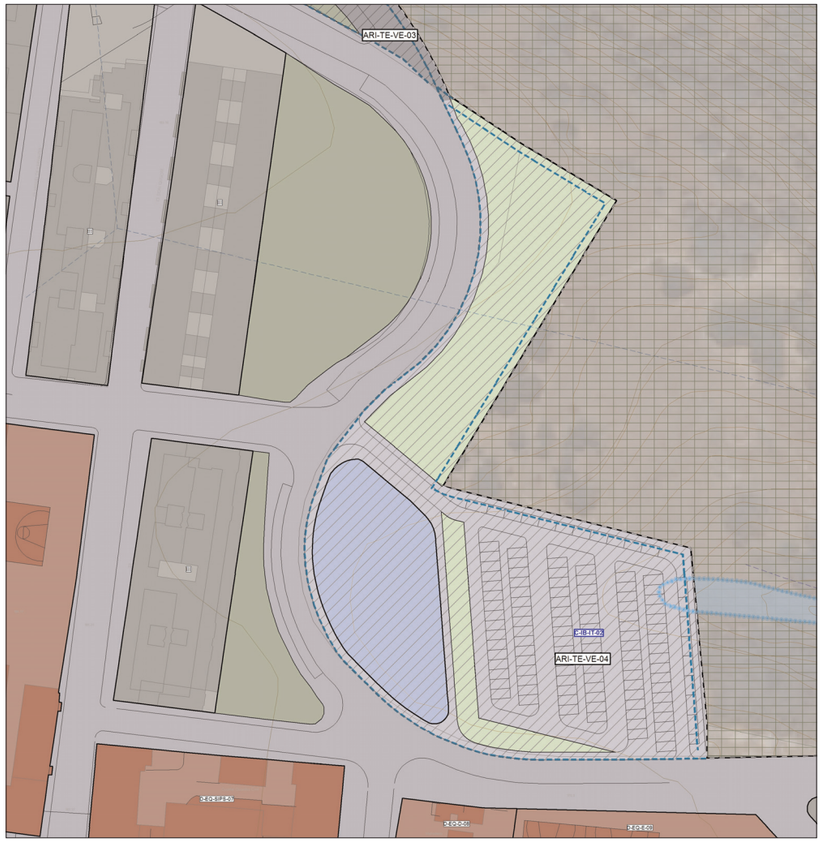
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP

EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP (m²t)

III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES

INCLUIDOS EN EL ÁMBITO:

| | |
|---|---|
| C-IB-IT 02 San Miguel | 2.307 |
| TOTAL( m²s) | 2.307 |




### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

| | |
|---|---|
| 1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s) | 8.199 |
| 2. USO GLOBAL | TERCIARIO |
| 3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | |
| 4. COEF. EDIFICABILIDAD (m²t/m²s) | 0,48 |
| 5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t) | 3.928 |

II. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ( OPPR)

• Formalización del borde urbano este del municipio, en una localizacion de gran relevancia pasiajística para la conformación de la articulación del núcleo urbano y el medio natural.

• Generación de una pieza de espacios libres que articule la transición entre el borde urbano y los usos propuestos. •

Resreva de suelo para la localizacion del Intercambiador Modal de transporte C-IB-IT-02 San Miguel.

• Reserva de una cuota de la edificabilidad asignada a la localización de usos terciarios de carácter singular, vinculados prefeentemente al sector servicios, pudiendo compatibilizarse los turísticos y hoteleros.

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:

3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA:

| | |
|---|---|
| Usos pormenorizados Residencial Vivienda Libre Plurifamiliar | 1 |
| Usos pormenorizados Residencial Vivienda Libre Unifamiliar | 1,25 |
| Uso pormenorizado Residencial Vivienda Protegida | 0,80 |
| Uso pormenorizado de Servicios Terciarios | 0,90 |
| 3.2. COEFICIENTE DE ÁREA | 1,00 |

IV. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

| | |
|---|---|
| 1. AREA DE REPARTO | AR-SUNC-09 |
| 2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) | 0,4312 |
| 3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) | 3.535 |
| 4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) | 3.182 |
| 5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA) | 353 |
| 6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) | 0 |

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Será preceptiva la redacción de un estudio paisajístico, que junto con el Estudio de Detalle que delimite finalmente la posicion de la edificción y los volúmenes a generar, garantice la minimización del impacto visual de la actuación hacia el borde este así como su adecuada integración urbana, estética y funcional. E n este sentido deberá prestarse especial atención al tratamiento y urbanización de la conexión Calle Don Quijote-Calle Miralles. Se permitirá el uso turistico-hotelero como dnamizador de la puesta en valor del entorno.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA

| | |
|---|---|
| 1. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | |
| 2. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ( Viv) | |
| 3. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ( Viv) | |
| 4,. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m²t) | 3.928 |

II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ( USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

| PARCELA / MANZANA LUCRATIVA | ORDENANZA | SUPERFICIE (m²s) | EDIFICABILIDAD (m²t) | Nº.VIVIENDAS |
|---|---|---|---|---|
| M.1 | ZO.2 | 1.571 | 3.928 | 0 |

(*) El Estudio de Detalle podrá ajustar las ocndiciones de parcela y posición y forma de la edificación de la zona de ordenanza en la que se inscribe para poder materializar la edificabilidad asignada.

III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

| | |
|---|---|
| ESPACIOS LIBRES (m²s) | 2.026 |
| EQUIPAMIENTO (m²s) | 0 |
| APARCAMIENTOS | |

IV, DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

| | |
|---|---|
| 1. SISTEMA DE ACTUACIÓN | Compensación |
| 2. PROGRAMACIÓN | 1º CUATRIENIO |
| 3. PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA | |

### OTRAS DETERMINACIONES

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
## AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN **ARI-SL-01**

DENOMINACIÓN: **SANTA LUCÍA**

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

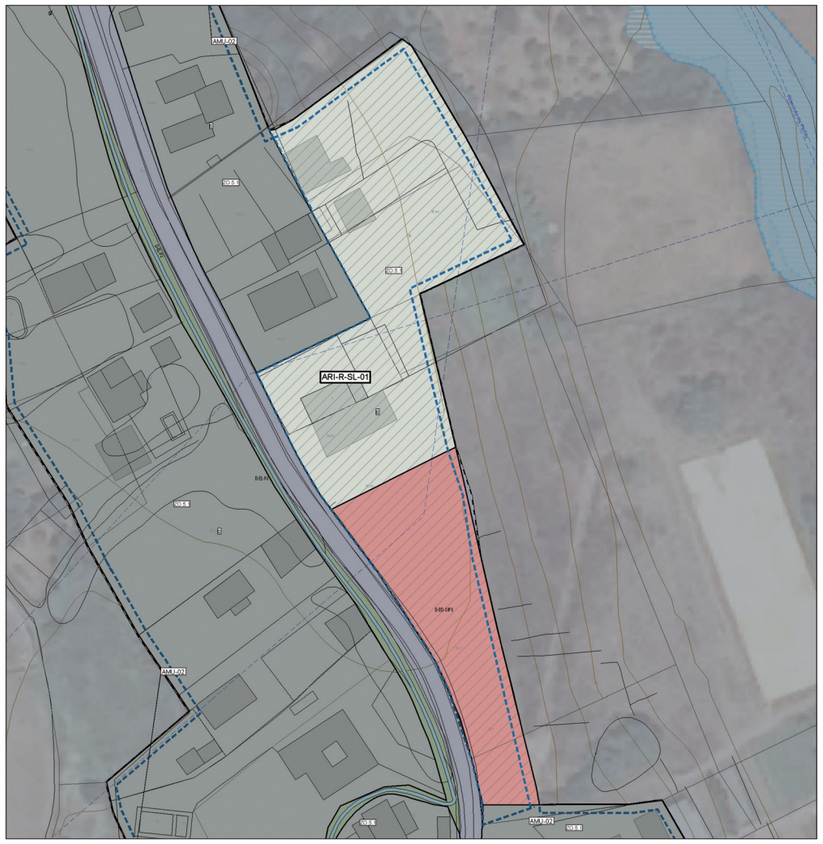
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP

EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP ($m^2t$)

III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES

INCLUIDOS EN EL ÁMBITO:

TOTAL( $m^2s$)




### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

| | |
|---|---|
| 1. SUPERFICIE DEL A.R.I. ($m^2s$) | 5.179 |
| 2. USO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| 3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | BAJA |
| 4. COEF. EDIFICABILIDAD ($m^2t/m^2s$) | 0,24 |
| 5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA ($m^2t$) | 1.249 |

II. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ( OPPR)

- Generación de una reserva para la localización de equipamiento.
- Regularización de las edificaciones incluidas en la delimitacion del ámbito.

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:

3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA:

| | |
|---|---|
| Usos pormenorizados Residencial Vivienda Libre Plurifamiliar | 1 |
| Usos pormenorizados Residencial Vivienda Libre Unifamiliar | 1,25 |
| Uso pormenorizado Residencial Vivienda Protegida | 0,80 |
| Uso pormenorizado de Servicios Terciarios | 0,90 |
| 3.2. COEFICIENTE DE ÁREA | 1,00 |

IV. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

| | |
|---|---|
| 1. AREA DE REPARTO | AR-SUNC-10 |
| 2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/$m^2s$) | 0,3014 |
| 3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) | 1.561 |
| 4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) | 1.405 |
| 5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA) | 156 |
| 6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) | 0 |

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA

| | |
|---|---|
| 1. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | 9,7 |
| 2. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ( Viv) | 5 |
| 3. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ( Viv) | |
| 4,. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA ($m^2t$) | 0 |

II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ( USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

| PARCELA / MANZANA LUCRATIVA | ORDENANZA | SUPERFICIE ($m^2s$) | EDIFICABILIDAD ($m^2t$) | Nº.VIVIENDAS |
|---|---|---|---|---|
| M.1 | ZO.3,1 | 3.569 | 1.249 | 5 |

(*) El Estudio de Detalle podrá ajustar las ocndiciones de parcela y posición y forma de la edificación de la zona de ordenanza en la que se inscribe para poder materializar la edificabilidad asignada.

III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

| | |
|---|---|
| ESPACIOS LIBRES ($m^2s$) | 0 |
| EQUIPAMIENTO ($m^2s$) | 1.620 |
| APARCAMIENTOS | 0 |

IV, DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

| | |
|---|---|
| 1. SISTEMA DE ACTUACIÓN | Compensación |
| 2. PROGRAMACIÓN | 2º CUATRIENIO |
| 3. PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA | |

### OTRAS DETERMINACIONES

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
## AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

| | |
|---|---|
| IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN | **ARI-MU-01** |
| DENOMINACIÓN: | **EL COLEGIO** |

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

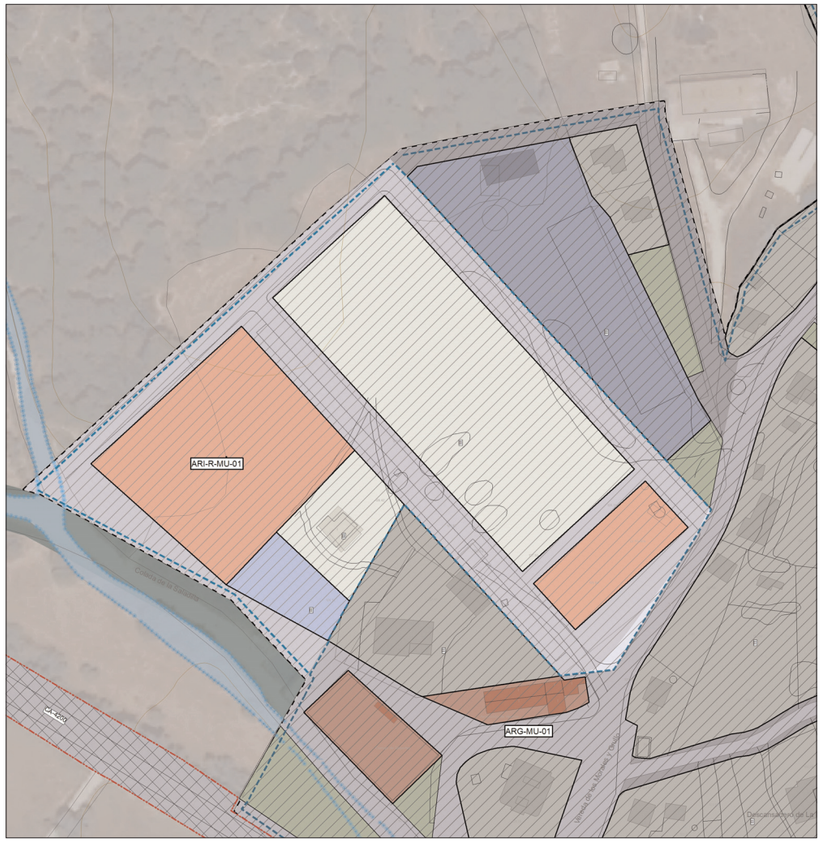
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP

EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP ($m^2t$)

III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES

INCLUIDOS EN EL ÁMBITO:

TOTAL( $m^2s$)




### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

| | |
|---|---|
| 1. SUPERFICIE DEL A.R.I. ($m^2s$) | 20.592 |
| 2. USO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| 3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | BAJA |
| 4. COEF. EDIFICABILIDAD ($m^2t/m^2s$) | 0,20 |
| 5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA ($m^2t$) | 4.103 |

II. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ( OPPR)

- Localización de equipamiento docente.
- Localizacion de una reserva para la implantación de una pieza de eqipamiento público.
- Contribución a una mayor rormalización de la malla urbana del entorno.

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:

3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA:

| | |
|---|---|
| Usos pormenorizados Residencial Vivienda Libre Plurifamiliar | 1 |
| Usos pormenorizados Residencial Vivienda Libre Unifamiliar | 1,25 |
| Uso pormenorizado Residencial Vivienda Protegida | 0,80 |
| Uso pormenorizado de Servicios Terciarios | 0,90 |
| 3.2. COEFICIENTE DE ÁREA | 1,00 |

IV. DETERMINACIONES SOBBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

| | |
|---|---|
| 1. AREA DE REPARTO | AR-SUNC-11 |
| 2. APROVECHAMIENTO MEDIO ($UA/m^2s$) | 0,2405 |
| 3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) | 4.952 |
| 4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) | 4.457 |
| 5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA) | 495 |
| 6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) | 0 |

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA

| | |
|---|---|
| 1. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | 14,6 |
| 2. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ( Viv) | 30 |
| 3. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ( Viv) | 0 |
| 4,. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA ($m^2t$) | 503 |

II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ( USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

| PARCELA / MANZANA LUCRATIVA | ORDENANZA | SUPERFICIE ($m^2s$) | EDIFICABILIDAD ($m^2t$) | Nº.VIVIENDAS |
|---|---|---|---|---|
| M.1 | ZO.5.1 | 7.578 | 3.600 | 30 |
| M2 | ZO.5.1 | 719 | 503 | 0 |

(*) El Estudio de Detalle podrá ajustar las ocndiciones de parcela y posición y forma de la edificación de la zona de ordenanza en la que se inscribe para poder materializar la edificabilidad asignada.

III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

| | |
|---|---|
| ESPACIOS LIBRES ($m^2s$) | 0 |
| EQUIPAMIENTO ($m^2s$) | 5.010 |
| APARCAMIENTOS | 80 |

IV, DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

| | |
|---|---|
| 1. SISTEMA DE ACTUACIÓN | Compensación |
| 2. PROGRAMACIÓN | 2º CUATRIENIO |
| 3. PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA | |

### OTRAS DETERMINACIONES

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
## AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

| | |
|---|---|
| IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN | **ARI-NA-01** |
| DENOMINACIÓN: | **LOS NAVEROS** |

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

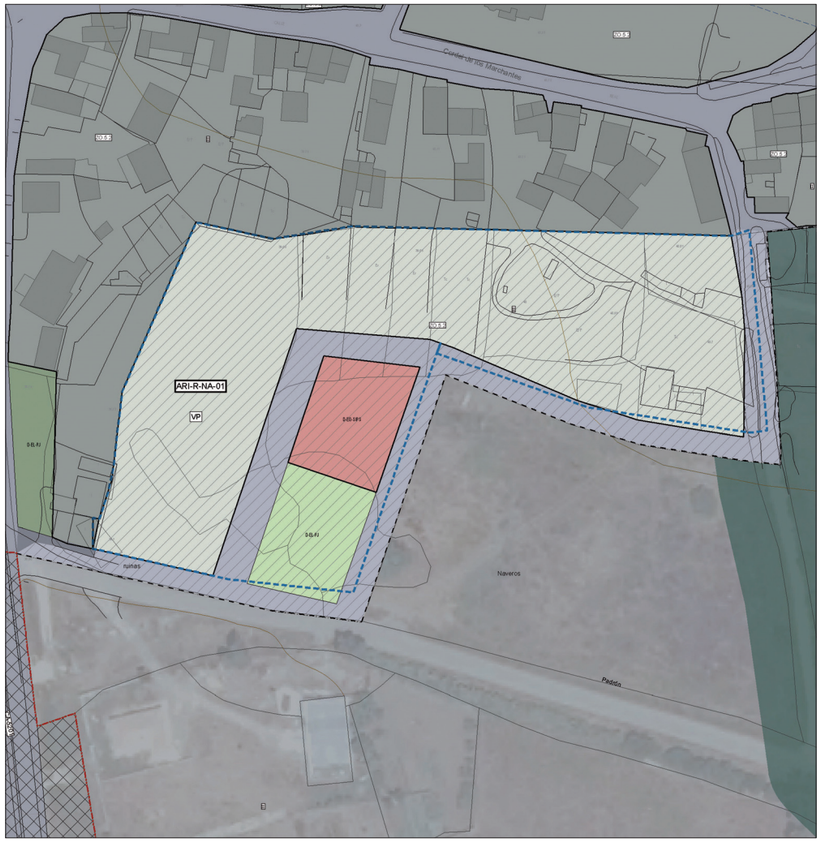
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP

| | |
|---|---|
| EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP ($m^2t$) | 1.197 |

III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES

INCLUIDOS EN EL ÁMBITO:

TOTAL( $m^2s$)




### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

| | |
|---|---|
| 1. SUPERFICIE DEL A.R.I. ($m^2s$) | 14.152 |
| 2. USO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| 3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | MEDIA-BAJA |
| 4. COEF. EDIFICABILIDAD ($m^2t/m^2s$) | 0,30 |
| 5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA ($m^2t$) | 4.246 |

II. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ( OPPR)

- Localización de una pieza de espacios libres de articulacion con el borde urbano-rural del nucleo.
- Localizacion de una reserva para la implantación de una pieza de eqipamiento público.
- Operación de fachadizacion y sellado de medianerías en el borde sur del núcleo.
- Localizacion de una reserva para la implantacion de vivienda protegida en este núcleo.

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:

3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA:

| | |
|---|---|
| Usos pormenorizados Residencial Vivienda Libre Plurifamiliar | 1 |
| Usos pormenorizados Residencial Vivienda Libre Unifamiliar | 1,25 |
| Uso pormenorizado Residencial Vivienda Protegida | 0,80 |
| Uso pormenorizado de Servicios Terciarios | 0,90 |
| 3.2. COEFICIENTE DE ÁREA | 1,00 |

IV. DETERMINACIONES SOBBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

| | |
|---|---|
| 1. AREA DE REPARTO | AR-SUNC-12 |
| 2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/$m^2s$) | 0,3306 |
| 3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) | 4.679 |
| 4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) | 4.212 |
| 5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA) | 467 |
| 6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) | 0 |

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA

| | |
|---|---|
| 1. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | 25,4 |
| 2. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ( Viv) | 36 |
| 3. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ( Viv) | 12 |
| 4,. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA ($m^2t$) | 256 |

II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ( USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

| PARCELA / MANZANA LUCRATIVA | ORDENANZA | SUPERFICIE ($m^2s$) | EDIFICABILIDAD ($m^2t$) | Nº.VIVIENDAS |
|---|---|---|---|---|
| M.1 | ZO.5.1 | 9.152 | 4.246 | 30 |

(*) El Estudio de Detalle podrá ajustar las ocndiciones de parcela y posición y forma de la edificación de la zona de ordenanza en la que se inscribe para poder materializar la edificabilidad asignada.

III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

| | |
|---|---|
| ESPACIOS LIBRES ($m^2s$) | 952 |
| EQUIPAMIENTO ($m^2s$) | 938 |
| APARCAMIENTOS | 0 |

IV. DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

| | |
|---|---|
| 1. SISTEMA DE ACTUACIÓN | Compensación |
| 2. PROGRAMACIÓN | 2º CUATRIENIO |
| 3. PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA | |

### OTRAS DETERMINACIONES

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
## AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

| | |
|---|---|
| IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN | **ARI-CA-01** |
| DENOMINACIÓN: | **LA CHARCA** |

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

II. DETERMINACIONES SOBRE VPP

| | |
|---|---|
| EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP (m²t) | 1.923 |

III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES

INCLUIDOS EN EL ÁMBITO:

TOTAL( m²s)

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

| | | |
|---|---|---|
| 1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s) | | 23.170 |
| 2. USO GLOBAL | RESIDENCIAL | |
| 3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | | MEDIA-BAJA |
| 4. COEF. EDIFICABILIDAD (m²t/m²s) | | 0,30 |
| 5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t) | | 6.951 |

II. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ( OPPR)

- Localización de una gran pieza de espacios libres para la integración de la masa arbustiva localizada en el interior del ámbito.
- Localizacion de una reserva para la implantación de una pieza de eqipamiento público.
- Operación de fachadizacion del borde sur del núcleo.
- Localizacion de una reserva para la implantacion de vivienda protegida en este núcleo.

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| | |
|---|---|
| 1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA: | |
| 3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA: | |
| Usos pormenorizados Residencial Vivienda Libre Plurifamiliar | 1 |
| Usos pormenorizados Residencial Vivienda Libre Unifamiliar | 1,25 |
| Uso pormenorizado Residencial Vivienda Protegida | 0,80 |
| Uso pormenorizado de Servicios Terciarios | 0,90 |
| 3.2. COEFICIENTE DE ÁREA | 1,00 |

IV. DETERMINACIONES SOBBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

| | |
|---|---|
| 1. AREA DE REPARTO | AR-SUNC-13 |
| 2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) | 0,3295 |
| 3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) | 7.633 |
| 4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) | 6.870 |
| 5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA) | 763 |
| 6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) | 0 |

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA

| | |
|---|---|
| 1. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | 25 |
| 2. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ( Viv) | 58 |
| 3. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ( Viv) | 20 |
| 4,. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m²t) | 542 |

II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ( USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

| PARCELA / MANZANA LUCRATIVA | ORDENANZA | SUPERFICIE (m²s) | EDIFICABILIDAD (m²t) | Nº.VIVIENDAS |
|---|---|---|---|---|
| M.1 | ZO.5.1 | 9.152 | 6.601 | 57 |
| M.2 | ZO.5.1 | 1.639 | 350 | 1 |

(*) El Estudio de Detalle podrá ajustar las ocndiciones de parcela y posición y forma de la edificación de la zona de ordenanza en la que se inscribe para poder materializar la edificabilidad asignada.

III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

| | |
|---|---|
| ESPACIOS LIBRES (m²s) | 9.036 |
| EQUIPAMIENTO (m²s) | 2.568 |
| APARCAMIENTOS | 0 |

IV. DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

| | |
|---|---|
| 1. SISTEMA DE ACTUACIÓN | Compensación |
| 2. PROGRAMACIÓN | 2° CUATRIENIO |
| 3. PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA | |

### OTRAS DETERMINACIONES

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

# ÁREAS DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL (ARG).

ARG-MU-01 LA MUELA
ARG-LO-01 LA OLIVA
ARG-SL-01 EL MOLINO

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
## ÁREAS DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL (ARG)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN: **ARG-MU-01**
DENOMINACION: **LA MUELA**

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

**I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

**II. NIVEL DE DENSIDAD**

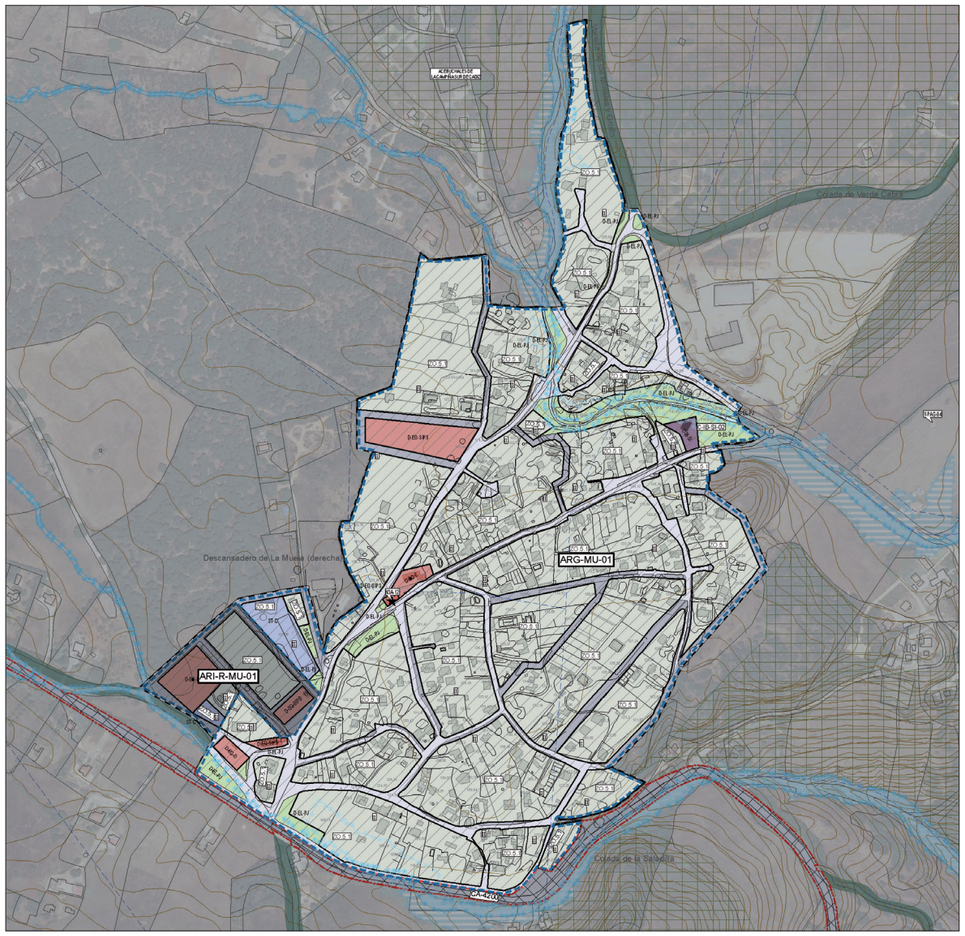
BAJA

**III. EDIFICABILIDAD GLOBAL (SOBRE SUPERFICIE BRUTA)**

0,12

**IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS**

-




### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

**I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES**

| | |
|---|---|
| 1. SUPERFICIE (BRUTA) DEL ARG (m²s) | 383.262 |
| 2. USO GLOBAL | RESIDENCIAL |

**II. CRITERIOS Y OBJETIVOS**

• Proceder a la normalización del ámbito, acorde con el modelo urbano-territorial adoptado conforme al ordenamiento jurídico vigente y las directrices de la planificación territorial, incorporándolas a un proceso de transformación urbanística homologado, de forma que puedan acceder a servicios públicos esenciales, eliminar los impactos ambientales que vienen originando y la obtención de dotaciones adecuadas a sus necesidades
• Los déficits de vivienda sometida a algún régimen de protección de la edificabilidad atribuida a las posibles nuevas viviendas se compensan en otros ámbitos.

**III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

| | |
|---|---|
| 1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA: | |
| Usos pormenorizados de Residencial Vivienda Libre Unifamiliar | 1,25 |
| Uso pormenorizado de Servicios Terciarios | 0,90 |
| 2. COEFICIENTE DE LOCALIZACION | 1,00 |

**IV. DETERMINACIONES SOBBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS**

| | |
|---|---|
| 1. AREA DE REPARTO | AR-SUNC-14 |
| 2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) | 0,1143 |

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

**I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA**

| | |
|---|---|
| 1. NUMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES | 247 |
| 2. NÚMERO DE POSIBLES NUEVAS VIVIENDAS | 118 |
| 3. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m²t) | 2.783 |

**II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y USO**

Título XI Capítulo IX y Título VI de las Normas Urbanísticas.

**III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES**

| | |
|---|---|
| DOTACIONES (ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS )(m²s) | 26.303 |
| NUEVO VIARIO (m²s) | 22.450 |
| APARCAMIENTOS EN SIPS | Según se dispone en el punto 5 del artículo 6.7.7 de las Normas Urbanísticas |

**IV, DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN**

| | |
|---|---|
| 1. GESTIÓN | Preferentemente asistemática |
| 2. PROGRAMACIÓN | 1° y 2° CUATRIENIO |

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
## ÁREAS DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL (ARG)

| | |
|---|---|
| IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN | **ARG-LO-01** |
| DENOMINACIÓN: | **LA OLIVA** |

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

**I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

**II. NIVEL DE DENSIDAD**

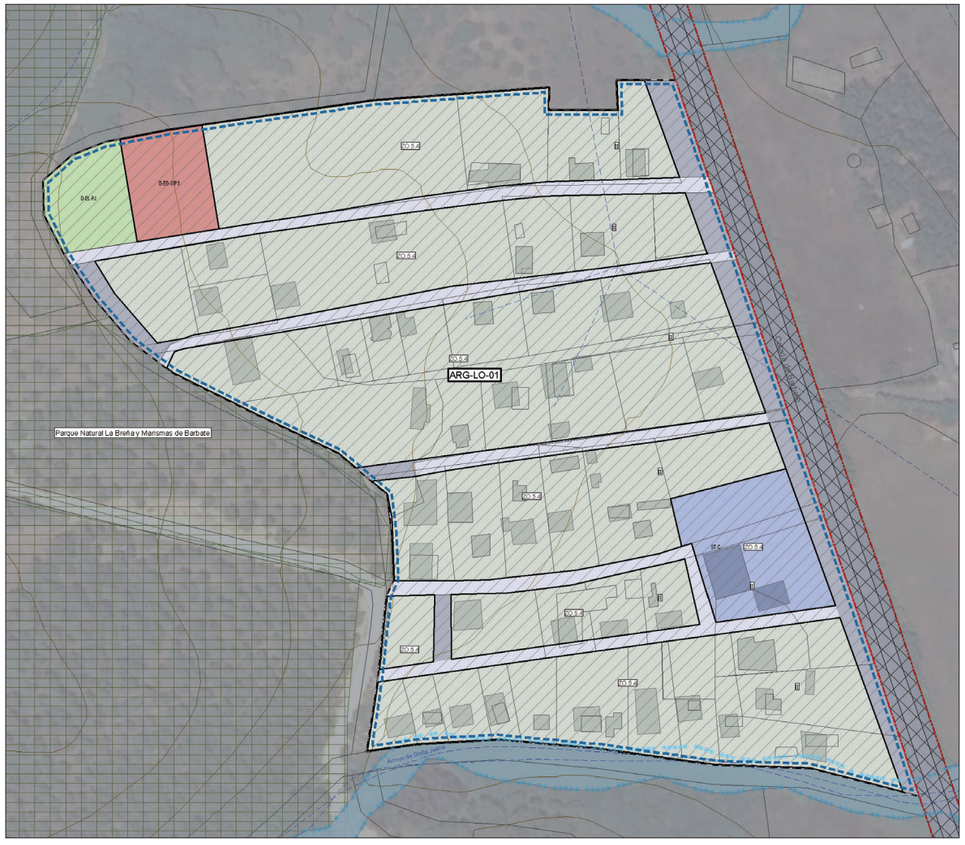
BAJA

**III. EDIFICABILIDAD GLOBAL (SOBRE SUPERFICIE BRUTA)**

0,10

**IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS**

-




### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

| | |
|---|---|
| 1. SUPERFICIE (BRUTA) DEL ARG (m²s) | 87.562 |
| 2. USO GLOBAL | RESIDENCIAL |

**II. CRITERIOS Y OBJETIVOS**

• Proceder a la normalización del ámbito, acorde con el modelo urbano-territorial adoptado conforme al ordenamiento jurídico vigente y las directrices de la planificación territorial, incorporándolas a un proceso de transformación urbanística homologado, de forma que puedan acceder a servicios públicos esenciales, eliminar los impactos ambientales que vienen originando y la obtención de dotaciones adecuadas a sus necesidades

• Los déficits de vivienda sometida a algún régimen de protección de la edificabilidad atribuida a las posibles nuevas viviendas se compensan en otros ámbitos.

**III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

| | |
|---|---|
| 1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA: | |
| Usos pormenorizados de Residencial Vivienda Libre Unifamiliar | 1,25 |
| Uso pormenorizado de Servicios Terciarios | 0,90 |
| 2. COEFICIENTE DE LOCALIZACION | 1,00 |

**IV. DETERMINACIONES SOBBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS**

| | |
|---|---|
| 1. AREA DE REPARTO | AR-SUNC-15 |
| 2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) | 0,1086 |

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

**I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA**

| | |
|---|---|
| 1. NUMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES | 45 |
| 2. NÚMERO DE POSIBLES NUEVAS VIVIENDAS | 15 |
| 3. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m²t) | 820 |

**II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y USO**

Título XI Capítulo IX y Título VI de las Normas Urbanísticas.

**III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES**

| | |
|---|---|
| DOTACIONES (ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS )(m²s) | 4.032 |
| NUEVO VIARIO (m²s) | 4.846 |
| APARCAMIENTOS EN SIPS | Según se dispone en el punto 5 del artículo 6.7.7 de las Normas Urbanísticas |

**IV, DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN**

| | |
|---|---|
| 1. GESTIÓN | Preferentemente asistemática |
| 2. PROGRAMACIÓN | 1° y 2° CUATRIENIO |

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
## ÁREAS DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL (ARG)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN: **ARG-SL-01**
DENOMINACION: **EL MOLINO**

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

**I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

**II. NIVEL DE DENSIDAD**

BAJA

**III. EDIFICABILIDAD GLOBAL (SOBRE SUPERFICIE BRUTA)**

0,13

**IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS**

-

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

| | |
|---|---|
| 1. SUPERFICIE (BRUTA) DEL ARG (m²s) | 24.875 |
| 2. USO GLOBAL | RESIDENCIAL |

**II. CRITERIOS Y OBJETIVOS**

• Proceder a la normalización del ámbito, acorde con el modelo urbano-territorial adoptado conforme al ordenamiento jurídico vigente y las directrices de la planificación territorial, incorporándolas a un proceso de transformación urbanística homologado, de forma que puedan acceder a servicios públicos esenciales, eliminar los impactos ambientales que vienen originando y la obtención de dotaciones adecuadas a sus necesidades
• Los déficits de vivienda sometida a algún régimen de protección de la edificabilidad atribuida a las posibles nuevas viviendas se compensan en otros ámbitos.

**III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

| | |
|---|---|
| 1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA: | |
| Usos pormenorizados de Residencial Vivienda Libre Unifamiliar | 1,25 |
| Uso pormenorizado de Servicios Terciarios | 0,90 |
| 2. COEFICIENTE DE LOCALIZACION | 1,00 |

**IV. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS**

| | |
|---|---|
| 1. AREA DE REPARTO | AR-SUNC-16 |
| 2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) | 0,1062 |

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

**I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA**

| | |
|---|---|
| 1. NUMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES | 15 |
| 2. NÚMERO DE POSIBLES NUEVAS VIVIENDAS | 9 |
| 3. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m²t) | 0 |

**II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y USO**

Título XI Capítulo IX y Título VI de las Normas Urbanísticas.

**III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES**

| | |
|---|---|
| DOTACIONES (ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS )(m²s) | 1.319 |
| NUEVO VIARIO (m²s) | 2.930 |
| APARCAMIENTOS EN SIPS | Según se dispone en el punto 5 del artículo 6.7.7 de las Normas Urbanísticas |

**IV, DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN**

| | |
|---|---|
| 1. GESTIÓN | Preferentemente asistemática |
| 2. PROGRAMACIÓN | 1° y 2° CUATRIENIO |

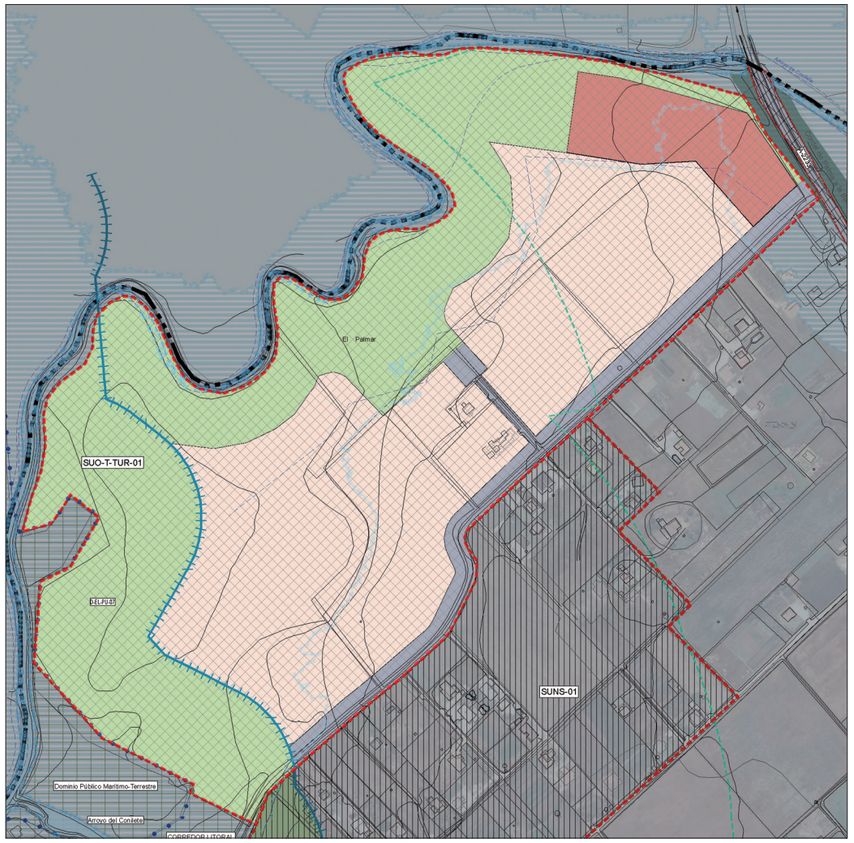
# SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO

SUO-T-TUR-01. MALCUCAÑA

SUO-T-RES-01. BUENAVISTA.

## SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO) EN TRANSFORMACION URBANISTICA

| | |
|---|---|
| IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN | **SUO-T-TUR-01** |
| DENOMINACIÓN: | **MALCUCAÑA** |
| 1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO | |
| 2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | |
| 3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ( Viv) | |
| 4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ( Viv) | |
| 5. EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMPATIBLE ($m^2t$) | |
| 6. ORDENANZA DE APLICACIÓN | |




## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL( OE)

### I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

### II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

| | |
|---|---|
| 1. SUPERFICIE DEL SECTOR ($m^2s$) | 272.448 |
| 2. USO GLOBAL | TURÍSTICO |
| 3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | MUY BAJA |
| 4. COEF. EDIFICABILIDAD ($m^2t/m^2s$) | 0,15 |
| 5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA ($m^2t$) | 40.867 |
| 6. EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP ($m^2t$) | |

### III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| | |
|---|---|
| 1. ÁREA DE REPARTO | AR-SUS-07 |
| 2.1 APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/$m^2s$) | |
| 2.2 INDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (UA/$m^2s$) | |
| 3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA: | |
| Usos Residenciales de vivienda Libre en sectores con uso global residencial Residencial Vivienda Protegida (VP) | |
| Usos Residenciales de vivienda Libre en sectores con uso global turístico | |
| Usos Terciarios de proximidad compatibles | |
| Usos Hoteleros y apartamento turístico | |
| Usos de Industria, Logística y Almacenamiento | |
| 3.2. COEFICIENTE DE ÁREA | |
| 4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) | |
| 5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) | |
| 6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA) | |
| 7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) | |

### IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES

INCLUIDOS EN EL SECTOR:

TOTAL( $m^2s$)

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA ( OPPR)

### I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

MÍNIMA CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES ($m^2s$)
MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO DOC ($m^2s$)
MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO SIPS ($m^2s$)
MÍNIMA CESIÓN DE VIARIO ($m^2s$)

### II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ( OPPR)

### III. DETERMINACIONES VINCULANTES

### IV. DCONDICIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

1. SISTEMA DE ACTUACIÓN
2. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

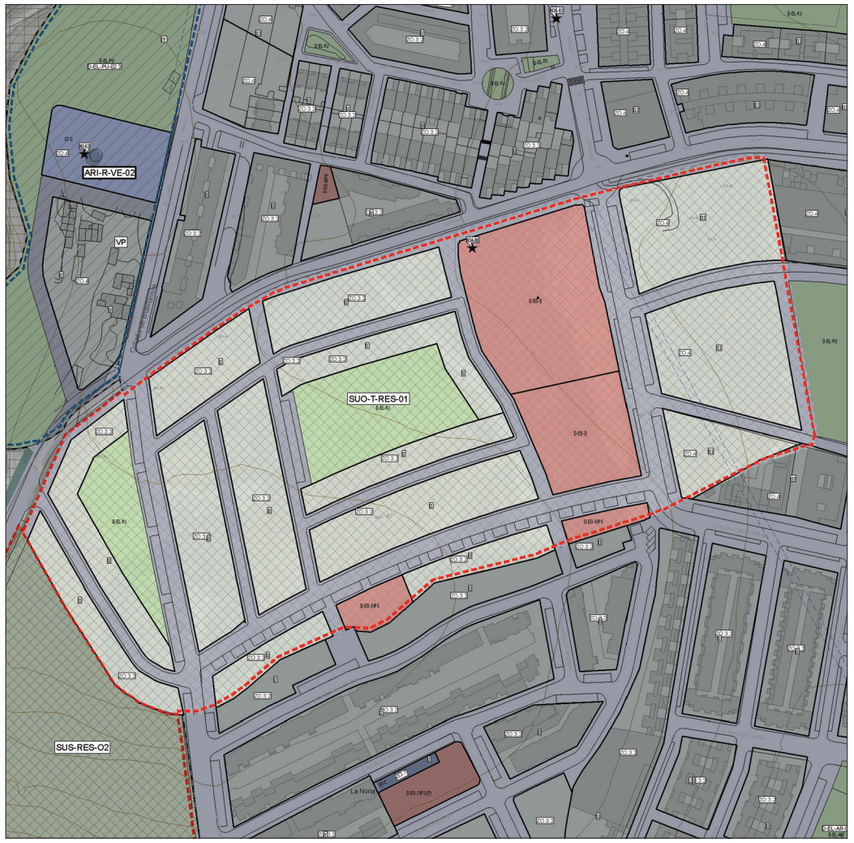
## OTRAS DETERMINACIONES DEL SECTOR

### I. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

### II. CARGAS SUPLEMENTARIAS

### III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL

| SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO) EN TRANSFORMACION URBANISTICA | |
|---|---|
| IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN | **SUO-T-RES-01** |
| DENOMINACIÓN: | **BUENAVISTA** |
| 1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO | |
| 2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | 65,2 |
| 3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ( Viv) | 482 |
| 4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ( Viv) | 41 |
| 5. EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMPATIBLE ($m^2t$) | |
| 6. ORDENANZA DE APLICACIÓN | |




| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL( OE) | |
|---|---|
| I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA | |
| SUELO URBANIZABLE ORDENADO | |
| II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS | |
| 1. SUPERFICIE DEL SECTOR ($m^2s$) | 73.908 |
| 2. USO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| 3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | ALTA |
| 4. COEF. EDIFICABILIDAD ($m^2t/m^2s$) | 0,82 |
| 5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA ($m^2t$) | 60.309 |
| 6. EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP ($m^2t$) | 5.056 |
| III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO | |
| 1. ÁREA DE REPARTO | AR-SUS-01 |
| 2.1 APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/$m^2s$) | |
| 2.2 INDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (UA/$m^2s$) | |
| 3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA: | |
| Usos Residenciales de vivienda Libre en sectores con uso global residencial Residencial Vivienda Protegida (VP) | |
| Usos Residenciales de vivienda Libre en sectores con uso global turístico | |
| Usos Terciarios de proximidad compatibles | |
| Usos Hoteleros y apartamento turístico | |
| Usos de Industria, Logística y Almacenamiento | |
| 3.2. COEFICIENTE DE ÁREA | |
| 4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) | |
| 5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) | |
| 6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA) | |
| 7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) | |
| IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES | |
| INCLUIDOS EN EL SECTOR: | |
| TOTAL( $m^2s$) | |

| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA ( OPPR) |
|---|
| I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES |
| MÍNIMA CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES ($m^2s$) |
| MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO DOC ($m^2s$) |
| MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO SIPS ($m^2s$) |
| MÍNIMA CESIÓN DE VIARIO ($m^2s$) |
| II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ( OPPR) |
| III. DETERMINACIONES VINCULANTES |
| IV. DCONDICIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN |
| 1. SISTEMA DE ACTUACIÓN |
| 2. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA |

| OTRAS DETERMINACIONES DEL SECTOR |
|---|
| I. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN |
| II. CARGAS SUPLEMENTARIAS |
| III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL |

# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS).

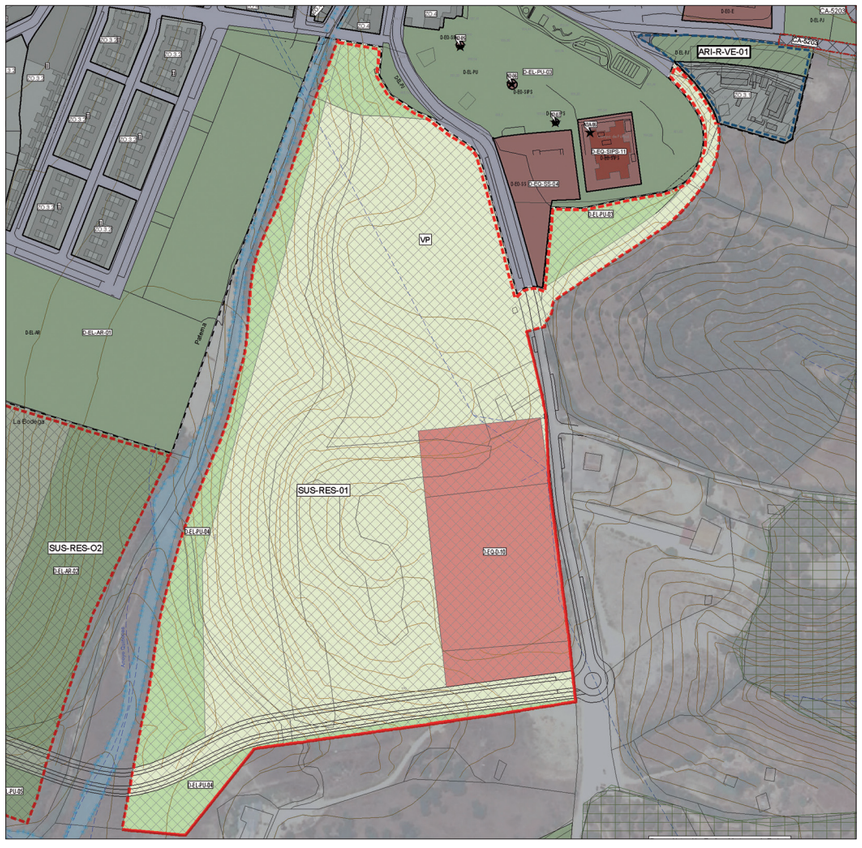
SUS-RES-01. LA BODEGA.
SUS-RES-02. EL VALLE.
SUS-IND-01. AMPLIACIÓN DE CAÑADA ANCHA
SUS-IND-02. LA PISTA
SUS-TUR-01. MONTENMEDIO

## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)

| | |
|---|---|
| IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN | **SUS-RES-01** |
| DENOMINACIÓN: | **LA BODEGA** |

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA ( OPPO)

| | |
|---|---|
| 1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO | A determinar por el Plan Parcial |
| 2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | 40 |
| 3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ( Viv) | 467 |
| 4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ( Viv) | 159 |
| 5. EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMPATIBLE ($m^2t$) | 7.001 |
| 6. ORDENANZA DE APLICACIÓN | A determinar por el Plan Parcial |




### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL( OE)

#### I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

#### II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

| | |
|---|---|
| 1. SUPERFICIE DEL SECTOR ($m^2s$) | 116.682 |
| 2. USO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| 3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | MEDIA |
| 4. COEF. EDIFICABILIDAD ($m^2t/m^2s$) | 0,40 |
| 5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA ($m^2t$) | 46.673 |
| 6. EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP ($m^2t$) | 15.869 |

#### III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| | |
|---|---|
| 1. ÁREA DE REPARTO | AR-SUS-02 |
| 2.1 APROVECHAMIENTO MEDIO ($UA/m^2s$) | 0,3532 |
| 2.2 INDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR ($UA/m^2s$) | 0,3532 |
| 3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA: | |
| Usos Residenciales de vivienda Libre en sectores con uso global residencial | 1,00 |
| Residencial Vivienda Protegida (VP) | 0,70 |
| Usos Residenciales de vivienda Libre en sectores con uso global turístico | 1,25 |
| Usos Terciarios de proximidad compatibles | 0,90 |
| Usos Hoteleros y apartamento turístico | 0,75 |
| Usos de Industria, Logística y Almacenamiento | 0,65 |
| 3.2. COEFICIENTE DE ÁREA | 1,00 |
| 4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) | 41.212 |
| 5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) | 37.091 |
| 6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA) | 4.121 |
| 7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) | 0 |

#### IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES

| | |
|---|---|
| INCLUIDOS EN EL SECTOR: | |
| C-IB-VU-03 Ronda Sur | 10.026,00 |
| D-EQ-D-10 Campo de Fútbol La Bodega | 17.165,00 |
| D-EL-PU-03 Parque de Los Molinos | 2.980,00 |
| D-EL-PU-04 Parque de La Bodega | 13.640,00 |
| TOTAL( $m^2s$) | 43.811,00 |

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA ( OPPR)

#### I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

| | |
|---|---|
| MÍNIMA CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES ($m^2s$) | s/ art.17.1.2°.a) de la LOUA y Reglamento de Planeamiento |
| MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO DOC ($m^2s$) | s/ art.17.1.2°.a) de la LOUA y Reglamento de Planeamiento |
| MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO SIPS ($m^2s$) | |
| MÍNIMA CESIÓN DE VIARIO ($m^2s$) | s/ Plan Parcial en desarrollo del artículo 3.2.7 de las Normas Urbanísticas |

#### II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ( OPPR)

- Operacion de fachadización y cierre del borde sur del núcleo principal del municipio.
- La reserva de una importante cuota de edificabilidad con destino a la implantación de vivienda sometida a algún régimen de protección.
- Contribución a la implementación de una nueva estrategia de movilidad sostenible gracias a la generación del conector viario C-IB-VU-03 Ronda Sur.
- Localización de la pieza correspondiente al D-EQ-D-10 Campo de Fútbol y su previsible ampliación.
- Reserva de una importante oferta de espacios libres a través de la localización de la pieza de sistema general D-EL-PU-04 Parque de La Bodega así como D-EL-PU-03 Parque de Los Molinos.

#### III. DETERMINACIONES VINCULANTES

Las que resultan de la aplicación del artículo 3.2.8 y 3.2.9 de las Normas Urbanísticas.

#### IV. DCONDICIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

| | |
|---|---|
| 1. SISTEMA DE ACTUACIÓN | A determinar |
| 2. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA | 2° Cuatrienio |

### OTRAS DETERMINACIONES DEL SECTOR

#### I. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Plan Parcial y Proyecto de Urbanización

#### II. CARGAS SUPLEMENTARIAS

Las establecidas en el artículo 12.1.8 de las Normas Urbanísticas apartado 2

#### III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL

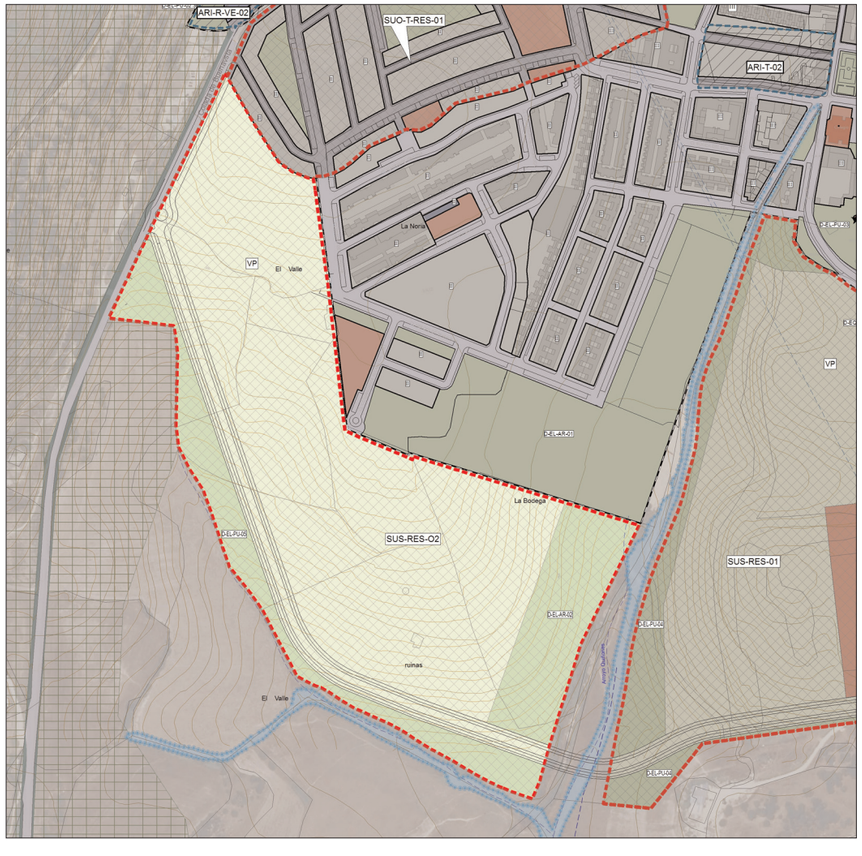
Ejecución previa o simultánea de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta integración en la malla urbana.

## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)

| | |
|---|---|
| IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN | **SUS-RES-02** |
| DENOMINACIÓN: | **EL VALLE** |

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA ( OPPO)

| | |
|---|---|
| 1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO | A determinar por el Plan Parcial |
| 2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | 40 |
| 3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ( Viv) | 568 |
| 4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ( Viv) | 193 |
| 5. EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMPATIBLE ($m^2t$) | 8.527 |
| 6. ORDENANZA DE APLICACIÓN | A determinar por el Plan Parcial |




### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL( OE)

#### I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

#### II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

| | |
|---|---|
| 1. SUPERFICIE DEL SECTOR ($m^2s$) | 142.111 |
| 2. USO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| 3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | MEDIA |
| 4. COEF. EDIFICABILIDAD ($m^2t/m^2s$) | 0,40 |
| 5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA ($m^2t$) | 56.844 |
| 6. EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP ($m^2t$) | 19.327 |

#### III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| | |
|---|---|
| 1. ÁREA DE REPARTO | AR-SUS-03 |
| 2.1 APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/$m^2s$) | 0,3532 |
| 2.2 INDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (UA/$m^2s$) | 0,3532 |
| 3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA: | |
| Usos Residenciales de vivienda Libre en sectores con uso global residencial | 1,00 |
| Residencial Vivienda Protegida (VP) | 0,70 |
| Usos Residenciales de vivienda Libre en sectores con uso global turístico | 1,25 |
| Usos Terciarios de proximidad compatibles | 0,90 |
| Usos Hoteleros y apartamento turístico | 0,75 |
| Usos de Industria, Logística y Almacenamiento | 0,65 |
| 3.2. COEFICIENTE DE ÁREA | 1,00 |
| 4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) | 50.194 |
| 5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) | 45.175 |
| 6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA) | 5.019 |
| 7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) | 0 |

#### IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES

INCLUIDOS EN EL SECTOR:

| | |
|---|---|
| C-IB-VU-03 Ronda Sur | 14.239,00 |
| D-EL-PU-05 Parque de El Valle | 16.682,00 |
| D-EL-AR-02 Ampliación Recinto Ferial | 15.400,00 |
| TOTAL( $m^2s$) | 32.082,00 |

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA ( OPPR)

#### I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

| | |
|---|---|
| MÍNIMA CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES ($m^2s$) | s/ art.17.1.2º.a) de la LOUA y Reglamento de Planeamiento |
| MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO DOC ($m^2s$) | s/ art.17.1.2º.a) de la LOUA y Reglamento de Planeamiento |
| MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO SIPS ($m^2s$) | |
| MÍNIMA CESIÓN DE VIARIO ($m^2s$) | s/ Plan Parcial en desarrollo del artículo 3.2.7 de las Normas Urbanísticas |

#### II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ( OPPR)

- Operacion de fachadización y cierre del borde sur del núcleo principal del municipio.
- La reserva de una importante cuota de edificabilidad con destino a la implantación de vivienda sometida a algún régimen de protección.
- Contribución a la implementación de una nueva estrategia de movilidad sostenible gracias a la generación del conector viario C-IB-VU-03 Ronda Sur.
- Reserva de una importante oferta de espacios libres a través de la localización de la pieza de sistema general D-EL-PU-05 Parque de El Valle

#### III. DETERMINACIONES VINCULANTES

Las que resultan de la aplicación del artículo 3.2.8 y 3.2.9 de las Normas Urbanísticas.

#### IV. DCONDICIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

| | |
|---|---|
| 1. SISTEMA DE ACTUACIÓN | A determinar |
| 2. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA | 2º Cuatrienio |

### OTRAS DETERMINACIONES DEL SECTOR

#### I. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Plan Parcial y Proyecto de Urbanización

#### II. CARGAS SUPLEMENTARIAS

Las establecidas en el artículo 12.1.8 de las Normas Urbanísticas apartado 2

#### III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL

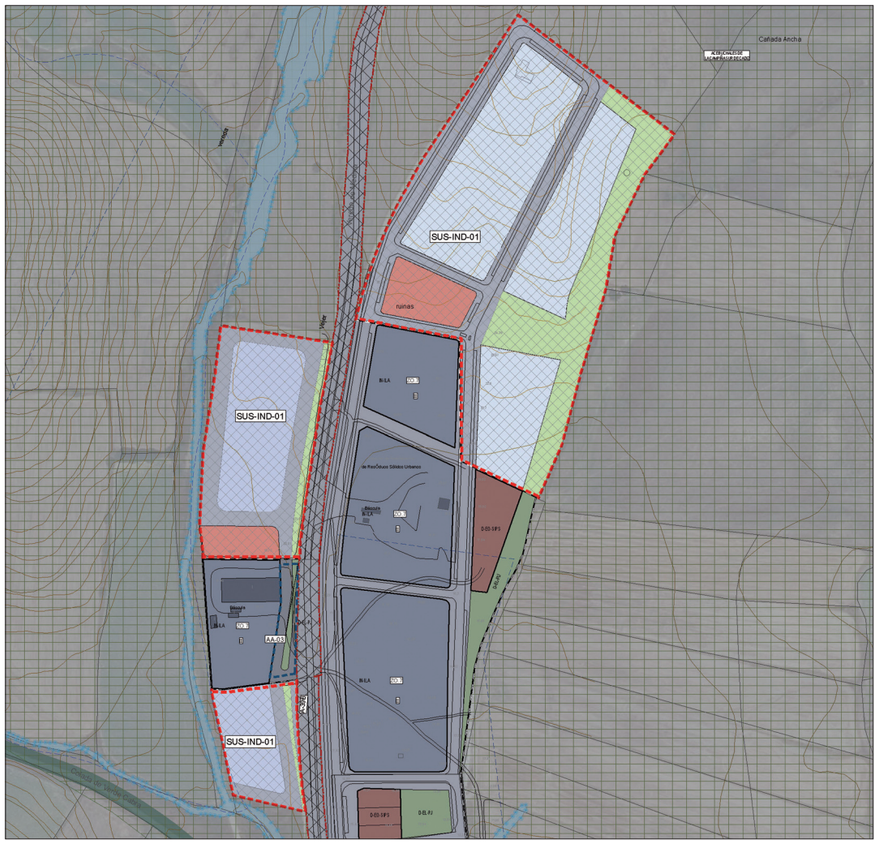
Ejecución previa o simultánea de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta integración en la malla urbana.

## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)

| | |
|---|---|
| IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN | **SUS-IN-01** |
| DENOMINACIÓN: | **AMPLIACIÓN CAÑADA ANCHA** |

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA ( OPPO)

| | |
|---|---|
| 1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO | A determinar por el Plan Parcial |
| 2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | |
| 3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ( Viv) | |
| 4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ( Viv) | |
| 5. EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMPATIBLE (m²t) | 13.696 |
| 6. ORDENANZA DE APLICACIÓN | A determinar por el Plan Parcial |




### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL( OE)

#### I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

#### II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

| | |
|---|---|
| 1. SUPERFICIE DEL SECTOR (m²s) | 78.264 |
| 2. USO GLOBAL | INDUSTRIAL |
| 3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | |
| 4. COEF. EDIFICABILIDAD (m²t/m²s) | 0,50 |
| 5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t) | 39.132 |
| 6. EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP (m²t) | |

#### III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| | |
|---|---|
| 1. ÁREA DE REPARTO | AR-SUS-04 |
| 2.1 APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) | 0,3687 |
| 2.2 INDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (UA/m²s) | 0,3687 |
| 3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA: | |
| Usos Residenciales de vivienda Libre en sectores con uso global residencial | 1,00 |
| Residencial Vivienda Protegida (VP) | 0,70 |
| Usos Residenciales de vivienda Libre en sectores con uso global turístico | 1,25 |
| Usos Terciarios de proximidad compatibles | 0,90 |
| Usos Hoteleros y apartamento turístico | 0,75 |
| Usos de Industria, Logística y Almacenamiento | 0,65 |
| 3.2. COEFICIENTE DE ÁREA | 1,00 |
| 4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) | 28.859 |
| 5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) | 25.974 |
| 6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA) | 2.885 |
| 7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) | 0 |

#### IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES

INCLUIDOS EN EL SECTOR:

TOTAL( m²s) 0,00

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA ( OPPR)

#### I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

| | |
|---|---|
| MÍNIMA CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES (m²s) | s/ art.17.1.2º.a) de la LOUA y Reglamento de Planeamiento |
| MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO DOC (m²s) | s/ art.17.1.2º.a) de la LOUA y Reglamento de Planeamiento |
| MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO SIPS (m²s) | |
| MÍNIMA CESIÓN DE VIARIO (m²s) | s/ Plan Parcial en desarrollo del artículo 3.2.7 de las Normas Urbanísticas |

#### II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ( OPPR)

- Implementación de usos y actividades llevadas a cabo en el colindante Polígono Industrial de La Cañada.
- Mejora de la conectividad y accesibilidad desde la carretera A-396.
- Localización de una reserva para la implantación de equipamiento.
- Reserva para la localización de una pieza de espacios libres de borde que garantice la articulación de los usos a implantar con el medio natural.

#### III. DETERMINACIONES VINCULANTES

Las que resultan de la aplicación del artículo 3.2.8 y 3.2.9 de las Normas Urbanísticas.

#### IV. DCONDICIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

| | |
|---|---|
| 1. SISTEMA DE ACTUACIÓN | A determinar |
| 2. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA | 2º Cuatrienio |

### OTRAS DETERMINACIONES DEL SECTOR

#### I. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Plan Parcial y Proyecto de Urbanización

#### II. CARGAS SUPLEMENTARIAS

Las establecidas en el artículo 12.1.8 de las Normas Urbanísticas apartado 2

#### III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL

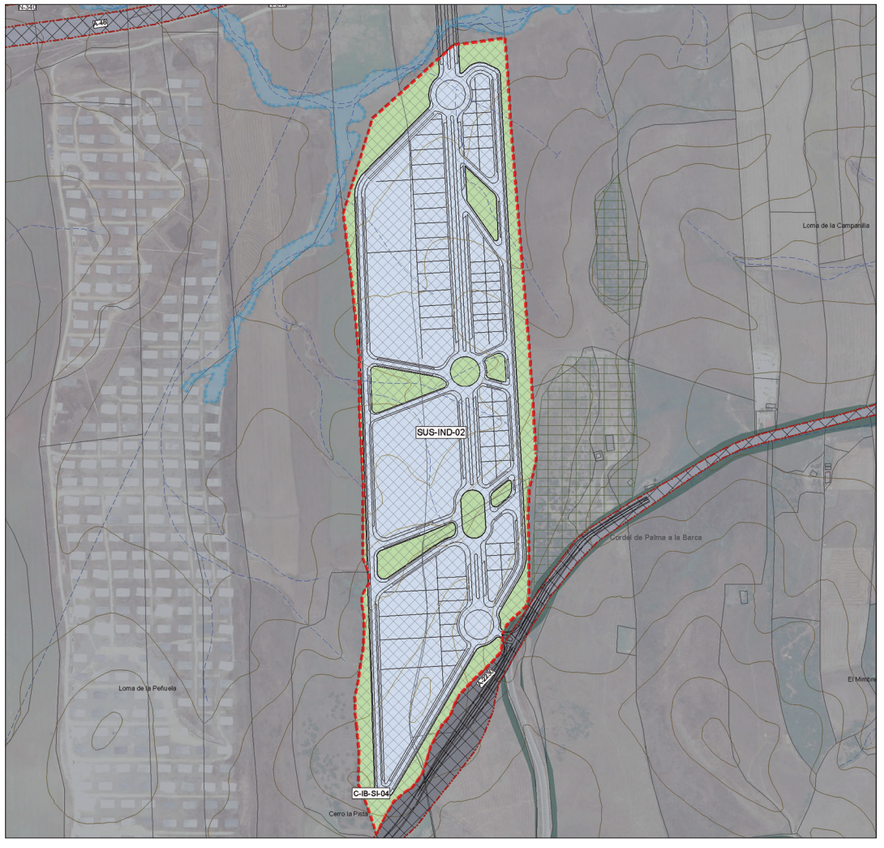
Ejecución previa o simultánea de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta integración en la malla urbana.

## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)

| | |
|---|---|
| IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN | **SUS-IN-02** |
| DENOMINACIÓN: | **LA PISTA** |

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA ( OPPO)

| | |
|---|---|
| 1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO | A determinar por el Plan Parcial |
| 2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | |
| 3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ( Viv) | |
| 4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ( Viv) | |
| 5. EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMPATIBLE ($m^2t$) | 47.107 |
| 6. ORDENANZA DE APLICACIÓN | A determinar por el Plan Parcial |




### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL( OE)

#### I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

#### II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

| | |
|---|---|
| 1. SUPERFICIE DEL SECTOR ($m^2s$) | 314.047 |
| 2. USO GLOBAL | INDUSTRIAL |
| 3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | |
| 4. COEF. EDIFICABILIDAD ($m^2t/m^2s$) | 0,50 |
| 5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA ($m^2t$) | 157.024 |
| 6. EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP ($m^2t$) | |

#### III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| | |
|---|---|
| 1. ÁREA DE REPARTO | AR-SUS-05 |
| 2.1 APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/$m^2s$) | 0,3625 |
| 2.2 INDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (UA/$m^2s$) | 0,3625 |
| 3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA: | |
| Usos Residenciales de vivienda Libre en sectores con uso global residencial | 1,00 |
| Residencial Vivienda Protegida (VP) | 0,70 |
| Usos Residenciales de vivienda Libre en sectores con uso global turístico | 1,25 |
| Usos Terciarios de proximidad compatibles | 0,90 |
| Usos Hoteleros y apartamento turístico | 0,75 |
| Usos de Industria, Logística y Almacenamiento | 0,65 |
| 3.2. COEFICIENTE DE ÁREA | 1,00 |
| 4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) | 113.842 |
| 5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) | 102.458 |
| 6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA) | 11.384 |
| 7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) | 0 |

#### IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES

INCLUIDOS EN EL SECTOR:

TOTAL( $m^2s$) 0,00

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA ( OPPR)

#### I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

| | |
|---|---|
| MÍNIMA CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES ($m^2s$) | s/ art.17.1.2°.a) de la LOUA y Reglamento de Planeamiento |
| MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO DOC ($m^2s$) | s/ art.17.1.2°.a) de la LOUA y Reglamento de Planeamiento |
| MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO SIPS ($m^2s$) | |
| MÍNIMA CESIÓN DE VIARIO ($m^2s$) | s/ Plan Parcial en desarrollo del artículo 3.2.7 de las Normas Urbanísticas |

#### II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ( OPPR)

• Dotación de un nuevo contenedor de actividades industriales, logísticas, empresariales, servicios avanzados, terciarios y/o comerciales a modo de agente dinamizador del entorno del núcleo principal del municipio, al objeto de favorecer la diversificación y complementación de la oferta existente.
• Mejora de la conectividad y accesibilidad desde la carretera A-396.

#### III. DETERMINACIONES VINCULANTES

Las que resultan de la aplicación del artículo 3.2.8 y 3.2.9 de las Normas Urbanísticas.

#### IV. DCONDICIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

| | |
|---|---|
| 1. SISTEMA DE ACTUACIÓN | A determinar |
| 2. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA | 2° Cuatrienio |

### OTRAS DETERMINACIONES DEL SECTOR

#### I. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Plan Parcial y Proyecto de Urbanización

#### II. CARGAS SUPLEMENTARIAS

Las establecidas en el artículo 12.1.8 de las Normas Urbanísticas apartado 2

#### III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL

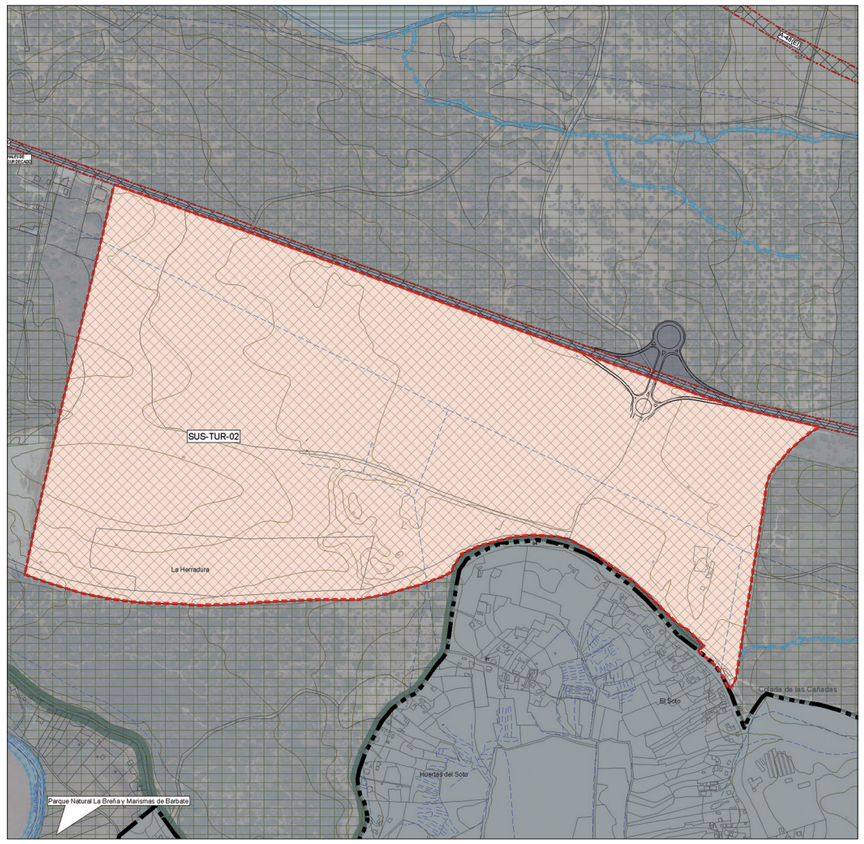
Ejecución previa o simultánea de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta integración en la malla urbana.
La conexión con la vía de servicio de la A-48 se realizará con cargo al promotor de la actuación.

## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN **SUS-TUR-01**
DENOMINACIÓN: **MONTENMEDIO**

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA ( OPPO)

| | |
|---|---|
| 1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO | A determinar por el Plan Parcial |
| 2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | 2,1 |
| 3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ( Viv) | 288 |
| 4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS ( Viv) | 0 |
| 5. EDIFICABILIDAD HOTELERA ($m^2t$) | 48.720 |
| 6. EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMPATIBLE ($m^2t$) | 10.200 |
| 7. ORDENANZA DE APLICACIÓN | A determinar por el Plan Parcial |




### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL( OE)

#### I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

#### II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

| | |
|---|---|
| 1. SUPERFICIE DEL SECTOR ($m^2s$) | 1.361.500 |
| 2. USO GLOBAL | TURÍSTICO |
| 3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) | |
| 4. COEF. EDIFICABILIDAD ($m^2t/m^2s$) | 0,07 |
| 5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA ($m^2t$) | 90.646 |
| 6. EDIFICABILIDAD MINIMA VP ($m^2t$) | |

#### III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| | |
|---|---|
| 1. ÁREA DE REPARTO | AR-SUS-05 |
| 2.1 APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/$m^2s$) | 0,0815 |
| 2.2 INDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (UA/$m^2s$) | 0,0815 |
| 3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA: | |
| Usos Residenciales de vivienda Libre en sectores con uso global residencial | 1,00 |
| Residencial Vivienda Protegida (VP) | 0,70 |
| Usos Residenciales de vivienda Libre en sectores con uso global turístico | 1,25 |
| Usos Terciarios de proximidad compatibles | 0,90 |
| Usos Hoteleros y apartamento turístico | 0,75 |
| Usos de Industria, Logística y Almacenamiento | 0,65 |
| 3.2. COEFICIENTE DE ÄREA | 1,30 |
| 4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) | 110.990 |
| 5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) | 99.891 |
| 6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA) | 11.098 |
| 7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) | 1 |

#### IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES

INCLUIDOS EN EL SECTOR:

TOTAL( $m^2s$) 0,00

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA ( OPPR)

#### I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

| | |
|---|---|
| MÍNIMA CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES ($m^2s$) | s/ art.17.1.2°.a) de la LOUA |
| MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO DOC ($m^2s$) | s/ art.17.1.2°.a) de la LOUA |
| MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO SIPS ($m^2s$) | |
| MÍNIMA CESIÓN DE VIARIO ($m^2s$) | s/ Plan Parcial en desarrollo del artículo 3.2.7 de las Normas Urbanísticas |

#### II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ( OPPR)

• Integración de las determinaciones establecidas para el área de oportunidad establecida por la planificación subregional de referencia localizada para este ámbito.
• Mejora de la conexión del nuevo sector con la nacional N-340 a través de un nuevo enlace con las determinaciones que establezca la administración competente.

#### III. DETERMINACIONES VINCULANTES

Las que resultan de la aplicación del artículo 3.2.8 y 3.2.9 de las Normas Urbanísticas.

#### IV. DCONDICIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

| | |
|---|---|
| 1. SISTEMA DE ACTUACIÓN | Compensación |
| 2. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA | 1° Cuatrienio |

### OTRAS DETERMINACIONES DEL SECTOR

#### I. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Plan Parcial y Proyecto de Urbanización

#### II. CARGAS SUPLEMENTARIAS

Las establecidas en el artículo 12.1.8 de las Normas Urbanísticas apartado 2

#### III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL

Ejecución previa o simultánea de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta integración en la malla urbana.
El Plan Parcial deberá ser informado por la Demarcación de Carreteras del Estado, al estar afectado por la zona de afección de la N-340. La conexión del sector a la N-340 se realizará con cargo al promotor de la actuación.
Será obligatoria la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación.