INDICE DE LAS NORMAS URBANISTICAS
VOLUMEN I

JUNTA DE ANDALUCIA
Diligencia para hacer constar que el presente documento corresponde con el APROBADO DEFINITIVAMENTE
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES 1

CAPITULO 1. NATURALEZA , ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN 2

I.1.1. Naturaleza y ámbito 2
I.1.2. Organos actuantes 2
I.1.3. Efectos 2
I.1.4. Vigencia 2
I.1.5. Modificaciones 3
I.1.6. Revisión 3

CAPITULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACION DEL PLAN 4

I.2.1. Contenido y valor relativo de la documentación 4
I.2.2. Interpretación del Plan 5

CAPITULO 3. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO 6

I.3.1. Consulta directa 6
I.3.2. Consultas técnicas 6
I.3.3. Informes urbanísticos 6
I.3.4. Consultas que requieren interpretación del planeamiento 6

TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL 7

CAPITULO 1. INSTRUMENTOS DE ORDENACION 8

SECCION 1ª: FIGURAS DE PLANEAMIENTO 8
II.1.1. Programas de Actuación urbanística 8
II.1.2. Planes Parciales 8
II.1.3. Planes especiales 9

SECCION 2ª: FIGURAS COMPLEMENTARIAS DE ORDENACION DETALLADA 10
II.1.4. Catálogos complementarios del planeamiento 10
II.1.5. Estudios de Detalle 11
II.1.6. Ordenanzas especiales 11

CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE GESTION 12
II.2.1. Delimitación de Polígonos y Unidades de Ejecución 12
II.2.2. Sistemas de actuación 12
II.2.3. Sistema de compensación 12
II.2.4. Sistema de cooperación 13
II.2.5. Sistema de expropiación 13
II.2.6. Reparcelación 14
II.2.7. Parcelación urbanística 14

CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE EJECUCION 15

SECCION 1ª: PROYECTOS DE URBANIZACION *15*
II.3.1. Definición, clases y características generales 15
II.3,2. Contenido de los Proyectos de Urbanización 15
II.3.3. Aprobación 16

SECCION 2ª: PROYECTOS DE EDIFICACION *16*
II.3.4. Clases de obras de edificación 16
II.3.5. Obras en los edificios existentes 17
II.3.6. Obras de demolición 17
II.3.7. Obras de nueva planta 18
II.3.8. Condiciones de los proyectos de edificación 18

SECCION 3ª: PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS. *19*
II.3.9. Definición y clases. 19
II.3.10. Condiciones de los proyectos 20

SECCION 4ª: PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES *20*
II.3.11. Definición y clases 20
II.3.12. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones 21

CAPITULO 4. INTERVENCION MUNICIPAL EN EL SUELO Y LA EDIFICACION. **22**

SECCION 1ª: LICENCIAS URBANISTICAS *22*
II.4.1. Actividades sujetas a licencias 22
II.4.2. Obligaciones de los solicitantes 22
II.4.3. Procedimiento para la obtención de licencia 23
II.4.4. Licencias de parcelación 24
II.4.5. Licencias de obras de urbanización 25
II.4.6. Licencias de obras de edificación 25
II.4.7. Caducidad y suspensión de licencias de obras 26
II.4.8. Obras realizadas sin licencia y orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas. 27
II.4.9. Licencias de otras actuaciones urbanísticas 27
II.4.10. Licencias de ocupación y funcionamiento. 27

SECCION 2ª: CONTROL DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS *29*
II.4.11. Actuaciones previas. 29
II.4.12. Vallado de obras. 29
II.4.13. Construcciones provisionales de obra. 29
II.4.14. Acopio de escombros y materiales. 30
II.4.15. Andamios y maquinaria auxiliar. 30
II.4.16. Inspección de la ejecución de las obras. 30
II.4.17. Conclusión de las obras o instalaciones. 30
II.4.18. Recepción de las obras de urbanización. 31

SECCION 3ª: CONSERVACION DE LOS BIENES INMUEBLES. *32*
II.4.19. Deberes de conservación. 32
II.4.20. Contenido del deber de conservación de urbanizaciones. 33
II.4.21. Contenido del deber de conservación de solares. 33

JUNTA DE ANDALUCIA
APROBADO DEFINITIVAMENTE
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

II.4.22. Contenido del deber de conservación de edificaciones. 33
II.4.23. Ordenes de ejecución para la conservación. 34

SECCION 4ª: ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES. *34*
II.4.24. Procedencia de la declaración. 34
II.4.25. Daños no reparables. 35
II.4.26. Obras de reparación. 35
II.4.27. Declaración de ruina 36

TITULO III. REGIMEN GENERAL DEL SUELO 37

CAPITULO 1. DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO 38

III.1.1.Clasificación del suelo 38
III.1.2.Suelo de sistemas generales 38
III.1.3.División del suelo en razón de su calificación urbanística 39
III.1.4.División del suelo en razón de su ordenación detallada 39
III.1.5.División del suelo en razón de la gestión urbanística 40

CAPITULO 2. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES. 41
III.2.1.Derogación del planeamiento anterior 41
III.2.2. Situaciones fuera de ordenación 41

CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO. 42

III.3.1. Determinación del aprovechamiento urbanístico 42
III.3.2. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento. . . .42
III.3.3. Regulación detallada del uso del suelo 43
III.3.4. Utilización pública de los terrenos 43
III.3.5. Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria 43

TITULO IV. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES 44

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES Y REGIMEN URBANISTICO 45

IV.1.1.Definición y delimitación 45
IV.1.2. Regulación de los sistemas generales 45
IV.1.3. Titularidad y régimen urbanístico 45
IV.1.4.Procedimientos de obtención de los sistemas generales 45

CAPITULO 2. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE. 47

IV.2.1. Derechos y obligaciones de los propietarios. 47
IV.2.2. Ocupación de terrenos de sistemas generales. 47
IV.2.3. Obtención por expropiación forzosa. 47
IV.2.4.Sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado. 48
IV.2.5.Sistemas generales adscritos al suelo urbanizable no programado. . . .48

TITULO V. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE 49

CAPITULO 1. DEFINICION Y REGIMEN URBANISTICO. 50

V.1.1.Definición 50
V.1.2.División y delimitación del Suelo no Urbanizable 50
V.1.3. Régimen urbanístico 50
V.1.4.Parcelaciones rústicas 50
V.1.5.Prohibición de parcelaciones urbanísticas 51
V.1.6.Núcleo de población 52
V.1.7.Condiciones de urbanización 52

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION. 53

SECCION 1ª:PROTECCION DE LOS SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS. *53*

V.2.1.Carreteras, caminos y sendas 53
V.2.2.Vias pecuarias 54
V.2.3.Energía eléctrica, alta tensión 54
V.2.4.Redes de abastecimiento de agua y saneamiento 55

SECCION 2ª: PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL. *55*

V.2.5.Protección de los cauces, riberas y márgenes 55
V.2.6.Protección de aguas en relación con vertidos líquidos 56
V.2.7.Protección del paisaje y del suelo 56
V.2.8.Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos 57

CAPITULO 3. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION 59

V.3.1. Usos característicos 59
V.3.2. Usos compatibles. 59
V.3.3. Edificaciones permitidas. 59
V.3.4. Edificaciones e instalaciones fuera de ordenación. 60
V.3.5. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria. 61
V.3.6.Condiciones de la edificación vinculada a las explotaciones mineras. . . 62
V.3.7.Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras. 62
V.3.8.Condiciones de la edificación vinculada a la acampada. 62
V.3.9.Condiciones de la edificación vinculada a otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social. 63
V.3.10.Condiciones de la edificación destinada a vivienda familiar. 63
V.3.11.Condiciones generales de las edificaciones vinculadas a la producción industrial. 64
V.3.12.Condiciones estéticas. 64

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

CAPITULO 4.CONDICIONES ESPECIFICAS PARA
LAS DISTINTAS CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE. 66

V.4.1.Régimen específico del suelo no urbanizable especialmente protegido, Complejo Serrano. 66
V.4.2.Régimen específico del suelo no urbanizable especialmente protegido, Monte Adehesado 67
V.4.3.Régimen del suelo no urbanizable simple 67

CAPITULO 5.PLANES ESPECIALES EN SUELO NO URBANIZABLE 68

V.5.1.Plan Especial de Restauración de Explotaciones Extractivas. 68

TITULO VI. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE 69

CAPITULO 1. DEFINICION Y CATEGORIAS 70

VI.1.1Definición 70
VI.1.2.Categorías y delimitación 70

CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO 71

VI.2.1.Definición del suelo urbanizable no programado 71
VI.2.2.Desarrollo del suelo urbanizable no programado 71
VI.2.3.Derechos y obligaciones de los propietarios 71
VI.2.4.Alcance de las condiciones particulares de desarrollo del suelo urbanizable no programado 72
VI.2.5.Fichas de los sectores de suelo urbanizable no programado. 73

CAPITULO 3. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 77

SECCION 1ª: DETERMINACIONES GENERALES 77
VI.3.1.Definición del suelo urbanizable programado 77
VI.3.2.Revisión del programa 77
VI.3.3.Facultades, obligaciones y cargas de los propietarios 77
VI.3.4.Aprovechamiento tipo 79
VI.3.5.Aprovechamiento en cada sector 79

SECCION 2ª: ACCIONES EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 79
VI.3.6.Actuaciones previas al desarrollo de los sectores 79
VI.3.7.Desarrollo del suelo urbanizable programado 79
VI.3.8.Plazos de ejecución del planeamiento 80
VI.3.9.Requisitos para poder edificar 80

SECCION 3ª: CONDICIONES DE LA ORDENACION 82
VI.3.10. Criterios de ordenación. 82
VI.3.11. Condiciones de la edificación 83
VI.3.12. Condiciones de uso 83

SECCION 4ª: CONDICIONES DE LA URBANIZACION 83
VI.3.13. Pavimentación 83
VI.3.14. Señales verticales 85

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

VI.3.15. Mobiliario urbano 85
VI.3.16. Ajardinamiento de las vias 86
VI.3.17. Abastecimiento de agua potable 86
VI.3.18. Red de riego e hidrantes contra incendios 87
VI.3.19. Red de saneamiento 88
VI.3.20. Condiciones de los vertidos 89
VI.3.21. Red de distribución eléctrica 89
VI.3.22. Alumbrado 90
VI.3.23. Areas ajardinadas y parques 92
VI.3.24. Red telefónica 92

SECCION 5ª: CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO: FICHAS DE LOS SECTORES . . . 92
VI.3.25. Alcance de las determinaciones particulares 92
VI.3.26. Fichas de los sectores. 93

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

VOLUMEN II

TITULO VII. REGIMEN DEL SUELO URBANO 102

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES 103

VII.1.1. Definición y delimitación 103
VII.1.2. Régimen urbanístico 103
VII.1.3. Facultades y derechos de los propietarios 104
VII.1.4. Deberes y cargas de los propietarios 104
VII.1.5. Régimen de las Unidades de Ejecución 105
VII.1.6. Condiciones generales previas para la edificación 105
VII.1.7. Edificación previa a la condición de solar 106

CAPITULO 2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION 108

VII.2.1. Definición y adecuación al planeamiento 108
VII.2.2. Obras en edificaciones fuera de ordenación 108

TITULO VIII.CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION 109

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES 110

VIII.1.1 Definición 110
VIII.1.2. Clases de condiciones 110
SECCION 1ª: DEFINICIONES SOBRE PARCELAS 110
VIII.1.3. Parcela 110
VIII.1.4. Superficie de parcela 110
VIII.1.5. Parcela mínima 111
VIII.1.6. Segregación de parcelas parcialmente edificadas 111
VIII.1.7. Linderos 111
VIII.1.8. Alineaciones 111

VIII.1.9. Rasantes 111
VIII.1.10. Solar 112

SECCION 2ª: DEFINICIONES SOBRE LA POSICION DE LA EDIFICACION 113
VIII.1.11. Referencias de la edificación 113
VIII.1.12. Posición de la edificación respecto a la alineación 113
VIII.1.13. Retranqueo 113
VIII.1.14. Tipologías edificatorias. 113

SECCION 3ª: DEFINICIONES SOBRE OCUPACION DE LA PARCELA 114
VIII.1.15. Superficie ocupable. 114
VIII.1.16. Ocupación o superficie ocupada. 114
VIII.1.17. Coeficiente de ocupación. 114
VIII.1.18. Superficie libre de parcela. 115
VIII.1.19. Fondo edificable. 115

SECCION 4º: DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS 115
VIII.1.20. Superficie edificada por planta. 115
VIII.1.21. Superficie edificada total. 115
VII.1.22. Superficie útil 115
VIII.1.23. Superficie edificable 116
VIII.1.24. Coeficiente de edificabilidad 116

CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS 117

VIII.2.1. Aplicación 117
VIII.2.2. Sólido capaz 117
VIII.2.3. Altura de la edificación 117
VIII.2.4. Medición de la altura en unidades métricas 117
VIII.2.5. Medición de la altura en número de plantas 117
VIII.2.6. Altura máxima 118
VIII.2.7. Construcciones por encima de la altura 118
VIII.2.8. Altura de piso y altura libre 118
VIII.2.9. Regulación de las plantas de una edificación 118
VIII.2.10. Regulación de los entrantes en fachada 120
VIII.2.11. Regulación de los cuerpos salientes en fachada 120

CAPITULO 3.CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACION DE LOS EDIFICIOS 122

VIII.3.1. Definición y aplicación 122

SECCION 1ª: CONDICIONES DE CALIDAD 122
VIII.3.2. Calidad de las construcciones 122
VIII.3.3. Aislamiento térmico 122
VIII.3.4. Aislamiento acústico 122
VIII.3.5. Barreras antihumedad 123

SECCION 2ª: CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES 123
VIII.3.6. Pieza habitable 123
VIII.3.7. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano 123

JUNTA DE ANDALUCIA
APROBADO DEFINITIVAMENTE
EL SECRETARIO DE LA C.P.

VIII.3.8. Condiciones de iluminación y ventilación 123

SECCION 3ª: CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS 124
VIII.3.9. Patios de luces 124
VIII.3.10. Dimensiones de los patios de luces abiertos 124
VIII.3.11. Dimensiones de los patios de luces cerrados 124
VIII.3.12. Cubrición de patios 125

SECCION 4ª: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS 125
VIII.3.13. Dotación de agua 125
VIII.3.14. Red de saneamiento 126
VIII.3.15. Dotación de energía eléctrica 127
VIII.3.16. Evacuación de humos 127
VIII.3.17. Evacuación de residuos sólidos 127
VIII.3.18. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire 128
VIII.3.19. Instalaciones de telefonía, radio y televisión 128
VIII.3.20. Servicios Postales. 129
VIII.3.21. Aparatos elevadores. 129

SECCION 5ª: CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS. 129
VIII.3.22. Protección contra incendios. 129
VIII.3.23. Protección contra el rayo. 130
VIII.3.24. Protección en antepechos y barandillas. 130
VIII.3.25. Puesta a tierra. 130
VIII.3.26. Accesos a las edificaciones. 130
VIII.3.27. Señalización de edificios 130
VIII.3.28. Puerta de acceso 131
VIII.3.29. Circulación interior 131
VIII.3.30. Escaleras 131
VIII.3.31. Rampas 132
VIII.3.32. Supresión de barreras arquitectónicas 132

SECCION 6ª:CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS 132
VIII.3.33. Dotación de aparcamiento 132
VIII.3.34. Soluciones para la dotación de aparcamiento 133
VIII.3.35. Plaza de aparcamiento 133
VIII.3.36. Accesos a los garajes 133
VIII.3.37. Altura libre de piso 134
VIII.3.38. Condiciones constructivas 134
VIII.3.39. Aparcamiento en los espacios libres privados 135

CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA 136

VIII.4.1. Definición 136
VIII.4.2. Aplicación 136
VIII.4.3. Salvaguarda de la estética urbana 136
VIII.4.4. Fachadas 137
VIII.4.5. Medianerías 137
VIII.4.6. Modificación de las fachadas 137
VIII.4.7. Instalaciones en fachadas 138
VIII.4.8. Cornisas y aleros 138

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

VIII.4.9. Marquesinas . . . 138
VIII.4.10. Portadas, escaparates y elementos decorativos . . . 138
VIII.4.11. Toldos . . . 138
VIII.4.12. Rótulos publicitarios en fachadas . . . 139
VIII.4.13. Cerramientos de solares y terrenos . . . 140
VIII.4.14. Cerramientos en edificación abierta o aislada . . . 140
VIII.4.15. Cerramientos provisionales en locales comerciales . . . 141
VIII.4.16. Tratamiento de los espacios libres . . . 141

TITULO IX. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS . . . 142

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES . . . 143

IX.1.1. Definición . . . 143
IX.1.2. Aplicación . . . 143
IX.1.3. Clases de usos . . . 143
IX.1.4. Usos globales y pormenorizados . . . 144
IX.1.5. Usos característicos, compatibles y prohibidos . . . 145
IX.1.6. Usos existentes y propuestos . . . 145
IX.1.7. Usos públicos, colectivos y privados . . . 145

CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL . . . 147

IX.2.1. Definición y clases . . . 147
IX.2.2. Vivienda y apartamento . . . 147

SECCION 1ª: CONDICIONES DE LA VIVIENDA . . . 147
IX.2.3. Programa de la vivienda . . . 147
IX.2.4. Situación de las viviendas. . . . 149
IX.2.5. Altura de techos . . . 149
IX.2.6. Accesibilidad a las viviendas . . . 149
IX.2.7. Dimensiones de los huecos de paso . . . 150
IX.2.8. Condiciones de iluminación y ventilación . . . 150
IX.2.9. Dotación de agua . . . 150
IX.2.10. Dotación de aparcamientos . . . 150

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA . . . 151
IX.2.11. Condiciones de aplicación . . . 151

CAPITULO 3. USO PRODUCTIVO . . . 152

IX.3.1. Definición y clases . . . 152

SECCION 1ª: USO DE HOSPEDAJE . . . 152
IX.3.2. Condiciones de aplicación . . . 152

SECCION 2ª: USO INDUSTRIAL . . . 152
IX.3.3. Definición . . . 152
IX.3.4. Categorías . . . 153
IX.3.5. Situaciones . . . 154
IX.3.6. Condiciones de compatibilidad . . . 154

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

IX.3.7. Limitaciones por fuego y explosión . . . 155
IX.3.8. Limitaciones por radiaciones electromagnéticas . . . 155
IX.3.9. Limitaciones por ruido . . . 155
IX.3.10. Limitaciones por vibraciones . . . 156
IX.3.11. Limitaciones por deslumbramientos . . . 156
IX.3.12. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores . . . 156
IX.3.13. Limitaciones por vertidos y saneamiento . . . 157
IX.3.14. Limitaciones por potencia eléctrica . . . 158
IX.3.15. Límites por categorías y situaciones . . . 159
IX.3.16. Dotación de aparcamientos . . . 160
IX.3.17. Dimensiones de los locales . . . 160
IX.3.18. Servicios de aseo . . . 160

SECCION 3ª: USO DE COMERCIO . . . *160*
IX.3.19. Definición y clases . . . 160
IX.3.20. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial . . . 161
IX.3.21. Dimensiones . . . 161
IX.3.22. Circulación interior . . . 161
IX.3.23. Escaleras . . . 162
IX.3.24. Aseos . . . 162
IX.3.25. Altura libre de pisos . . . 162
IX.3.26. Iluminación y ventilación . . . 162
IX.3.27. Dotación de aparcamientos . . . 162
IX.3.28. Ordenación de la carga y descarga . . . 163
IX.3.29. Pasajes comerciales . . . 163

SECCION 4ª: USO OFICINAS . . . *163*
IX.3.30. Definición . . . 163
IX.3.31. Dimensiones . . . 163
IX.3.32. Accesos interiores . . . 163
IX.3.33. Escaleras . . . 164
IX.3.34. Ascensores . . . 164
IX.3.35. Altura libre de pisos . . . 164
IX.3.36. Dotación de aparcamiento . . . 164

CAPITULO 4. USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS . . . 165

IX.4.1. Definición y clases . . . 165
IX.4.2. Aplicación . . . 165
IX.4.3. Condiciones de compatibilidad . . . 166
IX.4.4. Condiciones de sustitución . . . 166
IX.4.5. Dotación de aparcamientos . . . 167

CAPITULO 5. ESPACIOS LIBRES PUBLICOS . . . 168

IX.5.1. Definición y clases . . . 168
IX.5.2. Aplicación . . . 168
IX.5.3. Condiciones de las áreas públicas y los parques urbanos . . . 168
IX.5.4. Condiciones de las áreas ajardinadas . . . 169
IX.5.5. Condiciones de las áreas de juego y recreo . . . 169
IX.5.6. Mejora de las condiciones peatonales . . . 169
IX.5.7. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos . . . 169

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

CAPITULO 6. USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES 170

SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES 170
IX.6.1. Definición y clases 170
IX.6.2. Aplicación 170

SECCION 2ª: RED VIARIA 170
IX.6.3. Dimensiones características del viario 170
IX.6.4. Pavimentación 171

SECCION 3ª: APARCAMIENTOS PUBLICOS 172
IX.6.5. Clases de estacionamientos públicos 172
IX.6.6. Condiciones de los aparcamientos públicos al aire libre 172
IX.6.7. Condiciones de los aparcamientos públicos en inmuebles 172

TITULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO 174

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES 175

X.1.1. Definición 175
X.1.2. Aplicación 175
X.1.3. Clases de áreas 175
X.1.4. Alineaciones y rasantes 175
X.1.5. División del Area de Ordenación 177

CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1.- MANZANA CERRADA 178

X.2.1. Ambito y tipología 178
X.2.2. Clasificación en grados 178

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO 178
X.2.3. Uso característico 178
X.2.4. Usos compatibles 178

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION 179
X.2.5. Condiciones de la parcela 179
X.2.6. Posición de la edificación 179
X.2.7. Ocupación de la parcela 179
X.2.8. Altura de la edificación 180
X.2.9. Exención de la dotación de aparcamiento 181
X.2.10. Regulación de los cuerpos salientes en fachada 181

CAPITULO 3. ORDENANZA Nº 2.- EDIFICACION UNIFAMILIAR 182

X.3.1. Ambito y tipología 182

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO 182
X.3.2. Uso característico 182
X.3.3. Usos compatibles 182

JUNTA DE ANDALUCIA

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION *182*
X.3.4. Clasificación en grados 182
X.3.5. Condiciones de la parcela 182
X.3.6. Posición de la edificación 183
X.3.7. Ocupación de la parcela 183
X.3.8. Coeficiente de edificabilidad 183
X.3.9. Altura de la edificación 184
X.3.10. Plantaciones en los espacios libres de parcela 184

CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3.- ORDENACION EXISTENTE 185

X.4.1. Ambito y características 185

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO *185*
X.4.2. Uso característico 185
X.4.3. Usos compatibles 185

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION *185*
X.4.4. Edificabilidad 185

CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4.- INDUSTRIAL DE TRANSFORMACION 186

X.5.1. Ambito y características 186

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO *186*
X.5.2. Uso característico 186
X.5.3. Usos compatibles 186

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION *186*
X.5.4. Condiciones de la parcela 186
X.5.5. Posición de la edificación 187
X.5.6. Ocupación de la parcela 187
X.5.7. Coeficiente de edificabilidad 187
X.5.8. Altura de la edificación 187

CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5.- INDUSTRIAL 188
X.6.1. Ambito y tipología 188
X.6.2. Clasificación en grados 188

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO *188*
X.6.3. Usos característicos 188
X.6.4. Usos compatibles 188

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION *189*
X.6.5. Condiciones de las parcelas 189
X.6.6. Posición de la edificación 189
X.6.7. Ocupación de la parcela 190
X.6.8. Coeficiente de edificabilidad 190
X.6.9. Altura de la edificación 190
X.6.10. Salientes en la alineación oficial exterior 190

SECCION 3ª: CONDICIONES ESTETICAS *191*
X.6.11. Cerramiento de parcelas 191

CAPITULO 7. ORDENANZA Nº 6.- TERCIARIO 192

X.7.1. Ambito y características 192

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO *192*
X.7.2. Usos característicos 192
X.7.3. Usos compatibles 192

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION *192*
X.7.4. Condiciones de las parcelas 192
X.7.5. Posición de la edificación 192
X.7.6. Coeficiente de edificabilidad 192
X.7.7. Altura de la edificación 193

CAPITULO 8. ORDENANZA Nº 7 - EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS . . . 194

X.8.1.Ambito y características 194

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO *194*
X.8.2.Uso característico 194
X.8.3.Usos compatibles. 194

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION *194*
X.8.4.Posición de la edificación 194
X.8.5.Coeficiente de edificabilidad 195
X.8.6.Altura de la edificación 195

CAPITULO 9: UNIDADES DE EJECUCION 196

SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES *196*
X.9.1 Definición 196
X.9.2. Delimitación 196
X.9.3. Desarrollo 196
X.9.4. Aparcamientos en superficie anejos al viario público. 196
X.9.5. Alcance de las determinaciones particulares. 196

SECCION 2ª: FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION *197*

TITULO XI. CATALOGO PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO 209

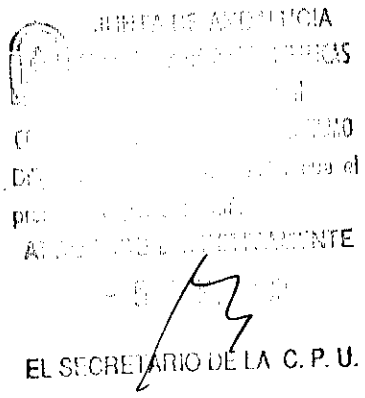
CAPITULO 1. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO 210

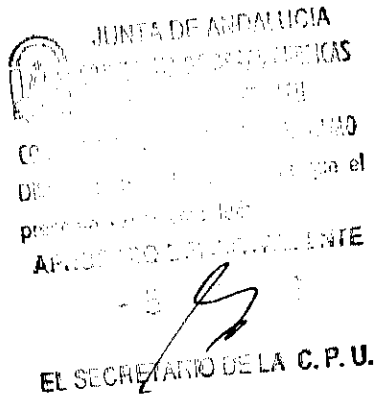
XI.1.1. Ambito de protección 210
XI.1.2. Niveles de protección 210
XI.1.3. Obras permitidas 210
XI.1.4. Relación y fichas de edificios con protección integral 211
XI.1.5. Relación y fichas de edificios con Protección Estructural. 214
XI.1.6. Relación y fichas de Elementos Protegidos 226

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

CAPITULO 2. PROTECCION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS 231

XI.2.1. Yacimientos catalogados 231
XI.2.2. Yacimientos sin delimitar 231





TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

CAPITULO 1. NATURALEZA , ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN

I.1.1. Naturaleza y ámbito

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Bailén es el instrumento de ordenación urbanística integral de la totalidad del territorio Municipal y el resultado de la revisión del planeamiento anterior. De conformidad con la legislación urbanística vigente define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y tipo del mismo.

I.1.2. Organos actuantes

1. El desarrollo y la ejecución del Plan General Municipal corresponde al Ayuntamiento de Bailén, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de las Administraciones Central y Autonómica corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

I.1.3. Efectos

La aprobación del Plan General le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad: lo que lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar por sí mismo y a obtener por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier ámbito o punto del territorio que regula.

b) Ejecutoriedad: lo que implica, por una parte, facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad: lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás órganos de la Administración Pública como para los particulares.

I.1.4. Vigencia

El Plan General entrará en vigor el mismo día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, siempre y cuando se hayan cumplido los requisitos prevenidos en el artículo 70.2 de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, para la entrada en vigor de las Normas de los Planes Urbanísticos; su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

I.1.5. Modificaciones

1. Se entiende por modificación del Plan General la alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en él que pueda realizarse sin reconsiderar la globalidad del Plan, por no afectar a aspectos sustanciales de las características básicas de la ordenación.

2. Toda modificación se ajustará, además de a lo prevenido en el artículo 49 de la Ley del Suelo y 161 del Reglamento de Planeamiento, a cuanto le fuere de aplicación de estas Normas o de cualquier otro de los documentos de alcance normativo que componen el Plan.

3. Toda modificación se producirá con el grado de definición correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá de estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

I.1.6. Revisión

1. A los ocho años de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjese alguna de las circunstancias siguientes:

   a) En caso de aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte a su territorio contradiciendo las determinaciones del Plan General.

   b) Por alteración sustancial sobre las previsiones del Plan General sobre crecimiento urbanístico del municipio, y en concreto por la superación de 18.500 habitantes de hecho.

   c) Por mayores exigencias de suelo destinado a equipamientos públicos que los previstos en el Plan.

   d) Por edificación de más de 600 viviendas en Suelo Urbanizable.

2. El programa de Actuación del Plan General será revisado transcurridos cuatro años desde su entrada en vigor, y en cualquier caso en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

   a) Cuando el Ayuntamiento y otros organismos públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no previstas en el Programa que puedan modificar de forma importante la estructura de inversiones prevista para otros fines en el Programa.

   b) Cuando la inversión comprometida por el Ayuntamiento y otros organismos públicos sea un 50% superior o inferior, como media de dos años consecutivos, a las previsiones establecidas en el Estudio Económico Financiero.

   c) Al transcurrir cuatro años desde la última revisión.

3. La revisión del Plan se ajustará a las normas de competencia y procedimiento del artículo 157 del Reglamento de Planeamiento.

JUNTA DE ANDALUCIA
...BLICAS
...ISMO
...que el
...SENTE
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

CAPITULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACION DEL PLAN

1.2.1. Contenido y valor relativo de la documentación

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

   a) La Memoria (Volumen 1) recoge las conclusiones del análisis urbanístico del término municipal y expresa y justifica los criterios para la adopción de las determinaciones que establece el Plan. Es el instrumento básico para la interpretación global del Plan y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre documentos o entre distintas determinaciones.

   b) Las Normas Urbanísticas (Volúmenes 2 y 3) constituyen los documentos normativos del Plan con aplicación general a todo ámbito territorial o especifica a cada clase y tipo de suelo en que el Plan divide el término municipal. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Andalucía.

   c) El Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero (volumen 4), que expresa las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del plan, para lo cual se programan en dos períodos de cuatro años las relativas al suelo clasificado como urbanizable programado y al suelo destinado a sistemas generales, y se establece la jerarquía temporal de actuaciones de urbanización o reforma interior en el suelo urbano. Evalúa además el coste económico de la ejecución de las determinaciones de la ordenación que el Plan establece y su correlación con los recursos públicos y privados disponibles a tal efecto.

   d) Los Planos de Ordenación, en los que se expresan gráficamente las determinaciones normativas del Plan, distribuídos en los siguientes planos:

   Plano de Estructura Orgánica del Territorio Escala 1/20.000
   Planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término Municipal
   Escala 1:10.000
   Plano de Clasificación del Suelo y Sistemas Generales de dotaciones
   Escala 1/4.000
   Planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación
   Escala 1/2.000
   Planos de las Redes viaria y de infraestructuras
   Escalas 1/4.000 y 1/2.000

2. Asimismo, a efectos informativos el Plan consta de Memoria y Planos de Información Urbanística.

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

I.2.2. Interpretación del Plan

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

2. Si no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

JUNTA DE ANDALUCIA

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

PUBLICAS
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

CAPITULO 3. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

I.3.1. Consulta directa

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista 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. El personal encargado, prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. 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 establezcan al efecto.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas 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 relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de polígonos y unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación, compensación y expropiación aprobados o en trámite.

I.3.2. Consultas técnicas

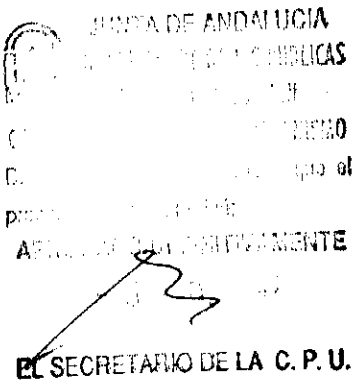
Los servicios Municipales competentes, podrán ser consultados previamente a la solicitud de licencias mediante anteproyectos o croquis suficientes, sobre aspectos controvertidos o alternativos de las Ordenanzas reguladoras aplicables. Estas consultas, que podrán evacuarse verbalmente, son de efectos meramente orientativos y en ningún caso vinculantes.

I.3.3. Informes urbanísticos

Toda persona puede solicitar por escrito Informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un (1) mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano del Plan General, o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

I.3.4. Consultas que requieren interpretación del planeamiento

Cuando los informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del Organo municipal de Gobierno competente que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al Plan o Instrumento afectado.



TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

CAPITULO 1. INSTRUMENTOS DE ORDENACION

SECCION 1ª: FIGURAS DE PLANEAMIENTO

II.1.1. Programas de Actuación urbanística

1. Los programas de Actuación Urbanísticas son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no programado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo urbanizable programado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

2. Los Programas de Actuación Urbanísticas contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 16 de la Ley del Suelo y artículo 72 del Reglamento de Planeamiento, así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades de suelo urbanizable no programado. Comprenderán los documentos previstos en el artículo 74 del Reglamento de Planeamiento y, además, los complementarios siguientes:

   a) Análisis de impacto en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas y otros medios, se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto rural como edificado, y sobre las condiciones de vida de las áreas colindantes y otras sobre las que pudiera tener incidencia negativa.

   b) Cuanta documentación adicional se deduzca de las bases del concurso, si procediere, de tal forma que se pueda evaluar satisfactoriamente el cumplimiento cabal de las mismas.

II.1.2. Planes Parciales

1. El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, y da comienzo a la fase posterior para la ejecución de la urbanización.

2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General, señalando su ordenación detallada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General o por el correspondiente Programa de Actuación Urbanística, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la Ley del Suelo, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones y complementos siguientes:

   a) En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, se precisarán justificadamente los siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.
- Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General o en el Programa de Actuación Urbanística.
- Criterios para la asignación pormenorizada de los usos.
- Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de su ejecución, y justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
- Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado, así como su integración con los sistemas generales.
- Razones por las que se destinan a uso público y privado los diferentes terrenos estableciendo los criterios de diseño de los espacios libres públicos.
- Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establecen.

b) En todo caso se aportará un cuadro sintético en el que habrán de figurar los extremos necesarios para conocer las características cuantitativas de la ordenación propuesta.

c) Análisis de impacto en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas y otros medios se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar, y sobre las condiciones de vida de los habitantes o usuarios de las áreas colindantes o cualquier otra sobre la que pudiera tener incidencia negativa.

d) Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General.

4. Cuando lo exigiere el Ayuntamiento, o por voluntad de quien tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances del Plan Parcial en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

II.1.3. Planes especiales

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.

2. Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

JUNTA DE ANDALUCIA

a) El desarrollo de infraestructuras pertenecientes a los sistemas generales.

b) La ordenación de sectores determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

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

3. Los Planes Especiales habrán de contener las determinaciones y documentación que señalan la Ley del Suelo en sus artículos 17 y siguientes, el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 76 y siguientes, y estas Normas, especialmente en los aspectos que en ellas se señalan específicamente para cada una de las áreas delimitadas para ser desarrolladas mediante este instrumento. En particular, la Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. En ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial; la relación de las determinaciones y previsiones del Plan Especial con las correspondientes del Plan General; los objetivos y el fundamento que aconsejan, en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, y las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan.

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

SECCION 2ª: FIGURAS COMPLEMENTARIAS DE ORDENACION DETALLADA

II.1.4. Catálogos complementarios del planeamiento

1. Cuando los Planes Especiales o los Planes Parciales contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora, o, en general, especial protección de monumentos, jardines, parques naturales, paisajes y otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el Plan.

2. Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literarios y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

II.1.5. Estudios de Detalle

1. Para la aplicación del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán formularse Estudios de Detalle de acuerdo con las condiciones establecidas por los artículos 14 de la Ley del Suelo y 65 del Reglamento de Planeamiento y las que se impongan en los planes que desarrollen.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento y en el Real Decreto Ley 3/1.980 de 14 de Marzo.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las especificaciones que se señalan a continuación:

   a) La Memoria comprenderá la justificación de:

   - la conveniencia del Estudio de Detalle y su procedencia para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes o para ordenar volúmenes y establecer vías interiores
   - la solución adoptada
   - la inexistencia de alteraciones de las condiciones de ordenación
   - el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla
   - la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes
   - el no aumento de la edificabilidad.

   b) Se incluirá un cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva:

   - la ocupación del suelo
   - las alturas
   - la edificabilidad
   - el número de viviendas.

II.1.6. Ordenanzas especiales

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones municipales de carácter general que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico o con actividades y usos del suelo, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de los dispuesto en el Plan General como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga. Su carácter anexo o complementario del Plan General, supone, en principio, que su dictado o modificación no requiere la modificación o revisión de éste.

JUNTA DE ANDALUCIA
PUBLICAS
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE GESTION

II.2.1. Delimitación de Polígonos y Unidades de Ejecución

1. La delimitación de Polígonos y Unidades de Ejecución, cuando no estuviese contenida en el presente Plan, se realizará de acuerdo con lo previsto en los artículos 117 de la Ley del Suelo y 36 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. El Ayuntamiento podrá exigir que su delimitación sea simultánea a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

3. El presente Plan General, allí donde precisa de ulterior desarrollo a través de los instrumentos de planeamiento y ordenación de detalle correspondientes, fija en ciertos casos los polígonos necesarios para su ejecución y señala el sistema con que preferentemente habrá de actuarse en cada área. En estos casos, la delimitación de los polígonos y la elección del sistema de actuación se llevará a cabo con la aprobación de los referidos instrumentos de planeamiento o de ordenación, de acuerdo con las determinaciones específicas que en cada supuesto señala el Plan General.

II.2.2. Sistemas de actuación

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 119 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana: compensación, cooperación o expropiación.

   El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y cuando éste no lo indicara lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación salvo cuando razones de urgencia o necesidad hagan preferible la expropiación.

2. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación del polígono o unidad de ejecución.

II.2.3. Sistema de compensación

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización, se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un sólo titular y formulan, en todo caso, un proyecto de compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de ejecución en que se fije, se regirá por lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

3.En todo caso, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública será de dos (2) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Igualmente, una vez constituída e inscrita la Junta, en el plazo de ocho (8) meses el Proyecto de Compensación deberá ser formulado y presentado, con los requisitos reglamentarios, ante el órgano actuante para su aprobación.

II.2.4. Sistema de cooperación

1.En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendidos en el polígono o unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

2.La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos y en lo que sea de aplicación por lo señalado en las presentes Normas.

3.La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

II.2.5. Sistema de expropiación

1.En el sistema de expropiación forzosa, la administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada, y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2.La expropiación forzosa por razones de urbanismo se aplicará de acuerdo con el artículo 78 de la Ley 8/1990 de 25 de Julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones de suelo:

a)Por Inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación, o en general, de los deberes básicos establecidos en esta Ley, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.

b)En los supuestos de parcelación ilegal en suelo urbanizable no programado o no urbanizable, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.

c)Cuando se haya establecido este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.

d)Para la ejecución en suelo urbano de los sistemas generales, así como de las dotaciones locales no incluidas en unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.

e)Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.

f)Para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo u otros patrimonios públicos de suelo.

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

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

h) En los demás supuestos legalmente previstos.

3.La expropiación para los fines previstos en los apartados f) y g) del número anterior, en suelos urbanizables programados o no, sólo será posible antes de la aprobación del planeamiento parcial y, en los supuestos de este último apartado, si el destino fuere la construcción de viviendas, requerirá su inclusión en el correspondiente programa de actuación pública.

II.2.6. Reparcelación

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

2.Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

3.Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone la Ley del Suelo, sus reglamentos, en especial el Título tercero del de Gestión Urbanística y a cuanto se señale en estas Normas que sea de aplicación.

4.Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el Plan de ordenación que se ejecute.En su Memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico. En los casos en que la reparcelación se proyecte simultáneamente con un instrumento de ordenación que desarrolle el Plan General, la documentación podrá subsumirse en la correspondiente al instrumento de ordenación.

II.2.7. Parcelación urbanística

1.Se considerará parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables programados por el Plan General.

2.No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos en este Plan o en los Programas de Actuación Urbanística que se aprueben para su desarrollo.

3.La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus reglamentos, y demás disposiciones aplicables, en especial las fijadas en estas Normas.

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE EJECUCION

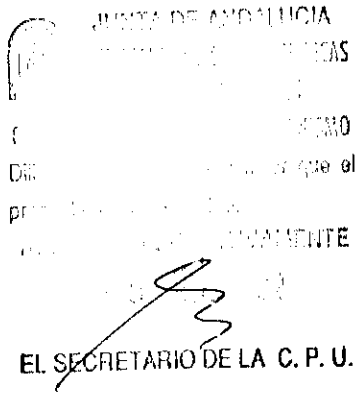
SECCION 1ª: PROYECTOS DE URBANIZACION

II.3.1. Definición, clases y características generales

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General y Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano, y por los Planes Parciales en el suelo urbanizable.

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

   a) Excavación y movimiento de tierras.
   b) Pavimentación de viario.
   c) Red de riego o hidrantes contra incendios.
   d) Red de distribución de agua.
   e) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
   f) Red de distribución de energía eléctrica.
   g) Canalizadores de telecomunicación.
   h) Jardinería y acondicionamiento de espacios libres.
   i) Alumbrado público.
   j) Aparcamientos subterráneos.
   k) Señalizaciones y marcas.



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

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

II.3.2. Contenido de los Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización estarán contituídos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:

   a) Plano a escala mínima 1:1000 en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

   b) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

2.En los Proyectos que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

II.3.3. Aprobación

1.Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en los artículos 5º-3 y 6º del Real Decreto Ley 16/1981 del 16 de Octubre. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa en artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

2.En el plazo de los tres (3) meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del seis por ciento (6%), calculado con arreglo al coste de las obras, según el presupuesto del proyecto.

Sin este requisito no se podrá iniciar actividad urbanizadora alguna en el sector, polígono o unidad de ejecución.

3.El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituída, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4.Transcurrido el plazo de los tres (3) meses sin que el promotor haya constituído la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del Proyecto.

5.Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

6.Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

SECCION 2ª: PROYECTOS DE EDIFICACION

II.3.4. Clases de obras de edificación

A los efectos de su definición en proyectos y de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos VIII a X de las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

a) Obras en los edificios.
b) Obras de demolición.
c) Obras de nueva planta.

JUNTA DE ANDALUCIA
OBRAS PUBLICAS
URBANISMO
que el
AMBIENTE
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

II.3.5. Obras en los edificios existentes

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

a)Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

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

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

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

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

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

II.3.6. Obras de demolición

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

a) Demolición total
b) Demolición parcial

JUNTA DE ANDALUCIA
...BLICAS
...SMO
...que el
...NTE
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

II.3.7. Obras de nueva planta

Comprende los tipos siguientes:

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

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

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

d)Obras de ampliación. Son las que incrementan el volumen construído o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

II.3.8. Condiciones de los proyectos de edificación

1.Los proyectos de obras de edificación se redactarán con el detalle y características que requiera la debida ejecución de las obras comprendidas, con arreglo a lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y a las instrucciones que en su caso apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento.

2.Incluirán en todo caso los documentos siguientes:

a)Memoria descriptiva y justificativa de las características generales de la obra y de las soluciones concretas adoptadas, con especial expresión del cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le afecten y de todas aquellas circunstancias que pudieran afectar a las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto por afecciones materiales como por efectos ambientales o estéticos.

b)Presupuesto global o pormenorizado, según el tipo de obras, que en función de la cuantificación de las diferentes partidas que componen la obra, realice una estimación ajustada de su coste de ejecución.

c)planos debidamente acotados y a escala adecuada en los que se reflejen las características del edificio y de sus locales expresando el uso a que se destinan todos y cada uno de éstos. Además, en suelo urbano se acompañarán los siguientes planos:

- plano de situación a escala mínima de 1/2.000 que contendrá la información fidedigna necesaria para determinar tanto la situación física como la situación urbanística del predio en que se situa el proyecto. También contendrá información del grado de urbanización de la parcela de que se trate con expresión de los servicios de pavimentación, saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado y energía eléctrica en la via a la que de frente.

- plano a escala mínima de 1/500 con las dimensiones de la parcela y la ubicación del edificio o edificios proyectados, así como de los árboles existentes.

3.Los proyectos señalarán el plazo máximo previsto para la terminación de las obras, así como aquellos otros plazos parciales que procedan según el objeto del proyecto. Para las obras de nueva planta estos plazos o fases serán, como mínimo, los de movimiento de tierras, cimentación y coronación.

4.A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una ficha, según modelo normalizado y suscrita por el promotor de las obras y el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística de la obra y del uso al que se la destina, por relación al planteamiento vigente de aplicación.

SECCION 3ª: PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS.

II.3.9. Definición y clases.

1.A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones y otras formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las dos Secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2.Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A.Estables, cuando su objeto haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a)La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b)Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c)El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d)Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e)Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f)Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g)Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que en su caso requieran.

h)Obras civiles, tales como puentes, pasarelas, muros, monumentos y otros elementos urbanos similares que no formen parte de proyectos de edificación o de urbanización.

i)Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

...ANDALUCIA
...PUBLICAS
...MO
...que el
...MENTE
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

j)Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

k)Vertederos de residuos o escombros.

l)Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

m)Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

n)Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas y otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

B.Provisionales, entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

a)Vallados de obras y solares.
b)Sondeos de terrenos.
c) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
d)Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

II.3.10. Condiciones de los proyectos

Los proyectos a que se refiere esta sección se atendrán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en estas Normas y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

SECCION 4ª: PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

II.3.11. Definición y clases

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

2.Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

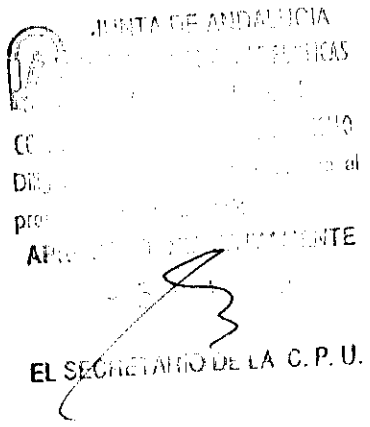
a)Proyectos de instalaciones de actividades: son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden situar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

b)Proyectos de mejora de la instalación: son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

II.3.12. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente y se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo, contendrán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.



JUNTA DE ANDALUCIA
...LICAS
...MO
...de el
...NTE
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

CAPITULO 4. INTERVENCION MUNICIPAL EN EL SUELO Y LA EDIFICACION.

SECCION 1ª: LICENCIAS URBANISTICAS

II.4.1. Actividades sujetas a licencias

1. Están sujetos al requisito de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley del Suelo, los actos relacionados en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, en el vuelo, o en el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos, modificación de sus linderos, establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones, o modificación de los existentes.

2. La sujeción a la licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones públicas, aun cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 180 de la Ley del Suelo cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.

II.4.2. Obligaciones de los solicitantes

1. Las licencias de cualquier tipo, las fichas o cédulas urbanísticas, los señalamientos de alineaciones y rasantes, y los informes urbanísticos estarán sujetos al pago de los derechos y de las tasas que fijan las Ordenanzas fiscales municipales, cuyo pago no prejuzga la concesión de licencia.

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

3. Todo titular de licencia de obras será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o en los servicios municipales. Para responder de esta obligación deberá constituir una garantía del 6% del coste que resulte para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización según el proyecto presentado.

4. Con la licencia que se expida se entregará al solicitante uno de los ejemplares del proyecto técnico aportado, cotejado por los servicios técnicos municipales y con el sello de la corporación, ejemplar que deberá conservarse en la propia obra durante su ejecución y ponerse a disposición de los servicios municipales que la inspeccionen. Asimismo, la licencia o fotocopia de la misma deberá conservarse en la obra a disposición de cualquier agente municipal.

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

6.En toda obra de edificación, salvo las de reforma menor, deberá colocarse, en planta baja o primera planta, un cartel legible desde la vía pública en el que se informe, al menos, de los siguientes extremos:
a) número del expediente municipal.
b) fecha de concesión de la licencia
c) titular de la licencia
d) empresa constructora
e) facultativo director de la obra
f) fecha de comienzo y terminación de las obras

II.4.3. Procedimiento para la obtención de licencia

1.El otorgamiento de licencias corresponderá al Alcalde o por delegación de éste a la Comisión de Gobierno.

2.A la instancia se acompañarán como mínimo tres ejemplares del proyecto, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, que se distribuirán de la siguiente forma:

- Un ejemplar que permanecerá unido al expediente.
- Un ejemplar para el archivo de la Oficina Técnica Municipal.
- Un ejemplar para el interesado que se le devolverá diligenciado una vez aprobado definitivamente el proyecto y abonadas las tasas correspondientes.

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

4.Cuando, en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considere concedida la licencia de obras mayores por acto presunto, en virtud del silencio administrativo deberá dirigirse por escrito a la Comisión Provincial de Urbanismo dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriéndole para que, en el plazo de un (1) mes, resuelva:

a)O bien ejercer sus facultades de revisión de la licencia por entenderla ilegal en todo o en parte.

b)O bien tenerla por expedida sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso del inicio de obras, previa la aprobación del proyecto de ejecución y demás requisitos pendientes.

5.En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, de sus Reglamentos o del presente Plan General.

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

7.Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante

documentación y que se entiendan subsanables deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación, no podrán formularse nuevos reparos.

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

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

II.4.4. Licencias de parcelación

1. Las parcelaciones rústicas están sujetas a previa licencia municipal, que se concederá siempre que se acomoden a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en las presentes Normas y demás disposiciones aplicables.

2. Las parcelaciones urbanísticas, tal como se definen en el artículo II.2.7. de estas Normas, están sujetas a previa licencia municipal que se concederá sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

   a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación según la ordenanza aplicable.

   b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales y representadas en parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

   c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.

   d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los PLanes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las fincas.

4. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de subdivisión o agregación de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. También precisa de licencia municipal individualizada, además de la autorización a que se refiere en número 1 de este artículo,

toda división de fincas que se pretenda realizar en suelo no urbanizable para fines distintos del aprovechamiento rústico.

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

6. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 95-2 y 96-3 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, o desaprobación, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas Cédulas Urbanísticas.

II.4.5. Licencias de obras de urbanización

1. Toda obra de urbanización a que se refiere el artículo II.3.1. de estas Normas requiere licencia urbanística.

2. Las licencias de obras de urbanización se entienden concedidas por los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, siempre que se abonen las tasas correspondientes y sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.
3. La autorización de obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluídas en un Proyecto de Urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

4. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de Urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente a la firma de dicha Acta.

II.4.6. Licencias de obras de edificación

1. Toda obra de edificación a que se refiere el artículo II.3.4. de estas Normas requiere licencia urbanística.

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

   a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

b)Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c)Contar el polígono o unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

d)Obtención de la licencia o permiso de actividad que requiera el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

e)Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

f)Liquidación y abono de las tasas municipales por Licencia.

g)Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

3. En el acto de otorgamiento se fijará en seis (6) meses el plazo máximo para iniciar las obras, en cuatro (4) meses el plazo máximo de interrupción de las obras una vez comenzadas y el plazo máximo de finalización de las obras de acuerdo con lo establecido en el punto 3 del artículo II.3.8. de estas Normas.

II.4.7. Caducidad y suspensión de licencias de obras

1.Las licencias de obras caducarán a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asímismo se indican.

a)Si no se comenzaren las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de las del correspondiente permiso de inicio en el supuesto contemplado en el apartado 9 del artículo II.4.3. de estas Normas. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.

b)Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a cuatro (4) meses, pudiéndose, no obstante, solicitar prórroga de tres (3) meses por una sola vez y por causa justificada.

c)Si se incumplieren los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado (artículos II.3.2. apartado 1b, y II.3.8. apartado 3 de estas Normas) de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.

d)Si no se cumpliere el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas en los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la fase de coronación y cerramiento, podrá solicitarse una prórroga definitiva por plazo adecuado no superior a seis (6) meses.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

e)Las licencias presuntas por el transcurso del plazo de tres (3) meses sin que el peticionario formule el requerimiento expreso previsto en el artículo II.4.3. punto 4.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2.Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. Sin perjuicio de la sanción correspondiente, la licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos fijados al efecto.

3.Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras previstas en el artículo II.4.8.

II.4.8. Obras realizadas sin licencia y orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.

Además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que se regulan en los artículos 29 a 33 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.

II.4.9. Licencias de otras actuaciones urbanísticas

La realización de los actos contemplados en el artículo II.3.9 de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

II.4.10. Licencias de ocupación y funcionamiento.

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

2.Están sujetas a licencia de ocupación:

a)La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva planta y reestructuración y la de aquellos locales resultantes de obras que hayan producido cambios en su configuración, en los usos a que se destinan o en la intensidad de tales usos.

b)La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3.En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

a)Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b)Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.

c)Licencia o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

d)Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

e)Documentación de las compañías suministradoras de agua, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

f)Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

g)Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4.La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación vigente no alcanza a legitimar las obras o usos que resultaren contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia.

5.La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los promotores, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad. La licencia es asimismo requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras. Al otorgarse dicha licencia se procederá a la devolución de las garantías.

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

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

SECCION 2ª: CONTROL DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS

II.4.11. Actuaciones previas.

Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras solicitando la comprobación del replanteo o "tira de cuerdas" correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, rasantes y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad por el agente municipal, exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento de replanteo comprobado.

II.4.12. Vallado de obras.

1. En toda obra de edificación que afecte a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo al menos un metro para permitir el paso peatonal cubierto. Cuando por circunstancias especiales no sea aconsejable tal solución, el técnico municipal correspondiente fijará el emplazamiento de la valla de forma que se permita el tránsito peatonal con las debidas seguridades por la vía pública.

2. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palanque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

3. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

4. En la solicitud de licencia de obras se acompañará un plano a escala mínima 1:1.000, dibujando la acera y la propuesta de vallado que será informado por los servicios técnicos municipales en el sentido del punto 1 de este artículo.

II.4.13. Construcciones provisionales de obra.

1. En el interior de las parcelas en las que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, destinados a la vigilancia o al almacenamiento de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para realizar la construcción provisional mencionada, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de la misma.

2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser eliminadas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

II.4.14. Acopio de escombros y materiales.

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

II.4.15. Andamios y maquinaria auxiliar.

1.Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de los elementos necesarios para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que, en cada caso, sean convenientes. Deberán permitir el paso peatonal en la vía pública.

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

II.4.16. Inspección de la ejecución de las obras.

1.Tal como señala el apartado 8 del artículo II.4.3. de estas Normas, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración del proyecto objeto de licencia durante el curso de las obras, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo.

2.Los promotores comunicarán a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo, a tenor del apartado 3 del artículo II.3.8. y de aquellas otras que, en su caso, deben ser objeto de comprobación, según lo especificado en la licencia. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra de edificación, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

II.4.17. Conclusión de las obras o instalaciones.

1.A la finalización de las obras el propietario deberá:

a)Retirar todos los escombros y materiales sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido desmontadas.

b)Construir el piso definitivo de las aceras incluyendo los bordillos de las mismas.

c)Reponer o reparar el pavimento, bordillos, acerados, arbolados, conducciones y cuantos elementos urbanísticos hubieren sido afectados por la obra.

d)Colocar en su caso la placa indicadora del número de gobierno de la finca, según el modelo oficial o aprobado por el Ayuntamiento.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

2.No se podrá conceder licencia de ocupación sin que por los servicios técnicos municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos.

3.El incumplimiento de los plazos de las obras, la no conclusión de las mismas y la no realización de los extremos indicados en el apartado 1, dará lugar a que la Autoridad Municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños causados, incluso empleando las brigadas municipales con cargo a las garantías constituidas y, subsidiariamente, al valor del solar y del edificio.

4.Una vez acabadas las obras de edificación o las instalaciones, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificado final suscrito por el Director facultativo y visado por el Colegio profesional correspondiente. La Oficina Técnica Municipal, realizará, en el plazo de quince (15) días a partir de la notificación, la comprobación de si se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia, a las prescripciones de estas normas y demás disposiciones legales vigentes. Si todo fuera satisfactorio, expedirá una certificación previa para la concesión de la licencia de ocupación; en caso contrario se dará un plazo adecuado para subsanar las deficiencias observadas.

II.4.18. Recepción de las obras de urbanización.

1.Será requisito previo para la recepción provisional de las obras de urbanización que se hayan formalizado por los propietarios del polígono o unidad de ejecución a favor del Ayuntamiento gratuitamente y libre de cargas, gravámenes y ocupantes la cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos públicos y el 15 por 100, en su caso, del aprovechamiento tipo.

2.Una vez finalizadas las obras, el promotor solicitará su recepción mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde.

3.Si el promotor, en un plazo no superior a tres meses, contado desde su terminación y entrega por la contrata, no lo solicita, el Ayuntamiento de oficio podrá iniciar los trámites para la recepción provisional.

4.Al escrito solicitando la recepción, se acompañará certificado final de obra del Director facultativo, planos de liquidación, conformidad de las compañías suministradoras de los distintos servicios y compromisos del promotor en cuanto a cesión de terrenos y conservación de las obras.

5.Si se apreciasen defectos por mala ejecución de la urbanización a propuesta de la Oficina Técnica Municipal, el Concejal Delegado de Urbanismo requerirá al promotor para que en el plazo de tres meses los corrija, advirtiendole que de no hacerlo en el indicado plazo se procederá sustitutoriamente a subsanarlos por el Ayuntamiento, ejecutando las garantías constituidas y acudiendo incluso a vía de apremio si para el resarcimiento de los gastos fuera necesario.

6.Cuando la urbanización se encuentre en perfectas condiciones de funcionamiento se formulará informe propuesta de recepción provisional. El informe irá suscrito por el técnico competente y la propuesta por el Jefe de la Oficina Técnica municipal que, a su vez, será conformada por el Alcalde.

EL SECRETARIO DEL PLENO

7.La recepción provisional de la urbanización deberá realizarse en el plazo de tres meses a contar desde la solicitud del promotor, si la misma se hubiera ejecutado de acuerdo con el proyecto aprobado.

8.Una vez recibidas provisionalmente las obras, la Oficina Técnica municipal convocará para la firma del acta de recepción provisional. El acta irá suscrita por el Alcalde, el Secretario Municipal, el Jefe de la Oficina Técnica Municipal y por el promotor, entregándose copia de la misma a cada una de las partes y a los distintos Servicios Municipales interesados. Las actas deberán ser firmadas en el plazo máximo de treinta días del siguiente del de la recepción provisional.

9.A partir de la firma del acta de recepción provisional, el Ayuntamiento se hará cargo del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, salvo que dicha obligación sea asumida por los propietarios, bien con carácter voluntario u obligatorio por disposición expresa. En este caso el acta de recepción provisional será firmada por un representante cualificado de la Entidad Urbanística Colaboradora.

10.Durante el período de garantía de un año desde la recepción provisional, el promotor será responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos. Si requerido para subsanarlos no atendiere a los requerimientos en los plazos que, a su vez, se le fijen, el Ayuntamiento procederá por ejecución sustitutoria a corregirlos, ejecutando las garantías constituidas y si no fueren suficientes acudiendo a la vía de apremio para resarcirse de los gastos.

11.Transcurrido el período de garantía, el Ayuntamiento promoverá de oficio la recepción definitiva, siempre que no existan requerimientos al promotor que estén pendientes de cumplimentar.

12.La Oficina Técnica Municipal, formulará propuesta de recepción definitiva que al igual que la provisional irá suscrita por el Jefe de la Oficina y remitirá el expediente para su aprobación al Pleno del Ayuntamiento.

13.Recibidas definitivamente las obras, se convocará para la firma del acta, que irá suscrita por el Alcalde, el Secretario Municipal, el Jefe de la Oficina Técnica y el promotor, entregándose copia de la misma a cada una de las partes y a los distintos Servicios municipales interesados. Las actas deberán ser firmadas en el plazo máximo de treinta días del siguiente al de la recepción definitiva.

SECCION 3ª: CONSERVACION DE LOS BIENES INMUEBLES.

II.4.19. Deberes de conservación.

1.Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones e instalaciones deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato públicos.

2.El deber de los propietarios se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en particular de su artículo 110.

3.Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 181 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

a)Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, solares, edificios e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que le sean propias en orden a su seguridad, salubridad, habitabilidad y ornato público. 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.

b)Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en la Sección 4ª de este Capítulo, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes normas.

II.4.20. Contenido del deber de conservación de urbanizaciones.

Los propietarios de urbanizaciones particulares deberán conservar en buen estado las calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y los restantes elementos que conformen la urbanización.

II.4.21. Contenido del deber de conservación de solares.

1.Todo solar deberá estar cercado mediante una valla cuyas características sean juzgadas correctas por los servicios técnicos municipales de acuerdo con lo establecido en las presentes normas.

2.Los elementos que puedan ser causa de accidentes como pozos o desniveles estarán suficientemente protegidos.

3.El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de maleza y basuras con objeto de evitar que se produzcan incendios o malos olores y que proliferen insectos y roedores portadores o transmisores de enfermedades,. Podrán permitirse plantaciones siempre que se les preste el cuidado necesario para mantenerlas en condiciones aceptables de ornato y limpieza.

II.4.22. Contenido del deber de conservación de edificaciones.

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

2.Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, las siguientes:

a) condiciones de seguridad:

Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego, mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión

DE ANDALUCIA
APROBADO DEFINITIVAMENTE
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes xilófagos, así como de las filtraciones que puedan lesionar la cimentación. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes por defecto en sus elementos de sujeción.

b) Condiciones de salubridad:

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c) Condiciones de ornato:

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

II.4.23. Ordenes de ejecución para la conservación.

1. Aún cuando no se deriven del presente Plan General ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento por motivo de interés estético al amparo del artículo 182 de la Ley del Suelo, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

   a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado a espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto. En estos casos podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma.

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

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

SECCION 4ª: ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

II.4.24. Procedencia de la declaración.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número 2 del artículo 183 de la Ley del Suelo.

II.4.25. Daños no reparables.

1. Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a un tercio (1:3) de la totalidad de los mismos.

2. Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.

3. La determinación de la extensión a que se refiere el número 1 de este artículo se llevará a cabo mediante:

   a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantificación en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresada de forma porcentual.

   b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruida, expresada, igualmente, en forma porcentual.

   c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos entre los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado b) y los porcentajes del elemento en la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a).

II.4.26. Obras de reparación.

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial, las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquel que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. El coste de la reparación se determinará por aplicación de la tabla de precios unitarios que apruebe el Ayuntamiento a propuesta de la Oficina Técnica Municipal.

3. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por edad haya sufrido la edificación.

   Servirá de base para el establecimiento del valor de reposición el módulo que para la determinación del precio de las viviendas de protección oficial se publica anualmente, referido a la zona en que se considere incluido el municipio de Bailén (excluido el valor del suelo) que será corregido en función de las particulares características constructivas de la edificación.

   La depreciación se cuantificará a través de un coeficiente calculado a través de la siguiente fórmula:
   Coeficiente = 1 - 0,25 (log. x-1)2,
   siendo: x = número de años del edificio, que no podrá ser inferior a diez (10) ni superior a trescientos (300).

   Los valores del coeficiente de depreciación tabulados de 10 en 10 años son los siguientes:

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

10	1.000000	110	0.728875	210	0.562934
20	0.977345	120	0.708842	220	0.549475
30	0.943088	130	0.689782	230	0.536424
40	0.909380	140	0.671597	240	0.523754
50	0.877860	150	0.654202	250	0.511440
60	0.848620	160	0.637523	260	0.499462
70	0.821452	170	0.621498	270	0.487799
80	0.796107	180	0.606072	280	0.476433
90	0.772355	190	0.591197	290	0.465348
100	0.750000	200	0.576830	300	0.454528

4.Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

II.4.27. Declaración de ruina

1.La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruído de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a)Declaración del inmueble en estado de ruina ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

b)Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

c)Declaración de no haberse producido situación de ruina ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

2.La declaración en estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido el propietario del inmueble como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

3.La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina, no impedirá, en los supuestos contemplados en el número 4 del artículo 183 de la Ley del Suelo, que por el Alcalde se acuerde el desalojo de los ocupantes del inmueble y se ordene la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del inmueble.

4.El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

TITULO III. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPITULO I. DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO

III.1.1.Clasificación del suelo

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

a)El suelo no urbanizable.Es aquel que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano confirmando su valor agropecuario y natural.Se divide en dos tipos:

-Suelo no urbanizable protegido, con distintos grados de protección.

-Suelo no urbanizable común.

La delimitación general del suelo no urbanizable aparece fijada en los Planos de Clasificación del Suelo a escalas 1/50.000 y 1/10.000.

El régimen jurídico propio del suelo no urbanizable se recoge en el título quinto de estas Normas.

b)El suelo urbanizable, caracterizado por estar destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto. En razón de las previsiones en el tiempo que el Plan establece para su incorporación al proceso de desarrollo urbano, se divide en dos categorías:

- Suelo urbanizable programado.
- Suelo urbanizable no programado.

El suelo urbanizable aparece delimitado en los Planos de Clasificación del suelo a escala 1/10.000 y en los de Calificación del suelo y regulación de la edificación a escala 1/2.000 y su régimen jurídico figura en el título sexto de estas Normas.

c)El suelo urbano comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor del Plan y aquellas otras que, por la ejecución de éste, lleguen a adquirir tal condición en el futuro.

Se delimita en los Planos de Calificación del Suelo y regulación de la edificación a escala 1/2.000 y se regula específicamente en el título séptimo de estas Normas.

III.1.2.Suelo de sistemas generales

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

El señalamiento del suelo de Sistemas Generales figura en los planos de Estructura Orgánica del territorio a escala 1:20.000, Clasificación del suelo y sistemas generales en la ciudad a escala 1/4.000 y en los Planos de Calificación del Suelo a escala 1/2.000.

APR... ...MENTE

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Las condiciones de uso y régimen de ejecución del suelo de Sistemas Generales se regula en el título cuarto de estas Normas.

III.1.3.División del suelo en razón de su calificación urbanística

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

La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable es función propia del planeamiento parcial.

2.Los usos globales son los siguientes:

a) Residencial
b) Productivo
c) Equipamiento y Servicios Públicos
d) Parques y jardines públicos
e) Transporte y comunicaciones.

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

3.Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en el título noveno de estas Normas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la ordenanza aplicable.

III.1.4.División del suelo en razón de su ordenación detallada

1.Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan General en las distintas clases y categorías de suelo, se distinguen las siguientes áreas:

A. En el suelo urbano:

a)Suelo urbano común, ordenado de modo directo y finalista cuya ejecución, por tanto, viene posibilitada inmediatamente por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate.

b)Areas de planeamiento remitido. Son aquellas para las que el Plan General contiene, o bien la ordenación básica con remisión de la de detalle a ulterior desarrollo, o bien la ordenación detallada pero pendiente de completar mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle.

B. En el suelo urbanizable:

a)Sectores de suelo urbanizable programado sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.

b)Areas de suelo urbanizable no programado pendientes de desarrollo a través de Programas de Actuación Urbanística y ulteriores Planes Parciales.

2. La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de Planeamiento de desarrollo figura en los Planos correspondientes. La regulación de las condiciones para la ordenación de dichas áreas se contiene en los títulos quinto, sexto y séptimo de estas Normas, según la clase de suelo de que se trate.

III.1.5. División del suelo en razón de la gestión urbanística

1. Sin perjuicio de la delimitación de los polígonos y demás ámbitos de gestión propios del suelo urbanizable, cuya determinación corresponde a los Planes Parciales o a las decisiones que se adopten para la ejecución de los mismos, el Plan General delimita o prevé la delimitación de determinados ámbitos de gestión como unidades de ejecución (UE) para reparto de cargas en el suelo urbano.

2. Los Planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación contienen las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano. El régimen propio de estas actuaciones aparece recogido en el título séptimo de estas Normas.

CAPITULO 2. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.

III.2.1.Derogación del planeamiento anterior

Tanto el Plan General anterior como los demás instrumentos de planeamiento vigentes en el momento de entrada en vigor del presente Plan quedan derogados.

III.2.2. Situaciones fuera de ordenación

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

   a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente.

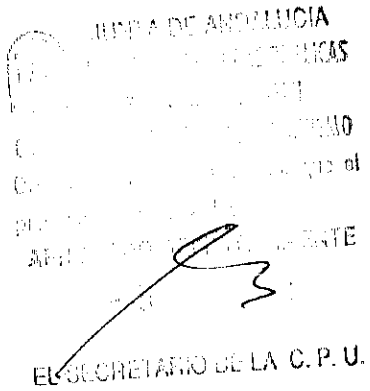
   b) Los que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su volumen o superficie estén destinados a usos que resulten incompatibles según las presentes Normas, con los de equipamiento asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

   c) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

   d) Los que, independientemente de las limitaciones anteriores, no estén conformes con otras condiciones de edificación tales como retranqueos, parcela mínima, altura, edificabilidad y ocupaciones asignadas por el Plan.

2. En los títulos que regulan el régimen del suelo no urbanizable y urbano se establecen las condiciones específicas de las situaciones de fuera de ordenación definidas en el punto anterior.

3. La calificación como fuera de ordenación no es aplicable a los inmuebles protegidos en el Título XI.



CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO.

III.3.1. Determinación del aprovechamiento urbanístico

1. Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 58-1 y 76 de la Ley del Suelo, cada parcela sólo es recèptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.

2. Las determinaciones del planeamiento definidoras del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, sino únicamente el de exigir, con arreglo a la Ley del Suelo y el Plan General, que cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.

3. Son requisitos necesarios para la determinación del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General y la delimitación de los polígonos o unidades que requiera la ejecución de la urbanización y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento. Todo acto que suponga realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar estos requisitos, se entenderá nulo de pleno derecho.

III.3.2. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.

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 Ley del Suelo y, en su virtud, por el planeamiento.

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

1. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o de compensación que la ejecución del planeamiento requiera.

2. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que graven al polígono o sector de actuación de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.

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

4. La sujeción del uso de los predios al destino con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.

5. La conservación de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

III.3.3. Regulación detallada del uso del suelo

El régimen de aprovechamiento propio de cada unidad predial viene determinado por las presentes Normas en razòn de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correpondiente al área en que se localiza o al ámbito de gestión en que se encuentre.

III.3.4. Utilización pública de los terrenos

Sin perjuicio de las cesiones obligatorias derivadas del planeamiento se podrá exigir la utilización pública de las calles y aparcamientos en superficie particulares, así como de los espacios libres entre las edificaciones que permanezcan de propiedad privada, cuando en virtud de las condiciones de ordenación el aprovechamiento de tales superficies se haya acumulado en las zonas edificables.

III.3.5. Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria

1. El Ayuntamiento está obligado a afectar, a los fines previstos en el Plan, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios y no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan manteniéndose en todo caso la titularidad pública de los terrenos.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el punto 3 del artículo 47 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público desafectadas por el Plan generasen edificabilidad y ésta fuere atribuída con carácter conjunto al área de ordenación o de actuación en que se encontrasen situadas, su adjudicación a través de la ejecución del Plan no corresponde en ningún caso a los restantes propietarios de la unidad y será apropiada por la Administración titular.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

TITULO IV. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES Y REGIMEN URBANISTICO

IV.1.1.Definición y delimitación

1.Constituyen los sistemas generales los suelos sobre los que se asientan las actividades o instalaciones fundamentales de la estructura general y orgánica del término municipal, que prestan servicios tanto al nivel general del municipio como a ámbitos territoriales más amplios.

2.Los sistemas generales definidos por el presente Plan General están situados tanto en suelo urbano, como en suelo urbanizable, como en suelo no urbanizable.

3.Los sistemas generales de comunicaciones se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el Plano de Estructura Orgánica del Territorio a escala 1/20.000 y en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales a escala 1/10.000.

4.En los planos de Clasificación del Suelo a escala 1/4.000 y de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000 se delimitan los suelos de los sistemas generales de equipamientos y espacios libres mediante la simbología correspondiente al uso global que les corresponde y el código que distingue los usos pormenorizados a que se vincula cada elemento.

IV.1.2. Regulación de los sistemas generales

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales se contienen en los capítulos 4,5, y 6 del Título noveno de estas Normas Urbanísticas. Asimismo, las condiciones de edificación de los suelos destinados al Sistema General de Equipamiento se contienen en el Capítulo 10 del Título décimo.

IV.1.3. Titularidad y régimen urbanístico

1.Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público. Estarán afectados al uso o servicio que determina el presente Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento de Bailén, con las salvedades y condiciones que se fijan a continuación.

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

3.Los terrenos afectados por sistemas generales que sean de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Bailén, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulan en el presente Plan General de conformidad a lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus reglamentos.

IV.1.4.Procedimientos de obtención de los sistemas generales

1.El presente Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada, distinguiendo aquellos para los

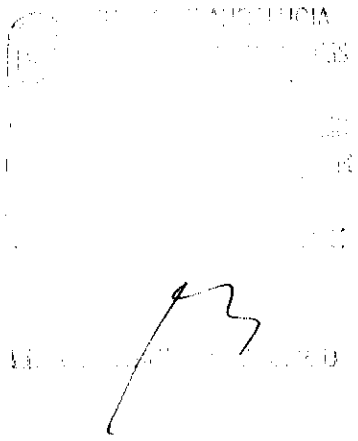
que prevé la aplicación del instrumento de la expropiación forzosa de los que han de ser obtenidos como carga urbanística imputable a los propietarios del suelo urbanizable.

2. Las referidas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales conforme a lo dispuesto en el artículo 134.2 de la Ley del Suelo, obteniendo en su caso las compesaciones que proceden con arreglo a las presentes Normas.

3. La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos vinculados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada se llevará a cabo:

   a) Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa cuando sea éste el procedimiento seguido para la obtención.

   b) Gratuitamente, a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación en los demás supuestos de obtención.



JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

CAPITULO 2. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE.

IV.2.1. Derechos y obligaciones de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que el Plan General adscribe a suelo urbanizable serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de terrenos en los sectores correspondientes del suelo urbanizable.

2. Los propietarios a que se refiere el punto anterior formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en el polígono o polígonos en que hayan de hacer efectivo su derecho, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que correspondan a las parcelas que les sean adjudicables.

IV.2.2. Ocupación de terrenos de sistemas generales.

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en un polígono en el que, por tener exceso de aprovechamiento, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios de los terrenos a ocupar.

2. El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, con las especificaciones que en los mismos se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.

3. Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

IV.2.3. Obtención por expropiación forzosa.

1. Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de expropiación forzosa de los terrenos destinados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable, el propietario tendrá derecho a la indemnización que corresponda de la valoración de sus terrenos con arreglo al valor urbanístico que se establece en los artículos siguientes según se trate de suelo urbanizable programado o de suelo urbanizable no programado.

2. En los casos en que el Ayuntamiento opte por este mecanismo deberá seguir el procedimiento previsto en los artículos 134 y siguientes de la Ley del Suelo, y tendrá derecho a la adjudicación de suelo en cuantía suficiente para realizar el aprovechamiento de los terrenos expropiados en los sectores del suelo urbanizable que correspondan.

3. A estos efectos el acta de ocupación de terrenos destinados a sistemas generales, además de las prevenciones que debe contener en virtud de lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Expropiación forzosa, deberá dejar constancia de las unidades de aprovechamiento de suelo urbanizable que correspondan al Ayuntamiento y el sector o polígono del mismo, caso de que esté delimitado, en que haya de hacerse efectiva la compensación del aprovechamiento urbanístico de los terrenos expropiados.

IV.2.4.Sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado.

1.A los efectos de la determinación del valor urbanístico de los terrenos destinados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado, el aprovechamiento tipo de este suelo se fija en el artículo VI.3.4. de estas Normas Urbanísticas.

2.Los propietarios de los terrenos destinados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado tendrán derecho al ochenta y cinco por ciento (85%) de dicho aprovechamiento tipo.

IV.2.5.Sistemas generales adscritos al suelo urbanizable no programado.

Para los terrenos de sistemas generales vinculados a la gestión del suelo urbanizable no programado serán de aplicación las mismas determinaciones que para los vinculados al suelo urbanizable programado con las siguientes salvedades:

1.Los propietarios de terrenos tendrán derecho a su compensación en los sectores urbanizables de acuerdo con el aprovechamiento tipo resultante del Programa de Actuación Urbanística descontada la parte del mismo que resulte de cesión obligatoria al Ayuntamiento.

2.Los terrenos de sistemas generales podrán ser objeto de expropiación o de imposición de servidumbres con anterioridad a la aprobación del PAU correspondiente y tendrá derecho el órgano expropiante a la adjudicación del aprovechamiento correspondiente, a través del proyecto de compensación o reparcelación oportuno.

TITULO V. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

CAPITULO 1. DEFINICION Y REGIMEN URBANISTICO.

V.1.1.Definición

Constituyen el suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario, su localización dentro del municipio, o razones semejantes deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

V.1.2.División y delimitación del Suelo no Urbanizable

1. A los efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo no urbanizable se divide en dos categorías:

   -Suelo no urbanizable protegido.
   -Suelo no urbanizable simple.

2. El suelo no urbanizable protegido, cuya delimitación es la que figura en la serie de planos de clasificación del suelo del término a escala 1:10.000, presenta los siguientes grados:

   a) Suelo no urbanizable especialmente protegido, Complejo serrano Sierra Morena Occidental señalado con el código "SNUEP-CS".

   b) Suelo no urbanizable protegido, Monte Adehesado, señalado con el código "SNUP-MA".

3. El suelo no urbanizable simple carece de grados. Su delimitación es la que figura en la serie de planos de "Clasificación del suelo del término" donde se ha señalado con el código SNU, respondiendo también a la denominación de suelo no urbanizable común.

V.1.3. Régimen urbanístico

1. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

2. El suelo no urbanizable estará sometido al régimen urbanístico que se detalla en los artículos siguientes, que desarrollan lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaen.

V.1.4.Parcelaciones rústicas

1. En suelo no urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y, en todo caso, estarán sujetas a licencia municipal previa.

2. No se autorizarán ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, ni la segregación de fincas de superficie inferior a tal dimensión mínima.

V.1.5.Prohibición de parcelaciones urbanísticas

1.Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

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

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

a)Tener una distribución y forma parcelaria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona.

b)Disponer de accesos viarios comunes exclusivos para toda la parcelación, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vias comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

c)Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, y cuando cualesquiera de los servicios discurra por los espacios comunales.

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

e)Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal.

f)Existir publicidad claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

4.La consideración de la existencia de una parcelación urbanística lleva aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5.No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que, al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con esta normativa por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos o constituir núcleo de población.

V.1.6.Núcleo de población

1.Se entenderá por núcleo de población dentro del suelo no urbanizable todo asentamiento humano que presente objetivamente necesidades de servicios urbanísticos comunes tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc. que son característicos de las áreas con destino urbano.

2.A los efectos de lo dispuesto en el artículo 85.1.2ª de la Ley del Suelo se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando se cumpla alguna de las condiciones objetivas siguientes:

a)Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado (aunque no esté asfaltado), con suministro de electricidad y agua potable o que cuenten con servicios urbanísticos de utilización común. Bastará con la existencia de acceso y un servicio común de los especificados anteriormente.

b)La situación de edificaciones a una distancia inferior a cincuenta (50) metros entre ellas.

c)La situación de edificaciones o instalaciones a una distancia inferior a quinientos (500) metros de un núcleo de población existente.

d)La existencia de más de dos viviendas por hectárea o de tres viviendas en dos hectáreas.

e)La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable como apertura de caminos o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de A.T., redes de alcantarillado o estaciones de depuración.

V.1.7.Condiciones de urbanización

1.Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá de justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fuera de aplicación para asegurar su salubridad, y suministro de energía eléctrica.

2.El suministro de agua potable deberá realizarse por medios propios con independencia de la red municipal, salvo que, excepcionalmente, el Ayuntamiento considere justificado permitir la utilización de sus servicios.

3.La evacuación de aguas residuales deberá realizarse por medios propios, con independencia de la red municipal. En cualquier caso, no se permiten fosas sépticas ni pozos negros, debiendo resolverse la depuración de las aguas residuales mediante tanques de depuración compactos o instalaciones similares de oxidación total que se situarán fuera del edificio a más de cuatro (4) metros de los linderos y a más de cincuenta (50) metros de una captación de agua.

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION.

SECCION 1ª:PROTECCION DE LOS SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

V.2.1.Carreteras, caminos y sendas

1.Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía cuyo ancho varía según el tipo de vía, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

a)En las autovías N-IV y N-323 el ancho de la franja es de ocho (8) metros.

b)En el resto de las carreteras el ancho de la franja es de tres (3) metros.

En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Sólo podrán realizarse obras en esta zona, previa autorización del organismo encargado, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

2.La zona de servidumbre de las carreteras consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia que varía según el tipo de vía:

a)En las autovías N-IV y N-323 la distancia es de veinticinco (25) metros.

b)En el resto de carreteras la distancia es de ocho (8) metros.

En la zona de servidumbre sólo se permitirán aquellos usos u obras compatibles con la seguridad vial.

3.La zona de afección consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la vía, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de:

a) cien (100) metros en las autovías N-IV y N-323.
b) cincuenta (50) metros en el resto de carreteras.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del organismo encargado de la carretera.

4.La distancia mínima de cualquier edificación a la arista exterior de la calzada se establece en:

a)cincuenta (50) metros en las autovías N-IV y N-323.
b)veinticinco (25) metros en el resto de carreteras.

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

5. La distancia mínima de cualquier valla a la arista exterior de la explanación será de:
   a) ocho (8) metros en las autovías N-IV y N-323.
   b) tres (3) metros en el resto de las carreteras.

6. La distancia mínima de la valla al eje de caminos y sendas existentes en el término será de cuatro (4) metros.

7. En las carreteras comarcales y locales no se podrán crear nuevos accesos a menos de doscientos cincuenta (250) metros de otro existente. No se podrá acceder directamente a las autovías sino es a través de vías de servicio, estando facultado el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para reordenar los accesos existentes con objeto de mejorar la explotación de la carretera y la seguridad vial.

8. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público.

V.2.2. Vias pecuarias

1. Las vias pecuarias habrán de deslindarse para hacer coincidir su ancho efectivo con el ancho legal establecido en el "Proyecto de Clasificación de las Vias Pecuarias existentes en el término municipal de Bailén" aprobado por O.M. del 27 de Noviembre de 1.963 (B.O.E. del 4-1-1964). Para ello se procederá por el I.A.R.A. a la redacción del oportuno expediente de deslinde y amojonamiento.

2. En tanto no se haya procedido al deslinde de las vias pecuarias la distancia entre los cerramientos de las parcelas a ambos lados será la legalmente existente, a saber:

   - Cañada Real del Guadiel al Rumblar _____ 75,22 metros.
   - Vereda de Bailén _____ 20,89 metros.

3. Queda prohibida la ocupación o interrupción de las vias pecuarias mediante cualquier construcción , actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave, salvo autorización temporal concedida por el IARA.

V.2.3. Energía eléctrica, alta tensión

1. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo las servidumbres del Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/68 de 28 de Noviembre).

2. En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en este Reglamento:

-Edificios y construcciones: $3{,}30 + \frac{V\ (kv)}{150}$ m. (con un mínimo de 5,00 metros)

-Bosques,árboles y masas de arbolado: $3{,}30 + \frac{V\ (kv)}{100}$ m. (con un mínimo de 2,00 metros de zona de corta de arbolado)

JUNTA DE ANDALUCIA

V.2.4.Redes de abastecimiento de agua y saneamiento

Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de 4,00 m. de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permiten la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

SECCION 2ª: PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL.

V.2.5.Protección de los cauces, riberas y márgenes

1. De acuerdo con el artículo 6 de la Ley de Aguas, los márgenes de los cauces están sujetos, en toda su extensión longitudinal:

   a) A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público que se regulará reglamentariamente.

   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.

   En tanto no se regulen las condiciones de protección en estas zonas, se prohibe cualquier tipo de edificación situada a menos de veinte metros en horizontal y dos metros en vertical de los cauces naturales.

2. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los rios, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización de movimientos de tierras.

3. En aplicación del artículo 90 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad, excepto las previstas en el Decreto Ley 52/1962 de 29 de Noviembre, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

4. La realización de obras para la instalación de piscifactorías y similares, con independencia de lo previsto en la Orden de 24 de Enero de 1974, en los arts. 69 y 71 de la Ley de Aguas y en el art. 35 de la Ley de Pesca Fluvial, estará sometida a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. Para obtener dicha autorización será necesario acompañar a la correspondiente solicitud un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se señalen, en planos de escala adecuada, los cauces naturales y las canalizaciones previstas y se consideren, entre otros extremos, los efectos de las retenciones en el rio, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

5. Las riberas de los rios y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado 3 de este artículo.

6. Con el fin de mantener la calidad de las aguas se prohiben con carácter general los vertidos contaminantes, acumulación de residuos sólidos y escombros, o acciones que puedan constituir una degradación del medio (art. 89 de la Ley de Aguas).

V.2.6. Protección de aguas en relación con vertidos líquidos

1. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

2. En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del art. 95 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

V.2.7. Protección del paisaje y del suelo

1. Ni el Ayuntamiento ni cualquier otro organismo competente concederá aprobación a todo Plan, Proyecto o acto que amenace la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.

2. Toda actuación (infraestructuras territoriales, explotaciones mineras, grandes industrias o instalaciones agropecuarias, etc.), que se prevea puedan alterar el equilibrio ecológico o el paisaje natural o introducir cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, requisito previo para que la Comisión Provincial de Urbanismo pueda informar el proyecto.

3. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierra, o de más de 2.500 m2 de superficie o 5.000 m3 de volumen, 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.

   La concesión de la misma podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos. Asimismo, podrá exigirse garantías que permiten asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia, se considera incompatible el emplazamiento de elementos de publicidad que superen los tres (3) metros de altura en todo el ámbito del suelo no urbanizable protegido.

   Se prohibe expresamente la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del entorno.

5.La implantación de usos y actividades que pueden generar un importante impacto paisajístico tales como minas, canteras, depósitos de vehículos, etc, deberá realizarse de manera que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las solicitudes de licencia con las medidas correctoras o de restauración del medio.

V.2.8.Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos

1. A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:

   a)residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener además de áridos otros componentes y elementos de materiales de construcción.

   b)Residuos orgánicos: aquellos procedentes de actividades domésticas, así como desechos industriales semejantes a los domésticos, que no contiene tierras ni escombros.

   c)Residuos radiactivos y hospitalarios sin tratar.

2.Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de la clase a) se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de Suelo no Urbanizable común; y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

3.Los residuos de la clase b) sólo se permitirán en el vertedero sanitario del ámbito comarcal.

4.Los residuos de la clase c) no se admiten en todo el territorio municipal.

5.Para garantizar las condiciones ambientales de los vertidos, con la solicitud de la licencia se definirán las condiciones en las que se pretende realizar, y en particular las siguientes:

   a)Si la altura de vertido no va a superar los cuatro (4) metros medidos sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.

   b)Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros medidos en algún punto del área en que se vierta, además de lo señalado anteriormente se acompañará:

      i)Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas, y otros modos de representación.

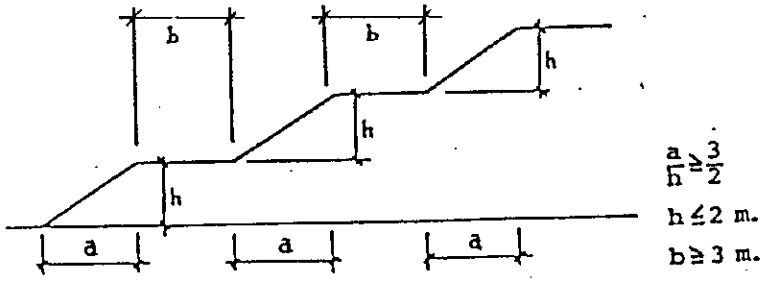
      ii)Un estudio de las escorrentías y vaguadas.

      iii)Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.

      iv)Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

6. Cualesquiera que sea la altura de vertido, los taludes no serán en ningún caso con pendiente superior a la relación de tres a dos (3:2) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros, tal como se representa en el gráfico adjunto:



JUNTA DE ANDALUCIA
SECRETARIO DE LA C. P. U.

CAPITULO 3. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION

V.3.1. Usos característicos

Se consideran usos característicos del suelo no urbanizable los siguientes:

a)Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiendo por tal de agricultura en secano o regadío; los cultivos experimentales o especiales, la horticultura; la explotación maderera; la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre; la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

b)La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

V.3.2. Usos compatibles.

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

2.Son usos compatibles en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate:

a)Las explotaciones mineras.

b)La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.

c)Los vertederos de residuos de tierras y escombros.

d)Los usos vinculados al mantenimiento de los servicios públicos, de las infraestructuras y las instalaciones de servicio a las carreteras como gasolineras, talleres y restaurantes o ventas, así como fabricación, exposición y venta de cerámica artística.

e)Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.

f)La vivienda familiar.

g)Cuantos otros estuvieren directamente vinculados a los usos característicos.

3.Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial cuando la actividad a desarrollar pertenezca a las categorías que se establecen en el artículo V.3.11. de estas Normas, y se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger el uso industrial.

V.3.3. Edificaciones permitidas.

1.En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las categorías de suelo, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:

a)Las explotaciones agropecuarias.

b)La conservación del medio natural.

c)Las explotaciones mineras.

d)La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio de las carreteras.

2.Previa justificación de que no existe posibilidad de formación de núcleo de población y de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable y siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión, podrán edificarse instalaciones para:

a)La formación de núcleos de acampada y otras actividades de utilidad pública e interés social.

b)La producción industrial bajo idéntica justificación a la prevista en el punto 3 del artículo anterior.

c)La vivienda familiar aislada.

3.En todo caso, cualesquiera de las construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo deberán vincularse a parcelas independientes que reunan las condiciones fijadas en estas Normas. Deberán garantizarse todos los servicios: abastecimiento de agua, depuración de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica.

4.El acceso se realizará por vías o caminos ya existentes prohibiéndose expresamente la apertura de nuevos caminos, calles, etc. de cualquier tipo.

V.3.4. Edificaciones e instalaciones fuera de ordenación.

1.Las situaciones fuera de ordenación en que pueden encontrarse las edificaciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable son las definidas en los párrafos a, c y d del artículo III.2.2. de las presentes Normas Urbanísticas. Según su situación se permiten los siguientes tipos de obras, aparte de las de demolición, que se expresan en el artículo II.3.5. de estas Normas.

- en situaciones a y c, sólo las de conservación y mantenimiento. En la situación c, una vez que se modifique el uso a uno de los admitidos como característicos o compatibles, se permitirá todo tipo de obras que se ajusten a las condiciones señaladas para la categoría de suelo en que se encuentre.

- en situación d, podrán admitirse obras de restauración, acondicionamiento o reforma menor siempre que no modifiquen el volumen actual del edificio.

2.Las actividades industriales, hospedaje y bares o restaurantes existentes en el suelo no urbanizable común no se considerarán como fuera de ordenación siempre que cumplan las condiciones generales de protección que se establecen en el capítulo 2 del presente título, así como las condiciones de urbanización del artículo V.1.7. Se podrán realizar obras de ampliación de la superficie construída sin superar el cien por cien (100%) de la edificabilidad actual y sin sobrepasar en conjunto el veinticinco por ciento (25 %) de la

ocupación de la parcela. Cuando las actividades industriales se desarrollen actualmente al aire libre se permiten construcciones para albergar dichos usos cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo V.3.7. del presente título, exceptuando el punto 3 de dicho artículo.

V.3.5. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria.

Podrán instalarse en cualquier parcela, con independencia de su tamaño, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1.Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

a)Se separarán tres (3) metros de los linderos.

b)Su superficie no superará los ocho (8) metros cuadrados.

c)La altura máxima será de tres (3) metros.

2.Invernaderos o protección de los cultivos:

a)Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, salvo que no se fija limitación de superficie y la separación mínima a linderos será de un (1) metro.

b)Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

c)En el caso de invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.

3.Almacenes y establos, o criaderos de animales:

a)En ningún caso ocuparán una superficie superior al veinte por ciento (20%) de la de la finca.

b)Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, cuando los establos o criaderos de animales tengan una superficie superior a cien (100) metros cuadrados, su separación a otras edificaciones residenciales no será inferior a los quinientos (500) metros.

c)La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatro con cinco (4,5) metros y la máxima total de seis (6) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

d)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.

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

e)En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial. Será necesario realizar Estudio de Impacto Ambiental cuando las instalaciones de estabulación o granjas superen los siguientes tamaños:

- 250 cabezas de ganado bovino
- 1.000 cabezas de ganado caprino y ovino
- 500 cerdos
- 10.000 aves o 2.000 conejos.

V.3.6.Condiciones de la edificación vinculada a las explotaciones mineras.

1.Les serán de aplicación las condiciones establecidas para la edificación vinculada a la producción industrial en su categoría a), salvo que por su carácter de insalubridad o peligrosidad le correspondiesen las de la categoría b).

2.En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.

V.3.7.Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras.

1.No se podrán implantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados.

2.Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.

3.No se edificará a menos de cien (100) metros de ninguna otra edificación existente, excepto para las alfarerías en que dicha distancia se reduce a cincuenta (50) metros.

4.Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de mil (1.000) metros cuadrados y en ningún caso la ocupación superará el treinta por ciento (30%) de la superficie de la parcela.

5.La altura máxima será de siete (7) metros, salvo en las gasolineras que podrá alcanzar los doce (12) metros.

6.Cumplirá cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les fuese de aplicación.

7.Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

V.3.8.Condiciones de la edificación vinculada a la acampada.

1.No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de veinte mil (20.000) metros cuadrados.

2.El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de quince (15) metros.

3.La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la finca.

4.Podrán construirse edificaciones fijas con una edificabilidad máxima de cero con cero cinco (0,05) metros cuadrados de parcela, y con altura máxima de cuatro con cinco (4,5) metros.

5.La finca que se destine a actividad de acampada, se arbolará perimetralmente.

6.Se prohibe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

V.3.9.Condiciones de la edificación vinculada a otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

1.Las construcciones se separarán como mínimo diez (10) metros de los linderos de la finca. No se edificará a menos de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población existente.

2.La edificabilidad máxima será de cero con veinticinco (0,25) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

3.La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.

4.Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados edificados.

5.Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal.

V.3.10.Condiciones de la edificación destinada a vivienda familiar.

1.Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia igual o superior a diez (10) metros.

2.La superficie edificada de la vivienda no superará los doscientos (200) metros cuadrados, pudiendo alcanzar las construcciones anejas otros cien (100) metros.

3.La altura máxima de la edificación será de una (1) planta y cuatro con cincuenta (4,50) metros a la cara inferior del forjado de cubierta medidos desde la rasante natural del terreno en el punto medio de la fachada. La altura máxima total será de seis (6) metros.

4.Cumplirá las condiciones generales señaladas de estas Normas para las viviendas con destino urbano, y cuantas le fuesen de aplicación de carácter municipal o supramunicipal.

5.No podrá construirse en tipologías de vivienda colectiva, y para su autorización deberán justificar que no constituyen núcleo de población.

V.3.11.Condiciones generales de las edificaciones vinculadas a la producción industrial.

1.A los efectos de la regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable:

a)Las que, por su sistema de producción, estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

b)Las manifiestamente peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en el artículo 43.3. de la Ley del Suelo.

2.No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de veinte mil (20.000) metros cuadrados y requerirán la previa elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental para su autorización.

3.Las industrias señaladas en el apartado a) se separarán quince (15) metros de los linderos de la finca y quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población. Las que pertenezcan al apartado b) se separarán en todo caso cien (100) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo habitado.

4.La edificabilidad máxima será la correspondiente a cero con dos (0,2) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

5.La altura máxima de la edificación será de siete (7) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

6.La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente con una distancia máxima entre árboles de cinco (5) metros.

7.Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.

V.3.12.Condiciones estéticas.

1.Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones deberán responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural. Se aplicará lo previsto en el artículo 73 de la Ley del Suelo y artículo 98 de su Reglamento de Planeamiento.

2.Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo salvo casos excepcionales y debidamente justificados.

3.Las fachadas de las edificaciones residenciales se acabarán preferentemente mediante enfoscado y pintura a la cal u otra pintura de superior calidad, de textura lisa y color blanco mate. Se permiten zócalos siempre que no se utilicen azulejos o aplacados cerámicos vidriados y que no sobrepasen el uno con cincuenta (1,50) metros de altura.

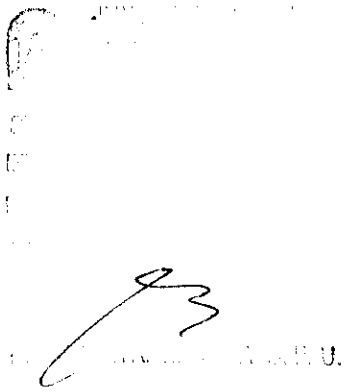
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

4. En las cubiertas de las edificaciones de uso predominantemente residencial podrá optarse por cualquiera de las dos soluciones siguientes:

   a) Tejado con pendiente no superior al treinta y cinco por ciento (35%) y terminación mediante teja cerámica u otra de aspecto similar. Se podrán disponer simultáneamente azoteas planas.

   b) Azotea plana, visitable o no, rematada con peto de altura no superior a noventa (90) centímetros.

5. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales. Cuando den frente a caminos o espacios públicos no podrán ser ciegos a partir de una altura superior a un (1,00) metro, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros.



CAPITULO 4.CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LAS DISTINTAS CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

V.4.1.Régimen específico del suelo no urbanizable especialmente protegido, Complejo Serrano.

1.El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, junto a su utilización como área de ocio y recreo extensivo.

2.Se consideran usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos (puntos e y f) en localización señalada de forma indicativa en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales del término.

a)La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.

b)Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría y reproducción de especies animales. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del punto 3. e) del artículo V.3.5. de estas Normas, así como las piscifactorías, será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.

c)Las explotaciones mineras que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

d)Las adecuaciones naturalísticas destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc., así como adecuaciones recreativas que comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, areas para aparcamiento, etc.

e)Parques rurales destinados a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre, así como campamentos de turismo, en los lugares señalados en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales del término. En ambos casos, será preceptivo la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

f)La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turístico-recreativos en edificaciones legales existentes, previa declaración de Utilidad Pública e Interés Social, en los lugares señalados en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales del término. Para su autorización se requerirá la realización de un Estudio de Impacto Ambiental y propuesta de eliminación de residuos y vertidos.

g)Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, el entretenimiento de las obras públicas y la guardería de edificios públicos singulares.

h)Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios, debiendo realizarse previamente el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

3.Son usos prohibidos los restantes entre los que se incluyen las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.

V.4.2.Régimen específico del suelo no urbanizable especialmente protegido, Monte Adehesado

1.El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, con utilización y vocación principalmente forestal.

2.Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a)Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vegetales, del suelo y la cría y reproducción de especies animales. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos , de estabulación de ganado según características del punto 3. e) del artículo V.3.5. de estas Normas, así como las piscifactorías, será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.

b)Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, el entretenimiento de las obras públicas y la guardería de edificios públicos singulares.

c)Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deben localizarse en estos espacios, debiendo realizarse previamente el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

d)Las explotaciones mineras que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

e)Las adecuaciones naturalísticas destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc., así como adecuaciones recreativas que comporten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamiento, etc.

3.Son usos prohibidos los restantes entre los que se incluyen especificamente la eliminación de árboles autóctonos, los desmontes, las construcciones y edificaciones excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.

V.4.3.Régimen del suelo no urbanizable simple

1.Los usos característicos en este suelo son los definidos en el artículo V.3.1. de estas Normas.

2.Se consideran usos compatibles los contenidos en el artículo V.3.2. de estas Normas.

3.Podrán realizarse en esta categoría las edificaciones vinculadas a los usos permitidos, con sujección al régimen previsto en el capítulo anterior. La vivienda familiar aislada sólo se permite en parcelas de, como mínimo, una (1) hectáreas.

CAPITULO 5.PLANES ESPECIALES EN SUELO NO URBANIZABLE

V.5.1.Plan Especial de Restauración de Explotaciones Extractivas.

1. Por la extensión y concentración espacial de las explotaciones extractivas de rocas industriales en este municipio y su indudable impacto ambiental, resulta preciso acometer obras de restauración del espacio natural afectado por las explotaciones existentes. Para ello deberá formularse un Plan Especial de Restauración Conjunta de las explotaciones extractivas de Bailén. Su contenido y objetivos se resumen en el propio título del plan, teniendo en cuenta, además, su efecto complementario y coordinado con la ordenación urbanística y sus determinaciones aquí establecidas.

2. El Plan Especial deberá incluir una regulación de usos en su ámbito, señalando las zonas objeto de reforestación y las zonas de implantación de actividades turístico recreativas. El Plan deberá tener en cuenta las zonas a restaurar que se encuentren adyacentes o próximas a suelos urbanos, equipamientos y zonas verdes, al objeto de coordinar posibles usos futuros de las áreas restauradas.

3. Este Plan Especial se formula de acuerdo con el artículo 17.1 de la Ley del Suelo y el artículo 76.3 b) del Reglamento de Planeamiento. Su desarrollo y tramitación se efectuará de acuerdo con las disposiciones de la Ley del Suelo y de la legislación autonómica y sectorial aplicable. La responsabilidad de su desarrollo se asigna a la Consejería de Fomento y Trabajo.

4. Las explotaciones existentes y las nuevas para las que se solicite licencia podrán acogerse a dicho Plan Especial de Restauración conjunta mediante el oportuno convenio entre el promotor o titular de la explotación y el organismo ejecutante, que recogerá los compromisos de financiación de las partes, para la ejecución del citado Plan Especial.

5. Hasta que se redacte el Plan Especial podrán realizarse las actuaciones puntuales de restauración de canteras destinadas a acoger los vertidos de resíduos que el Ayuntamiento considere adecuado acometer.

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

TITULO VI. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 1. DEFINICION Y CATEGORIAS

VI.1.1Definición

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el modelo adoptado de utilización del territorio, destina a ser soporte del crecimiento urbano por considerarlos aptos, en principio, para ser urbanizados.

VI.1.2.Categorías y delimitación

1.En función de las condiciones urbanísticas de los terrenos, la optimización de las infraestructuras y otros sistemas generales existentes y previstos, los criterios de crecimiento y desarrollo urbanos, las previsiones de inversiones públicas y privadas y demás consideraciones sobre el modelo de utilización del territorio municipal, el Plan General establece dos categorías del suelo urbanizable:

a)Suelo Urbanizable No Programado.

b)Suelo urbanizable Programado.

2.Forman el suelo urbanizable no programado aquellos terrenos delimitados en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación donde se señalan con el código SUNP.

3.Forman el suelo urbanizable programado aquellos terrenos delimitados en los planos de Calificación del Suelo y regulación de la Edificación donde se señalan con el código PP.

...UCIA
...ICAS
...ISMO
...que el
...NTE
EL SECRETARIO

CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

VI.2.1.Definición del suelo urbanizable no programado

Constituyen el suelo urbanizable no programado aquellos terrenos que siendo aptos, en principio, para ser urbanizados de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adoptado por el Plan General, no forman parte de la programación del mismo por no ser posible prever la necesidad de su desarrollo en tanto se mantengan las condiciones socioeconómicas generales actuales.

VI.2.2.Desarrollo del suelo urbanizable no programado

1.En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta categoría de suelo, el Ayuntamiento de Bailén podrá autorizar la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, a fín de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.

2.Los Programas de Actuación Urbanística, que se formularán directamente por el propio Ayuntamiento o por concurso público, contendrán las determinaciones y documentación expresada en el artículo II.1.1. de estas Normas, así como las determinaciones recogidas para cada ámbito en el artículo VI.2.5. del presente capítulo.

3.En función del grado de desarrollo del Plan General, las Bases del concurso público concretarán, si fuera preciso, los elementos de infraestructura exteriores al sector que el promotor deberá realizar para asegurar las conexiones del sector con los sistemas generales, teniendo en este sentido carácter indicativo las determinaciones que se establecen en las fichas de cada ámbito.

4.Los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la Ley del Suelo, sus Reglamentos y las presentes Normas.

VI.2.3.Derechos y obligaciones de los propietarios

1.Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos, además de a lo contemplado por el artículo 85 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, a las siguientes limitaciones:

a)No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General que estuviesen legalmente autorizados hasta ese momento, salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo y lo señalado en el apartado siguiente:

b)Los usos y construcciones que se autoricen en cumplimiento de lo dispuesto en el número 2 del artículo 85 de la Ley del Suelo, se ajustarán a las condiciones particulares que para cada uno de ellos se establecen en el Título V de las presentes Normas relativo al suelo no urbanizable, especialmente los relativos a parcelación y edificación. Se entenderán aplicables a estos efectos, las normas previstas en dicho título sobre la constitución de núcleo de población.

c)Las construcciones vinculadas a las explotaciones agrarias o las destinadas a vivienda familiar que pueden autorizarse conforme al apartado anterior, estarán afectos al

régimen de provisionalidad contemplado en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo durante los ocho (8) años iniciales de vigencia del Plan.

d) En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los Planes Parciales que lo desarrollen, debiendo sujetarse las rústicas que se pretendan, entre tanto, a lo dispuesto en la legislación agraria y demás disposiciones aplicables, en especial las establecidas en las presentes Normas.

2. Una vez aprobado con carácter definitivo el programa de Actuación Urbanística, las facultades del derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el mismo.

VI.2.4. Alcance de las condiciones particulares de desarrollo del suelo urbanizable no programado

1. Para cada uno de los diez sectores delimitados se recogen en el artículo siguiente las fichas que establecen las condiciones específicas para la redacción de los Programas de Actuación Urbanística que, fijando las condiciones concretas de aprovechamiento, permitan su desarrollo.

2. Las Has. de suelo libre de uso y dominio público de sistema general adscritas al suelo urbanizable no programado se asignarán a los distintos sectores en función de los índices de adscripción que se establecen en las fichas, siendo función de cada Programa de Actuación Urbanística la exacta delimitación de las parcelas de sistema general englobadas en el mismo.

3. Las superficies que se recogen en cada ficha son indicativas, y se adoptarán como normativas las que, en el momento de redacción de los Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales correspondientes, resulten del estado y medición reales de las parcelas.

4. Las densidades y coeficientes de edificabilidad que se establecen en las fichas se aplicarán sobre las superficies brutas de cada sector, sin incluir los sistemas generales adscritos.

5. Las ordenaciones recogidas en las fichas para estos sectores son indicativas y podrán ser modificadas, excepto las calles que se definen como fijas, con la redacción de los respectivos Planes Parciales siempre que se justifique la pertinencia de las nuevas ordenaciones.

VI.2.5. Fichas de los sectores de suelo urbanizable no programado.

SECTOR SUNP Nº 1

SUPERFICIE:

- 40.400 m2. SISTEMA GENERAL INTERIOR: 1.680 m2; se le asignan 1.290 m2 del sistema general nº 5 de espacios libres situado en el norte del SUNP-1.

OBJETIVOS:

- Completar la trama urbana del norte de la ciudad hasta el parque urbano de la ladera del Cerro de San Cristobal.

JUNTA DE ANDALUCIA
...ICAS
...ISMO
Di... que el
pro... fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

- Concluir la vía de ronda, junto con la prevista en el PP-1, desde María Bellido hasta la calle Baños de la Encina.

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- El sistema general de equipamiento educativo aparece grafiado en los planos a escala 1:2.000 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
- Uso global característico: residencial
- Usos prohibidos: Industrial, categorías II y III.
- Densidad máxima: 40 viv/ha. (incluyendo sistema general).
- Edificabilidad máxima: 0,50 m2/m2
- Altura máxima: 3 plantas (B + 2).

SECTOR SUNP Nº 2

SUPERFICIE:

- 60.240 m2; se le asignan 4.940 m2 de sistema general exterior SG-5

OBJETIVOS:

- Posibilitar el desarrollo residencial en el noroeste de la ciudad.
- Concluir la vía de ronda entre la prolongación de 28 de Febrero y la Avenida de Andújar.

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- La cesión de equipamiento local se localizará junto al instituto de F.P.
- El sistema local de espacios libres se localizará en el barrero existente al sur de la prolongación de la calle Cuesta del Molino.
- Uso global característico: residencial.
- Usos prohibidos: Industrial, categorías II y III.
- Densidad máxima: 40 viv/Ha.
- Edificabilidad máxima: 0,50 m2/m2.
- Altura máxima: 3 plantas (B + 2).

SECTOR SUNP Nº 3

SUPERFICIE:

- 54.060 m2; se le asignan 4.430 m2 de sistema general exterior. SG-5

OBJETIVOS:

- Completar el lógico desarrollo urbano de la ciudad hasta la travesía de la N-IV junto con el sector SUNP-4

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- El sistema local de espacios libres se localizará mayoritariamente junto al actual cementerio parroquial.
- Uso global característico: residencial.
- Usos prohibidos: Industrial, categorías II y III.
- Densidad máxima: 40 viv/Ha.
- Edificabilidad máxima: 0,50 m2/m2.
- Altura máxima: 3 plantas (B + 2) además de planta ático o bajo cubierta.

SECTOR SUNP Nº 4

SUPERFICIE:

- 41.875 m2; se le asignan 3.430 m2 de sistema general exterior SG-5

OBJETIVOS:

- Completar , junto con el SUNP-3, el lógico desarrollo urbano de la ciudad hasta la travesía de la N-IV , destinando a usos industriales la manzana colindante con la travesía.

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- El sistema local de espacios libres se localizará mayoritariamente junto al actual aparcamiento de camiones.
- Usos globales característicos: residencial y Productivo. La distribución aproximada del suelo neto será: 60 % Residencial y 40 % Productivo.
- Uso prohibido: Industrial de categoría III.
- Densidad máxima: 25 viv/Ha.
- Edificabilidad máxima: 0,60 m2/m2.
- Altura máxima: 3 plantas (B + 2).

SECTOR SUNP Nº 5

SUPERFICIE:

- 63.020 m2; se le asignan 5.170 m2 de sistema general exterior. SG-5

OBJETIVOS:

- Posibilitar la urbanización de nuevo suelo industrial.

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- Uso global característico: Productivo.
- Usos prohibidos: Residencial
- Edificabilidad máxima: 0,80 m2/m2.
- Altura máxima: 3 plantas (B + 2) en la zona colindante con las travesías de las carreteras y 2 plantas (B + 1) en el resto.
- La parcela mínima de suelo neto ordenado será igual o superior a 1.000 metros cuadrados.

SECTOR SUNP Nº 6

SUPERFICIE:

- 37.885 m2; se le asignan 3.105 m2 de sistema general exterior. SG-5

OBJETIVOS:

- Posibilitar la urbanización de nuevo suelo industrial.

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- Uso global característico: Productivo.
- Usos prohibidos: Residencial
- Edificabilidad máxima: 0,80 m2/m2.
- Altura máxima: 3 plantas (B + 2) en la zona colindante con la travesía de la carretera y 2 plantas (B + 1) en el resto.
- La parcela mínima de suelo neto ordenado será igual o superior a 1.000 metros cuadrados.

SECTOR SUNP Nº 7

SUPERFICIE:
- 37.270 m2; se le asignan 3.055 m2 de sistema general exterior SG-5

OBJETIVOS:
- Posibilitar la urbanización de nuevo suelo residencial.

CONDICIONES DE DESARROLLO:
- Uso global característico: residencial.
- Usos prohibidos: Industrial, categorías II y III.
- Edificabilidad máxima: 0,50 m2/m2.
- Altura máxima: 2 plantas (B + 1) en tipologías de vivienda unifamiliar.
- El PAU no podrá ser desarrollado hasta que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación del sector PP-1 colindante .

SECTOR SUNP Nº 8

SUPERFICIE:
- 110.900 m2; se le asignan 9.280 m2 de sistema general exterior SG-5

OBJETIVOS:
- Posibilitar el desarrollo de nuevo suelo industrial en grandes parcelas.

CONDICIONES DE DESARROLLO:
- El PAU no podrá ser desarrollado hasta que se haya concluido la urbanización del sector PP-2.
- Deberá resolver adecuadamente la conexión con la carretera de Linares mediante una vía con sección mínima, a todo lo largo de 18 metros, así como las raquetas de diámetro suficiente para posibilitar los giros de camiones de gran longitud.
- El abastecimiento deberá conectarse a la red general en el punto que garantice el caudal suficiente.
- El saneamiento deberá conducirse hasta el colector general que discurre paralelo a la ctra. de Jaen.
- Uso global característico: Industrial, categorías II y III.
- Usos prohibidos: Residencial.
- Edificabilidad máxima: 0,50 m2/m2.
- Altura máxima: 2 plantas (B + 1)
- La parcela mínima de suelo neto ordenado será igual o superior a 2.500 metros cuadrados.

SECTOR SUNP Nº 9

SUPERFICIE:
- 68.124 m^2; se le asignan 5.695 m^2 del Sistema General Exterior SG.

OBJETIVOS:
- Posibilitar el desarrollo de nuevo Suelo Industrial en parcelas de mediano o gran tamaño.

CONDICIONES DE DESARROLLO:
- El PAU no podrá ser desarrollado hasta que se haya tramitado y concluido la urbanización del sector PP-2.

- Deberá resolver adecuadamente la conexión con la N-IV mediante una vía con sección mínima, a todo lo largo de 18 metros, así como las raquetas de diámetro suficiente para posibilitar los giros de camiones de gran longitud.
- El abastecimiento deberá conectarse a la red general en el punto que garantice el caudal suficiente.
- El saneamiento deberá conducirse hasta el colector general.
- Uso global característico: Industrial, categorías II y III.
- Usos prohibidos: Residencial.
- Edificabilidad máxima: 0,50 m2/m2.
- Altura máxima: 2 plantas (B + 1)
- La parcela mínima de suelo neto ordenado será igual o superior a 2.500 metros cuadrados.

SECTOR SUNP Nº 10

SUPERFICIE:

- 55.036 m^2; se le asignan 4.601 m^2 del Sistema General Exterior SG.

OBJETIVOS:

- Posibilitar el desarrollo de nuevo Suelo Industrial en parcelas de mediano o gran tamaño.

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- El PAU no podrá ser desarrollado hasta que se haya tramitado y concluido la urbanización del sector PP-2.
- Deberá resolver adecuadamente la conexión con el camino de Jabalquinto mediante una vía con sección mínima, a todo lo largo de 16 metros, así como en su caso las raquetas de diámetro suficiente para posibilitar los giros de camiones de gran longitud.
- El abastecimiento deberá conectarse a la red general en el punto que garantice el caudal suficiente.
- El saneamiento deberá conducirse hasta el colector general.
- Uso global característico: Industrial, categorías II y III.
- Usos prohibidos: Residencial.
- Edificabilidad máxima: 0,50 m2/m2.
- Altura máxima: 2 plantas (B + 1)
- La parcela mínima de suelo neto ordenado será igual o superior a 1.000 metros cuadrados.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

CAPITULO 3. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECCION 1ª: DETERMINACIONES GENERALES

VI.3.1.Definición del suelo urbanizable programado

1. Constituyen esta categoría de suelo aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propio Plan General y, en consecuencia, deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en el mismo.

2. Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable programado se establecen sobre el marco temporal de dos cuatrienios contados a partir del día de entrada en vigor del Plan General.

VI.3.2.Revisión del programa

1. El contenido y las determinaciones del programa serán revisados por el Ayuntamiento de Bailén a los cuatro (4) años de la Aprobación Definitiva y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos:

   a) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el artículo 78 a). de la Ley del Suelo, siempre que dichos terrenos estén insertos dentro de un Polígono cuyos propietarios hayan cumplido todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

   b) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable no programado o al suelo no urbanizable cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.

   c) Ampliar para parte de dicho suelo en otros cuatro (4) años el límite temporal de las previsiones del Programa, o en un plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes en aquellas partes del suelo urbanizable programado.

   d) Aplicar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de los consiguientes plazos de urbanización.

2. La revisión del programa podrá llevarse a cabo a través de la modificación o revisión del Plan General, si fuera preciso alterar la superficie del suelo urbanizable programado.

3. En cualquier caso la revisión del programa exigirá el acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación o revisión del Plan General.

VI.3.3.Facultades, obligaciones y cargas de los propietarios

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable programado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación, con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde en función del aprovechamiento tipo que el Plan

asigna al suelo urbanizable programado; todo ello sin perjuicio del efectivo cumplimiento de los deberes y obligaciones que, tanto la Ley del Suelo como el presente Plan General, establecen previa o simultáneamente al ejercicio de dichas facultades.

2. Los propietarios de suelo urbanizable programado tendrán derecho al ochenta y cincopor ciento (85%) del aprovechamiento tipo que el Plan General asigna al suelo urbanizable programado homogeneizado en cada caso según el uso, sector y zona en que proceda la adjudicación de tal aprovechamiento, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos en el programa, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

3. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado están obligados a:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o en su caso al órgano urbanistico actuante en el plazo máximo de dos (2) años a partir de la aprobación del Plan Parcial:

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

ii) En los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el tipo del suelo urbanizable programado, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa el exceso de aprovechamiento, cuando éste no se destine a la adjudicación del suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso. En estos casos las adjudicaciones a favor del Ayuntamiento se llevarían a cabo de acuerdo con lo previsto en el Título cuarto de estas normas.

iii) El quince por ciento (15%) del aprovechamiento tipo del sector en que se encuentran los terrenos.

b) Ejecutar la urbanización en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística y en el plazo máximo de tres (3) años a partir de la aprobación del Plan Parcial.

c) Conservar la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las bases de un Programa de Actuación Urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales.

d) Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan o, en su defecto, en el plazo máximo de cuatro (4) años a partir de la aprobación del Plan Parcial.

e) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo estableciesen.

VI.3.4.Aprovechamiento tipo

El Plan General sólo programa suelo para el primer cuatrienio y le asigna un aprovechamiento tipo de cero con siete millones ciento once mil cuarenta y dos (0,7111042) metros cuadrados de edificación de uso productivo por metro cuadrado de suelo.

VI.3.5.Aprovechamiento en cada sector

1. El aprovechamiento que se puede realizar en cada sector del suelo urbanizable programado viene fijado en las fichas que constituyen la Sección 5ª del presente capítulo.

2. La edificabilidad total del sector no podrá ser superada en ningún caso, permitiéndose sin embargo la transformación a usos distintos de las edificabilidades asignadas a cada uso con las limitaciones impuestas en las fichas de cada sector.

3. El número máximo de viviendas señalado en aquellas fichas de sectores que prevén usos residenciales no podrá en ningún caso ser excedido en el planeamiento de desarrollo del Plan General.

SECCION 2ª: ACCIONES EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

VI.3.6.Actuaciones previas al desarrollo de los sectores

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

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable programado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras o instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable programado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al Sector donde se encuentran los terrenos.

VI.3.7.Desarrollo del suelo urbanizable programado

1. Las determinaciones del planeamiento de los diferentes sectores del suelo urbanizable programado, contenidas en el Plan General, deberán ser desarrolladas mediante los Planes Parciales correspondientes.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el título segundo de las presentes Normas y al contenido del presente capítulo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

3.Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable programado, integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán los sistemas generales exteriores adscritos al sector.

4.Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable programado, contendrán, en su caso, su división en unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada una de ellas, de conformidad con las previsiones del Plan General.

5.En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse con arreglo a lo dispuesto en el Título segundo de las presentes Normas, Estudios de Detalle, cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en aquellos.

VI.3.8.Plazos de ejecución del planeamiento

1.Los Planes Parciales en desarrollo de cada sector deberán presentarse en los plazos previstos en la ficha de cada sector.

2.Se establecen con carácter propositivo los siguientes plazos para la ejecución del planeamiento, que se convertirán en plazos preceptivos en el supuesto de que los respectivos Planes Parciales no señalen otros menores.

a)Presentación de Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de ocho (8) meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

b)Constitución, en su caso, de Juntas de Compensación, dos (2) meses desde la definitiva aprobación de las Bases y Estatutos.

c)Presentación del Proyecto de Compensación en el plazo de ocho (8) meses desde la constitución de la Junta.

3.Los plazos señalados en los apartados anteriores serán contados a partir de la fecha de entrada en vigor del Plan General para los terrenos incluidos en el primer cuatrienio del programa.

VI.3.9.Requisitos para poder edificar

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

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

b)Que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considera previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trata contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor o igual que el de la terminación de la edificación.

c)Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no este concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d)Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

2.A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica en todo el ámbito del Proyecto de Urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución, el viario de cesión obligatoria con todos los servicios previstos en el Plan, y su conexión con las redes generales de la ciudad tanto en lo relativo a las redes de servicios como a la del propio viario. Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y zonas verdes con todos los servicios previstos en el Plan a excepción de las plantaciones, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinado a los fines previstos.

3.Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las concesiones de licencia correspondiente:

a)Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del polígono o Unidad de Ejecución y que figuren como espacios privados en el plan o Estudio de Detalle correspondiente.

b)Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacio libre ajardinado de carácter privado.

c)La plantación de los parques, jardines y zonas arboladas de protección del viario.

4.La concesión de cualquiera licencia de nueva planta del polígono deberá incluir dentro del proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto y, en caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas, deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.

5.Con la primera licencia de edificación que se conceda en un polígono deberá quedar garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el apartado c) del número 3.

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

7.El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere presentado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

APROBADO
EL SECRETARIO

SECCION 3ª: CONDICIONES DE LA ORDENACION

VI.3.10. Criterios de ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad funcional de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano con características semejantes a las de las áreas históricas, formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.

b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

d) El nuevo tejido urbano contará con un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades del suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

e) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme del tejido urbano y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

f) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.

g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

h) Los centros escolares se integrarán preferentemente de tal forma que dispongan de la fachada necesaria para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.

i) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que haya de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social se establecerá estudiando su relación con las redes viaria y de peatones, a fín de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

j) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicios afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

k) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

...UCIA
...CAS
...MO
...que el
...NTE
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

VI.3.11. Condiciones de la edificación

1. Las ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de las edificación contenidas en el Título octavo de las presentes Normas urbanísticas.

2. Los Planes Parciales desarrollarán la ordenación con las tipologías de edificación más coherentes con las determinaciones que se establecen en la ficha del sector correspondiente.

3. Las tipologías básicas de la edificación a utilizar en la ordenación de los sectores y que producen una forma urbana característica son dos:

   a) La tipología de edificación tradicional corresponde a la concepción de ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle como canal delimitado por edificaciones. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea contínua y sobre la alineación de la calle. La unidad básica de la ordenación urbana es la manzana, normalmente, aunque no necesariamente, construida con edificación entre medianerías.

   b) La tipología de edificación aislada, sea en bloques de vivienda colectiva o en viviendas unifamiliares, corresponde a la morfología urbana en que lo característico es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento, La calle pierde relevancia y las fachadas de los edificios no se sitúan sobre la alineación de la calle, ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esa situación. Formalmente la calle se configura mediante el diferente tratamiento de los espacios de sus bordes o por las cercas de cerramiento de las propiedades. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta y entre cada edificio y los de su entorno.

VI.3.12. Condiciones de uso

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean con arreglo a lo que establecen las fichas de los sectores que constituyen la sección 5ª del presente capítulo. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en el título noveno de las presentes Normas urbanísticas.

SECCION 4ª: CONDICIONES DE LA URBANIZACION

VI.3.13. Pavimentación

1. Para calcular la pavimentación de calzadas en las calles se tendrá en cuenta el material a emplear en la capa de rodadura, el caracter y el tráfico de las mismas, así como las características resistentes de la explanada. Salvo justificación expresa, se adoptará alguna de las secciones recomendadas a continuación, o bien secciones tipo de la Instrucción de Carreteras (Normas 6-1 IC y 6-2 IC).

2. Las secciones recomendadas son las siguientes:

   * Las calles peatonales serán de: baldosa hidráulica y terrazos, sobre base de hormigón y lecho de arena o mortero; se admitirán igualmente adoquines, losas de piedra, prefabricados de hormigón, ladrillo y el hormigonado "in situ".

APROBADO DEFINITIVAMENTE
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

* Las vías secundarias llevarán una capa de rodadura de mezcla bituminosa en caliente de cinco (5) centímetros con base de hormigón H-125 de veinte (20) centímetros, sobre subbase de zahorra de diez (10) centímetros de espesor; o bien, se compondrán de una base de hormigón H-125 de veinte (20) centímetros sobre una sub-base de zahorra de diez (10) centímetros.

* Las vías principales llevarán una capa de rodadura de mezcla bituminosa en caliente de siete (7) centímetros en dos capas (4 + 3), sobre base de hormigón H-125 de treinta (30) centímetros, con una sub-base de zahorra de diez (10) centímetros.

* Las vías industriales contarán en la capa de rodadura con una mezcla bituminosa de ocho (8) centímetros, sobre una base de hormigón H-125 de veinte (20) centímetros, sobre una subbase de diez (10) centímetros. En cualquier caso, la sección que se adopte deberá ser suficiente para soportar un tráfico pesado de cuarenta (40) ejes equivalente por Ha. y día, considerando un período de proyecto de veinte (20) años.

3. Con carácter aconsejable en todos los casos y de forma obligada en terrenos arcillosos, se dispondrá una primera capa de arena de río que actuando como drenaje evite que las arcillas se mezclen con las capas superiores del pavimento..

4. Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, éste se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco (5) centímetros.

5. En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos asfálticos. Las juntas que se preven en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar el mejor aparcamiento.

6. Los pavimentos de las zonas destinadas a los peatones y los viales de tráfico mezclado (para vehículos y peatones) serán en general duros y no resbaladizos. En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre acera y calzada rebajando la acera al nivel de la calzada y dando a la acera la forma de badén, quedando un escalón de una altura de 2 cm. como máximo, y este badén será de ancho igual al del paso de peatones o de un ancho mínimo de 2 m.

   A cada costado del indicado badén, se colocará una franja de baldosas especiales, de un ancho total de un metro y de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para peatones y una franja igual se colocará en todo el borde exterior del badén. Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en las paradas de autobuses, en los cruces de calles, etc.

7. Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación, peatonal, estancia de personas y estancia de vehículos, uso conjunto de personas y de vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores de aceras y tipos de plantaciones.

8. El suelo de plazas y aceras se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y de vehículos de mano.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

9.Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

10.Los pasos de carruajes y de emergencia nunca deformarán el perfil longitudinal de las aceras, en las que solamente se pondrán de manifiesto por la diferencia de materiales y por el achaflanado del bordillo.

11.Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones del calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones.

12.En los casos en que en el paso de peatones exista una isleta intermedia se dispondrá ésta procurando conseguir una elevación máxima de doce (12) centímetros en su intersección con el paso de peatones.

VI.3.14. Señales verticales

1.Las señales de tráfico, semáforos, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vias públicas, se situará en la parte exterior de la acera, siempre que su ancho sea igual o superior a 1,5 m. Si no hay acera o si su ancho es inferior a 1,5 m., se situarán junto a las fachadas, pero a la altura suficiente para no causar daños a los invidentes.

2.En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para tranquilidad de los invidentes.

3.Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de un (1) metro para permitir el paso de una silla de ruedas.

VI.3.15. Mobiliario urbano

1.Los quioscos, casetas, puestos y terrazas en las aceras no podrán obstaculizar el paso de las personas, interferir perspectivas de interés, la visibilidad del viario o de la señalización. Mantendrán un ancho libre de acera superior a ciento veinticinco (125) centímetros. Los elementos urbanos de uso público deberán colocarse de modo que sea posible su uso por minusválidos con sillas de ruedas.

2.Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

3.Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre treinta (30) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles.

VI.3.16. Ajardinamiento de las vias

1.Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

2.En ningún caso los alcorques serán menores de 1 x 1 metro.

3.La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.

4.La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de tres (3) metros si la distancia entre ejemplares (marco de plantación) es menor de seis (6) metros, y de cinco (5) metros si el marco de plantación es superior a seis (6) metros.

VI.3.17. Abastecimiento de agua potable

1.Para el dimensionado de la red habrá de preverse un consumo medio de trescientos cincuenta (350) litros por habitante y dia. El consumo máximo para el cálculo de la red para usos no industriales se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por dos (2).

2.Para usos industriales la red se dimensionará como mínimo para un consumo de un (1) litro por segundo y hectárea bruta. El consumo máximo para el cálculo se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por dos con cuatro (2,4).

3.La capacidad de los depósitos deberá ser la necesaria para la regulación diaria del volumen de agua correspondiente al día de máximo consumo.

4.La presión mínima en el punto más favorable de la red será de una (1) atmósfera.

5.El diámetro mínimo de las tuberías será de ochenta (80) milímetros cuando comprendan bocas de riego, pudiendo disminuirse a sesenta (60) milímetros en ramales terminales menores de cincuenta (50) metros para consumos domésticos.

6.Los diámetros de las tuberías se calcularán para una velocidad de un (1) metro por segundo, recomendándose no se superen las cinco (5) atmósferas de carga estática.

7.El material aconsejado será el polietileno en tuberías de diámetros inferiores a los ciento cincuenta (150) milímetros y de fundición dúctil con recubrimiento cerámico en los diámetros mayores.

8.Siempre que sea posible se dispondrán convenientemente separadas de los edificios para no afectar a sus cimientos, las tuberías bajo las aceras y espacios libres públicos, a una profundidad mínima de sesenta (60) centímetros contada desde la generatriz superior. Si el ancho de las aceras no lo permite se proyectarán en la calzada junto al bordillo. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico la profundidad será entonces de un (1) metro.

9.Las conducciones de agua potable se situarán en plano superior a las de saneamiento, en los casos en que vayan en la misma zanja, a una distancia de un (1) metro que podrá reducirse a cincuenta (50) centímetros como mínimo cuando esté demostrado que no existe riesgo de contaminación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

10. Siempre que el ancho entre bordillos de la calle sea igual o superior a nueve (9) metros se proyectará doble tubería; o bien en caso de que se considere adecuado, una tubería única por el lado más solicitado con cruces de calzada separados cien (100) metros como máximo.

11. Se evitará dejar tuberías terminadas en testeros, procurando empalmarlas unas con otras de modo que cierren una malla. En los casos en que no sea posible se dispondrán en el testero desagues o conexiones a las redes de alcantarillado y de riego respectivamente.

12. Las tuberías de diámetro inferior a trescientos (300) milímetros irán alojadas sobre camas de arena de quince (15) centímetros de espesor, pudiéndose reducir a diez (10) centímetros en los tramos de zanja en los que el terreno sea de buena calidad.

13. Una vez colocada la tubería el relleno de las zanjas se compactará por tongadas sucesivas. Las primeras tongadas hasta unos treinta (30) centímetros por encima de la generatriz superior del tubo se harán evitando colocar piedras o gravas con diámetros superiores a dos (2) centímetros, con un grado de compactación no menor del 95% del Proctor Normal.

14. Se recomienda la disposición de ventosas en los puntos altos de la red, y válvulas cada cien (100) metros, pozos de registro en las intersecciones y desagues en los puntos bajos.

15. La presión inferior de prueba en zanja de la tubería será tal que se alcance en el punto más bajo del tramo en prueba uno con cuatro (1,4) veces la presión máxima de trabajo. La presión se hará subir lentamente de forma que el incremento de la misma no supere un (1) kilógramo por centímetro cuadrado y minuto. Una vez obtenida la presión, se parará durante treinta minutos, y se considerará satisfactoria cuando durante este tiempo el manómetro no acuse un descenso superior a la raiz cuadrada de "p" quintos (p/5) siendo "p" la presión de prueba.

16. Después de haberse completado satisfactoriamente la prueba de presión interior deberá realizarse la de estanqueidad. La duración de la prueba será de dos horas, y la pérdida en este tiempo será inferior al valor dado por la fórmula:

$$V = K L D$$

en la cual,

V = pérdida total en la prueba, en litros
L = Longitud del tramo objeto de prueba, en metros
D = diámetro interior, en metros
K = coeficiente que depende del material (para plástico 0,35 y para fundición 0,3)

VI.3.18. Red de riego e hidrantes contra incendios

1. Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etcétera, las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de veinte (20) metros cúbicos por hectárea. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a la red general o a redes independientes si fuera necesario, con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que

JUNTA DE ANDALUCIA
Dili... el
presente ...
APROBADO DEFINITIVAMENTE
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta (40) metros como media.

2. Como prevención de los incendios se instalarán hidrantes de riego en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la NBE-CPI-91: Deberá disponerse un hidrante cada cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie edificable neta, para un caudal mínimo de seis mil (6.000) litros por minuto.

VI.3.19. Red de saneamiento

1. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación aislada, predominantemente residenciales, en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

2. Las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas a sección llena de tres (3) metros por segundo. En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos (2) metros por segundo.

3. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

4. En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a los ochenta (80) centímetros a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente.

5. En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis (0,6) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico para las restantes.

6. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%).

Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

7. Los conductos se situarán a una profundidad tal que se asegure el drenaje de las edificaciones actuales y futuras y que impida todo riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento; el punto más elevado de la sección no deberá estar a menos de uno con veinte (1,20) metros por debajo de la superficie del terreno y siempre por debajo de la tubería de la red de distribución.

8. No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U

9.Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta (50) metros y en los visitables a menos de trescientos (300) metros y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

10.Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohibe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.

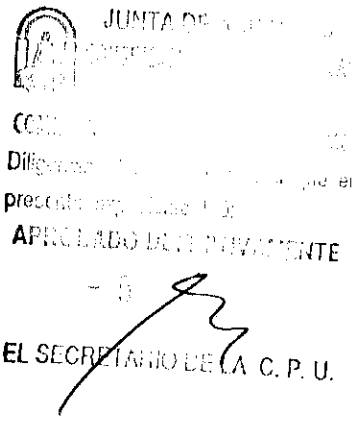
11.Antes de realizar el relleno de las zanjas se efectuará obligatoriamente la prueba de estanqueidad del conducto terminado, con las siguientes estipulaciones:

- Presión de agua en el punto más alto: 0,11 kg/cm2.

- Pérdida máxima de agua permitida durante diez minutos,

$$Q = 0{,}25 \left(1 + \frac{J \times L}{2} + \frac{d}{2}\right) \times L \times d$$

donde,
Q = cantidad de agua perdida en litros
J = pendiente del conducto, en tanto por uno
L = Longitud del conducto, en metros
d = diámetro del tubo o altura del ovoide, en metros.



VI.3.20. Condiciones de los vertidos

1.No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

2.Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo de la Comisaría de Aguas.

VI.3.21. Red de distribución eléctrica

1.El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios. Las potencias mínimas por vivienda serán:

- Grado de electrificación elevado . . . . . 8.000 W
- Grado de electrificación medio . . . . . 5.000 W
- Grado de electrificación mínimo . . . . . 3.000 W

Siendo el mínimo por habitante de cero coma seis (0,6) KW/h.

2.Tanto en baja como en alta tensión las redes serán subterráneas, salvo que justificaciones previas, debidamente aprobadas, aconsejen la instalación aérea, manteniéndose en este caso una distancia mínima para las redes de baja tensión de seis (6) metros entre rasante de calle y conductor.

En el caso de redes de alta tensión deberán respetarse las servidumbres establecidas, con la prohibición de construir a menos de cinco (5) metros del conductor.

3. La distribución de baja tensión será de 380/220 voltios, pudiendo admitirse la de 220/127 voltios.

4. La red de servicio de alumbrado público será independiente de la red general y se alimentará directamente de las casetas de transformación mediante circuito subterráneo.

5. El cálculo de las demandas de potencia en baja tensión se efectuará de acuerdo con los grados de electrificación establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o disposición que lo sustituya y, en su defecto, por sus previsiones debidamente justificadas en función del tipo de usuario a que se destina.

6. Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a 50 KVA., la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía un local capaz para instalar el centro de transformación, en las condiciones que se indican en el Reglamento de Acometidas Eléctricas.

7. Los centros de transformación podrán instalarse fuera de los edificios a los que suministran siempre que no se instalen en la vía pública, sean accesibles desde la misma y satisfagan sus condiciones técnicas. No se instalarán sobre rasante salvo, excepcionalmente, cuando no puedan resolverse de otro modo.

8. tendrán carácter de interés social y bien público todas aquellas obras de nueva instalación, ampliación o reforma de la red de distribución de energía eléctrica para suministro a dependencias e instalaciones municipales, así como aquellas obras de alumbrado público.

En consecuencia los propietarios de fincas urbanas están obligados a soportar que las instalaciones mencionadas en el párrafo anterior, discurran o se apoyen sobre las fachadas.

VI.3.22. Alumbrado

1. Los niveles mínimos de iluminación exterior serán:

- Vias principales . . . . . 20 lux
- Vias secundarias e industriales . . . . . 15 lux
- Plazas, paseos y calles peatonales . . . . . 15 lux

El coeficiente de uniformidad será superior a cero con tres (0,3) en las vias principales y superior a cero con veinticinco (0,25) en el resto.

2. La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

3. En intersecciones de vias se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras.

JUNTA DE ANDALUCIA
APROBADO DEFINITIVAMENTE
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

4. Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU -Normas MV 1965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento.

   Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

5. La tapa de conexiones y mecanismos de los soportes, que se encontrarán fuera del alcance de los niños, tendrá un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por globos irrompibles y los postes serán de materiales inoxidables.

6. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia los puntos de luz no podrán tener una altura superior a cuatro con cinco (4,5) metros.

7. En las alineaciones los puntos de luz alternarán con los árboles, o bien se fijarán en las fachadas de los edificios.

   En calles con soportales el alumbrado se fijará en el techo de éste, no pudiendo situarse en los arcos o pórticos del soportal que definan su fachada.

8. Todas las partes metálicas de la instalación se comunicarán a tierra, prefiriendose para ello picas de acero recubiertas de cobre.

9. Los báculos serán de chapa de acero galvanizado, normalizadas del tipo AM-10 troncocónicos con altura mínima de tres con cinco (3,5) metros, chapa de tres (3) milímetros, presentando su base capacidad para albergar como mínimo caja de protección con fusibles seccionables. Junto a los báculos se practicará una arqueta registrable de 30 x 30 x 50 en la que se realizará la puesta a tierra del báculo mediante pica y cable desnudo de 35 mm2 Cu.

10. Se aconseja que las luminarias sean cerradas con vidrio, y solo se admitirán abiertas si van dotadas de carcasa y reflector desmontable sin utilizar herramienta. La lámpara a instalar será de S.A.P./220 V.A.F. siendo su equipo de doble nivel de iluminación.

11. El accionamiento será por célula fotoeléctrica, regulable para que su encendido se efectúe cuando la luminancia exterior sea doble o triple de la prevista en la instalación. Llevará también interruptores para su accionamiento manual.

12. Para conductores instalados en canalizaciones subterráneas se preferirán los de tipo termoplástico de PVC para tensiones en servicio hasta 1.000 vatios, y para los grapados sobre fachadas los de tipo bajo plomo. No obstante se podrán emplear otros tipos, siempre que se justifique la motivación de su uso.

VI.3.23. Areas ajardinadas y parques

1. El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

2. El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

   a) Pendiente máxima del treinta por ciento (30%), y en los paseos del diez por ciento (10%).

   b) La iluminación media de los paseos será igual o superior a quince (15) lux., en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.

   c) En las zonas forestales deberán preverse hidrantes de cien (100) mm. en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.

3. Deberá preverse dotación de fuentes de beber, juegos infantiles y bancos.

4. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) centímetros de diámetro.

5. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá preferentemente con tierra enarenada batida; en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.

6. Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.

VI.3.24. Red telefónica

1. Se diseñará de acuerdo con la normativa específica de la Compañía Telefónica Nacional de España, según las características del área ordenada.

2. Todas las conducciones serán subterráneas y discurrirán por espacios públicos.

3. Si por las características del área o necesidades del servicio fuera necesaria la ejecución de un Centro de Conexiones, sus características externas se ajustarán de acuerdo con los criterios estéticos y de composición previstos en otros apartados de estas Normas.

SECCION 5ª: CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO: FICHAS DE LOS SECTORES

VI.3.25. Alcance de las determinaciones particulares

1. En las fichas siguientes se establecen las condiciones específicas para el desarrollo de cada uno de los sectores en que se ha dividido el suelo urbanizable programado.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

2.Las superficies con aprovechamiento son indicativas, resultando normativas las que, en el momento de la redacción y delimitación de los correspondientes Planes Parciales, resulten de la situación real de las parcelas catastrales.

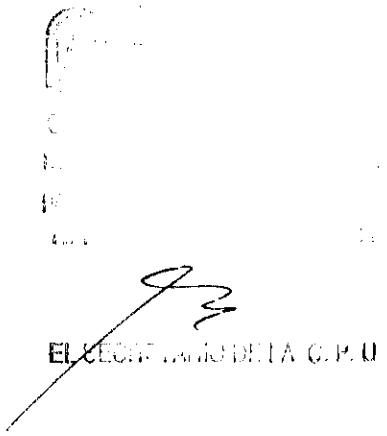
3.Las superficies de Sistema General y de Sistema Local son mínimas normativas de Plan.

4.La edificabilidad bruta asignada por el Plan no incluye la superficie edificable correspondiente a las parcelas de equipamiento público que se cedan al Ayuntamiento con motivo del desarrollo de los Planes Parciales. Estas parcelas tendrán un aprovechamiento derivado de la aplicación de las Ordenanzas y la normativa del Plan General, aprovechamiento que es independiente del que resulta del cálculo del aprovechamiento tipo establecido en el Volumen I Memoria.

5.El coeficiente de edificabilidad asignado a cada sector se entiende como máximo absoluto que no podrá ser alterado en razón de ningún cambio en la superficie del sector.

6.Las ordenaciones recogidas en las fichas para estos sectores son indicativas y podrán ser modificadas con la redacción de los respectivos Planes Parciales siempre que se justifique la pertinencia de las nuevas ordenaciones.

VI.3.26. Fichas de los sectores.



CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR PP- 1

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION
PRIORIDAD DE PLANEAMIENTO: 1er. CUATRIENIO

SUPERFICIE TOTAL: 41.210 m2. **SIN S.G.:** 37.150 m2.
S.G. INTERIORES: 4.060 m2.

OBJETIVOS:

- Completar la trama urbana del norte de la ciudad hasta el parque urbano de la ladera del Cerro de San Cristobal.
- Concluir la vía de ronda, junto con la prevista en el SUNP-1, desde Maria Bellido hasta la calle Baños de la Encina.

USOS: -USO GLOBAL CARACTERISTICO: RESIDENCIAL
-USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS: Industrias en categoría II y III

INDICE MAXIMO DE EDIFICABILIDAD (m^2/m^2): 0,50
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS: 165
DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD (m^2 construidos):

PROPIETARIOS SECTOR	PROPIETARIOS SISTEMAS GENERALES		AYUNTAMIENTO
	INTERIORES	EXTERIORES	
14.970	1.636	--	1.969

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS

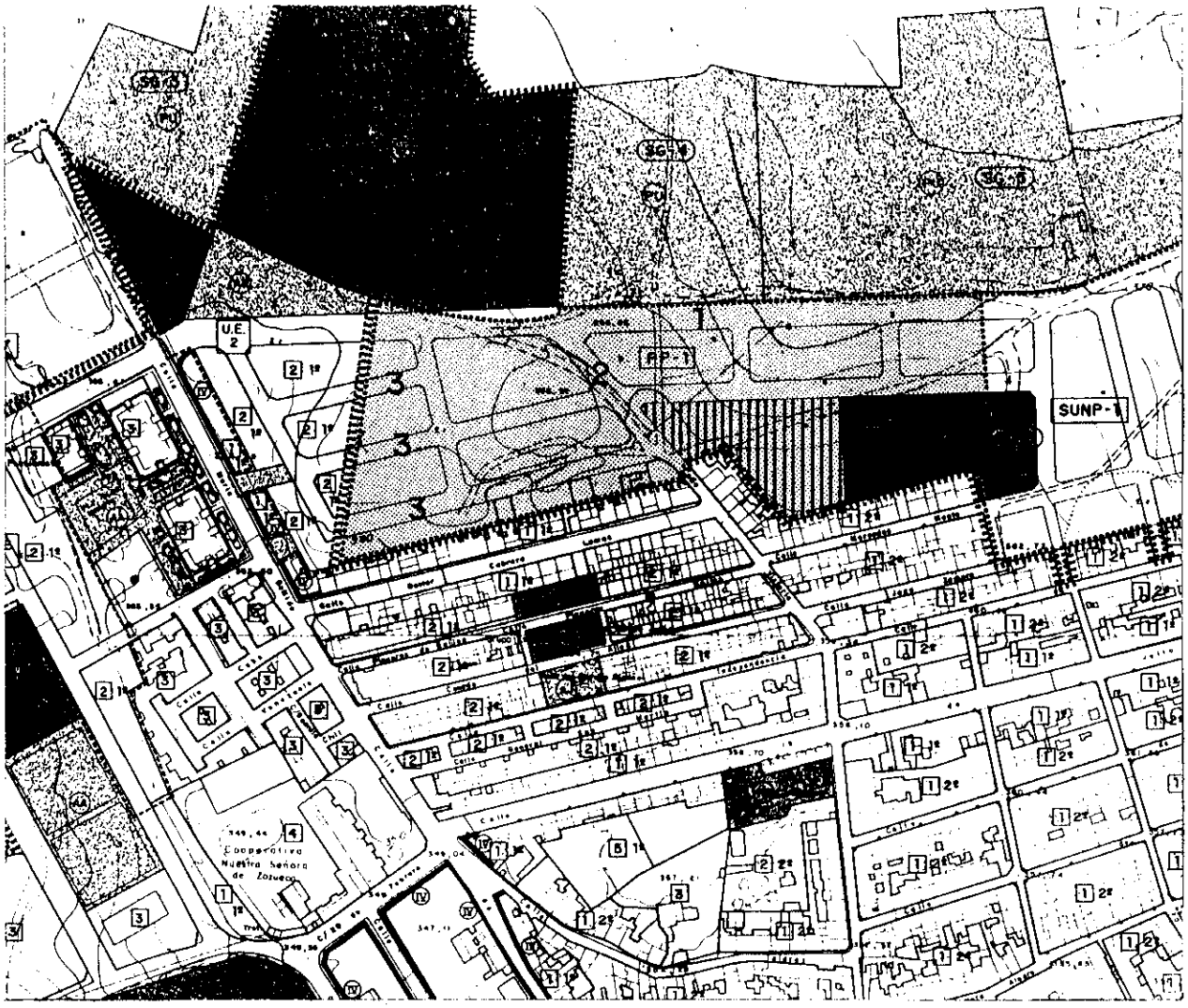
M^2 SUELO TOTALES	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO
	3.715	5.000

INDICACIONES SOBRE LA ORDENACION:

- La vía de Ronda, así como la prolongación de las calles Victoria y las previstas en la Unidad de Ejecución nº. 2 son determinaciones vinculantes.
- El equipamiento se localizará junto al S.G.-1 educativo.
- La edificación residencial se ordenará en tipologías de: vivienda colectiva, con un máximo del 30% del total de viviendas, sin superar las III (B+2) plantas, localizadas preferentemente en las traseras de la calle Doctor Cabrera Lomas; y/o vivienda unifamiliar con un máximo de III (B+2) plantas.

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR PP-1



1. Viario obligatorio con una sección total de 16 metros.
2. Viario obligatorio con una sección total de 12 metros.
3. Viario obligatorio con una sección total de 10 metros.

Localización obligatoria de equipamiento local.

JUNTA DE ANDALUCIA
...CAS
...
Dili... que el
presente expediente ...
APROBADO DEFINITIVAMENTE
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR PP- 2

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PUBLICA
SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION
PRIORIDAD DE PLANEAMIENTO: 1er. CUATRIENIO

SUPERFICIE TOTAL: 137.680 m2. **SIN S.G.:** 137.680 m2.
S.G. INTERIORES: --

OBJETIVOS:

- Urbanizar nuevo suelo de iniciativa pública para usos productivos generando una oferta cualitativamente distinta de la de otras zonas industriales existentes.

USOS: - USO GLOBAL CARACTERISTICO: PRODUCTIVO
- USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS: RESIDENCIAL

INDICE MAXIMO DE EDIFICABILIDAD (m^2/m^2): 0,80
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS: -
DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD (m^2 construidos):

PROPIETARIOS SECTOR	PROPIETARIOS SISTEMAS GENERALES		AYUNTAMIENTO
	INTERIORES	EXTERIORES	
83.219	-	10.097	16.828

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS

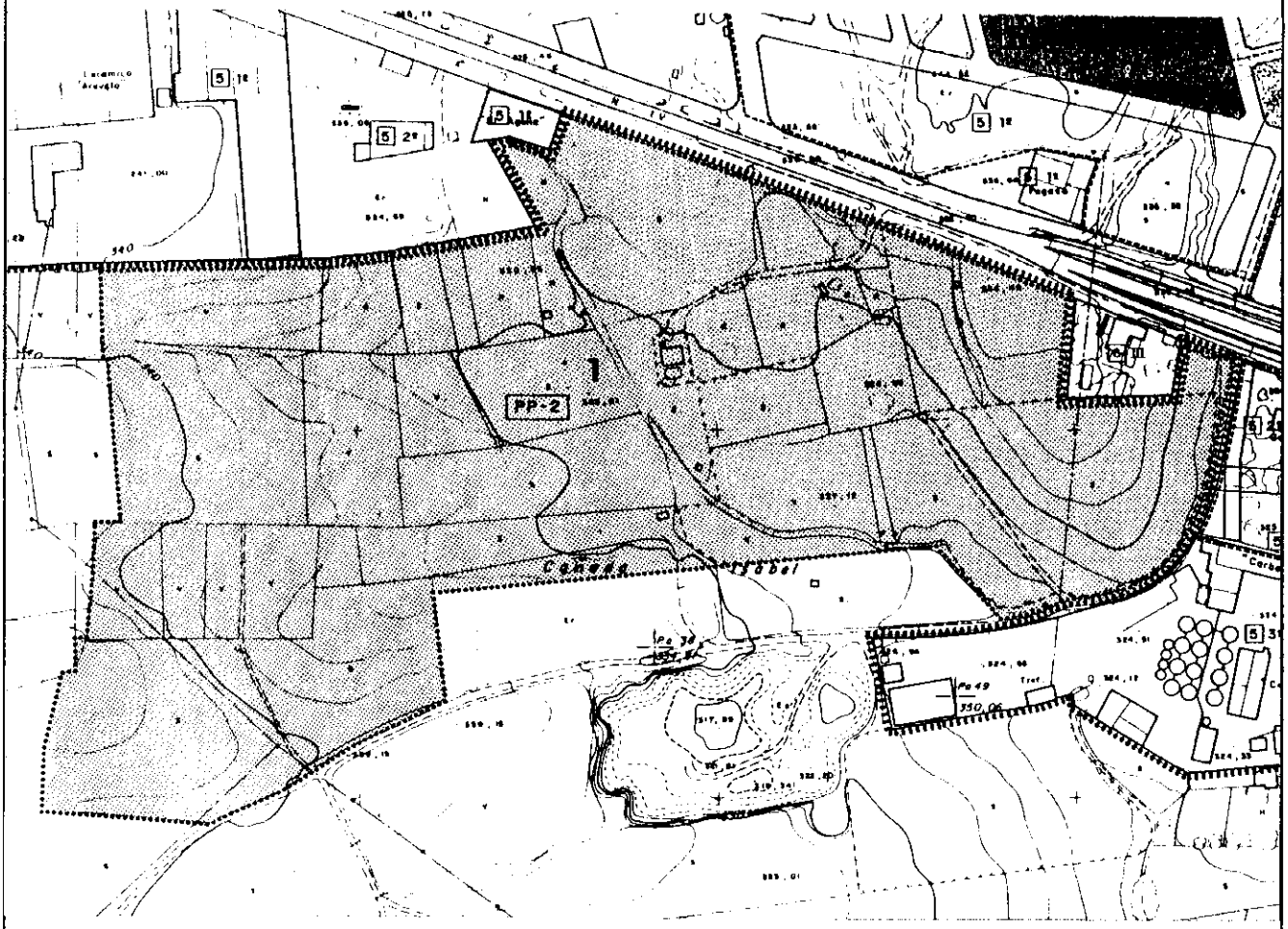
M^2 SUELO TOTALES	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO
	13.770	5.510

INDICACIONES SOBRE LA ORDENACION:

- Las edificaciones no podrán superar las III (B+2) plantas en las manzanas colindantes con la travesía y II (B+1) plantas en el resto.
- La dotación de espacios libres de uso público deberá situarse preferentemente junto al arroyo existente.

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR PP- 2



1. Localización preferente de espacios libres y equipamientos, junto al arroyo existente.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR PP-3

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION
PRIORIDAD DE PLANEAMIENTO: 1er. CUATRIENIO

SUPERFICIE TOTAL: 87.036 m2. **SIN S.G.:** 87.036 m2.
S.G. INTERIORES: -

OBJETIVOS:

- Posibilitar el desarrollo de iniciativas existentes para la creación de nuevo suelo industrial urbanizado.

USOS: - USO GLOBAL CARACTERISTICO: PRODUCTIVO
- USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS: RESIDENCIAL Y HOSPEDAJE

INDICE MAXIMO DE EDIFICABILIDAD (m^2/m^2): 0,80
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS: --
DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD (m^2 construidos):

PROPIETARIOS SECTOR	PROPIETARIOS SISTEMAS GENERALES		AYUNTAMIENTO
	INTERIORES	EXTERIORES	
52.608	--	5.319	11.702

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS

M^2 SUELO TOTALES	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO
	8.705	3.485

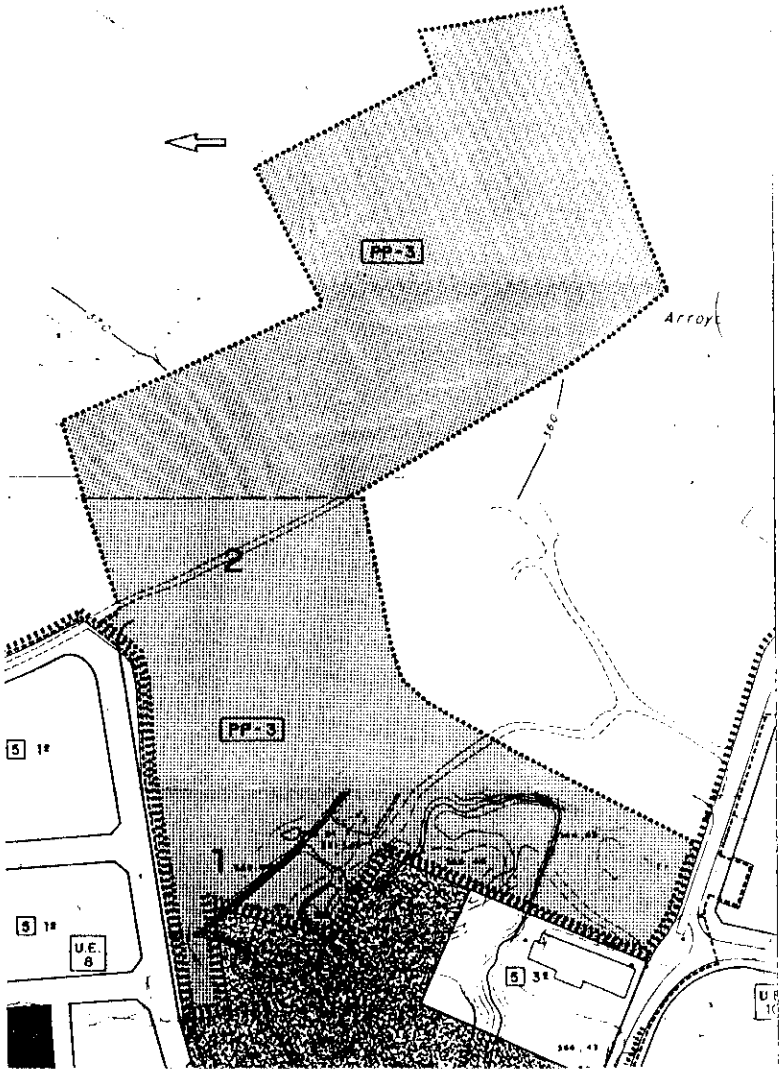
INDICACIONES SOBRE LA ORDENACION:

- La dotación de espacios libres de uso público deberá agregarse a la zona calificada como parque urbano en elsur del sector.

- La edificación no podrá superar las II (B+1) plantas.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR PP-3



1. Localización obligatoria de espacios libres de uso y dominio público.

2. Viario con sección mínima de veinte (20) metros entre alineaciones.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR PP-4

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PUBLICA
SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION
PRIORIDAD DE PLANEAMIENTO: 1er. CUATRIENIO

SUPERFICIE TOTAL: 51.650 m2. **SIN S.G.:** 51.650 m2.
S.G. INTERIORES: --

OBJETIVOS:

- Completar la trama urbana entre la travesía de la N-IV y la Avenida de Andújar con suelo residencial e industrial en función de las condiciones de borde.
- Completar la vía de ronda entre la Avenida de Andújar y la travesía de la N-IV.

USOS: -USO GLOBAL CARACTERISTICO: RESIDENCIAL (25.825 m2) y PRODUCTIVO (25.825 m2)
-USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS: Industrias en categoría III

INDICE MAXIMO DE EDIFICABILIDAD (m^2/m^2): 0,50 en suelo residencial
0,80 en productivo
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS: 129
DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD (m^2 construidos):

PROPIETARIOS SECTOR	PROPIETARIOS SISTEMAS GENERALES		AYUNTAMIENTO
	INTERIORES	EXTERIORES	
26.015	-	3.143	4.414,5

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS

M^2 SUELO TOTALES	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO
	5.165	2.585

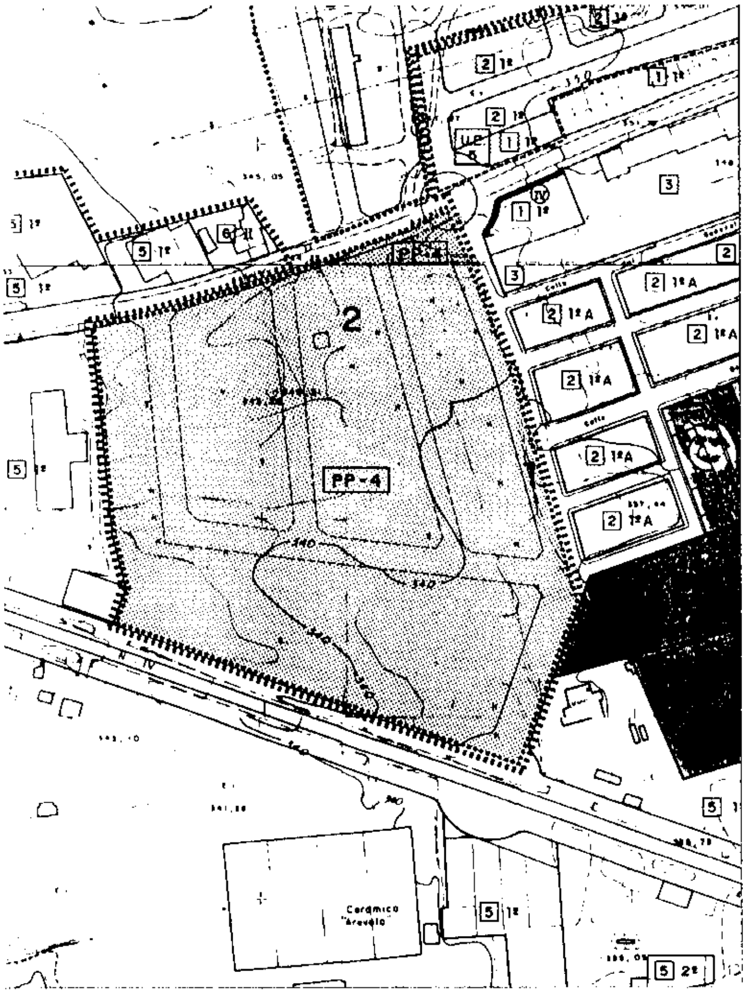
INDICACIONES SOBRE LA ORDENACION:

- El suelo destinado a usos productivos debe situarse obligatoriamente en la manzana colindante con la actual travesía de la N-IV. y en el borde oeste del sector. La edificación no superará las III (B+2) plantas.
- La edificación residencial se ordenará en tipología de vivienda unifamiliar, sin superar las III (B+2) plantas.

JUNTA DE ANDALUCIA
...LICAS
...SMO
Dil... que el
presente ...
APROBADO ... ENTE

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR PP-4



1. Viario obligatorio con una sección total de 20 metros. El resto del viario tiene carácter indicativo.

2. Localización obligatoria de al menos 2.500 m2. de suelo de espacios libres de uso y dominio público, englobando la noria existente.

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

Caja. 50

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento compuesto de los folios numerados correlativamente del .... a ...., forma parte del Instrumento Urbanístico Revisión PGOU inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con nº de registro 2845 mediante Resolución de fecha 06/05/08 del titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en Jaén.

Jaén, 06 de 05 de 08

El Encargado del Registro
Unidad Registral de Jaén

VOLUMEN 3

NORMAS URBANISTICAS II

JUNTA DE ANDALUCIA
...CAS
...
C... ...MO
Dili... ...que el
pres...
APR... ...VAMENTE

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
APROBACION DEFINITIVA C.P.U. 5-6-1.992
AYUNTAMIENTO DE BAILEN

INDICE DE LAS NORMAS URBANISTICAS
VOLUMEN I

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES 1

CAPITULO 1. NATURALEZA , ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN 2

I.1.1. Naturaleza y ámbito 2
I.1.2. Organos actuantes 2
I.1.3. Efectos 2
I.1.4. Vigencia 2
I.1.5. Modificaciones 3
I.1.6. Revisión 3

CAPITULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACION DEL PLAN 4

I.2.1. Contenido y valor relativo de la documentación 4
I.2.2. Interpretación del Plan 5

CAPITULO 3. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO 6

I.3.1. Consulta directa 6
I.3.2. Consultas técnicas 6
I.3.3. Informes urbanísticos 6
I.3.4. Consultas que requieren interpretación del planeamiento 6

TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL 7

CAPITULO 1. INSTRUMENTOS DE ORDENACION 8

SECCION 1ª: FIGURAS DE PLANEAMIENTO 8
II.1.1. Programas de Actuación urbanística 8
II.1.2. Planes Parciales 8
II.1.3. Planes especiales 9

SECCION 2ª: FIGURAS COMPLEMENTARIAS DE ORDENACION DETALLADA 10
II.1.4. Catálogos complementarios del planeamiento 10
II.1.5. Estudios de Detalle 11
II.1.6. Ordenanzas especiales 11

CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE GESTION 12
II.2.1. Delimitación de Polígonos y Unidades de Ejecución 12
II.2.2. Sistemas de actuación 12
II.2.3. Sistema de compensación 12
II.2.4. Sistema de cooperación 13
II.2.5. Sistema de expropiación 13
II.2.6. Reparcelación 14
II.2.7. Parcelación urbanística 14

Diligencia para hacer constar que el presente expediente fué APROBADO DEFINITIVAMENTE

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE EJECUCION 15

SECCION 1ª: PROYECTOS DE URBANIZACION 15
II.3.1. Definición, clases y características generales 15
II.3,2. Contenido de los Proyectos de Urbanización 15
II.3.3. Aprobación 16

SECCION 2ª: PROYECTOS DE EDIFICACION 16
II.3.4. Clases de obras de edificación 16
II.3.5. Obras en los edificios existentes 17
II.3.6. Obras de demolición 17
II.3.7. Obras de nueva planta 18
II.3.8. Condiciones de los proyectos de edificación 18

SECCION 3ª: PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS. 19
II.3.9. Definición y clases. 19
II.3.10. Condiciones de los proyectos 20

SECCION 4ª: PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES 20
II.3.11. Definición y clases 20
II.3.12. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones 21

CAPITULO 4. INTERVENCION MUNICIPAL EN EL SUELO Y LA EDIFICACION. 22

SECCION 1ª: LICENCIAS URBANISTICAS 22
II.4.1. Actividades sujetas a licencias 22
II.4.2. Obligaciones de los solicitantes 22
II.4.3. Procedimiento para la obtención de licencia 23
II.4.4. Licencias de parcelación 24
II.4.5. Licencias de obras de urbanización 25
II.4.6. Licencias de obras de edificación 25
II.4.7. Caducidad y suspensión de licencias de obras 26
II.4.8. Obras realizadas sin licencia y orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas. 27
II.4.9. Licencias de otras actuaciones urbanísticas 27
II.4.10. Licencias de ocupación y funcionamiento. 27

SECCION 2ª: CONTROL DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS 29
II.4.11. Actuaciones previas. 29
II.4.12. Vallado de obras. 29
II.4.13. Construcciones provisionales de obra. 29
II.4.14. Acopio de escombros y materiales. 30
II.4.15. Andamios y maquinaria auxiliar. 30
II.4.16. Inspección de la ejecución de las obras. 30
II.4.17. Conclusión de las obras o instalaciones. 30
II.4.18. Recepción de las obras de urbanización. 31

SECCION 3ª: CONSERVACION DE LOS BIENES INMUEBLES. 32
II.4.19. Deberes de conservación. 32
II.4.20. Contenido del deber de conservación de urbanizaciones. 33
II.4.21. Contenido del deber de conservación de solares. 33

II.4.22. Contenido del deber de conservación de edificaciones. 33
II.4.23. Ordenes de ejecución para la conservación. 34

SECCION 4ª: ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES. *34*
II.4.24. Procedencia de la declaración. 34
II.4.25. Daños no reparables. 35
II.4.26. Obras de reparación. 35
II.4.27. Declaración de ruina 36

TITULO III. REGIMEN GENERAL DEL SUELO 37

CAPITULO 1. DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO 38

III.1.1.Clasificación del suelo 38
III.1.2.Suelo de sistemas generales 38
III.1.3.División del suelo en razón de su calificación urbanística 39
III.1.4.División del suelo en razón de su ordenación detallada 39
III.1.5.División del suelo en razón de la gestión urbanística 40

CAPITULO 2. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES. 41
III.2.1.Derogación del planeamiento anterior 41
III.2.2. Situaciones fuera de ordenación 41

CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO. 42

III.3.1. Determinación del aprovechamiento urbanístico 42
III.3.2. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento. . . . 42
III.3.3. Regulación detallada del uso del suelo 43
III.3.4. Utilización pública de los terrenos 43
III.3.5. Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria 43

TITULO IV. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES 44

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES Y REGIMEN URBANISTICO 45

IV.1.1.Definición y delimitación 45
IV.1.2. Regulación de los sistemas generales 45
IV.1.3. Titularidad y régimen urbanístico 45
IV.1.4.Procedimientos de obtención de los sistemas generales 45

CAPITULO 2. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE. 47

IV.2.1. Derechos y obligaciones de los propietarios. 47
IV.2.2. Ocupación de terrenos de sistemas generales. 47
IV.2.3. Obtención por expropiación forzosa. 47
IV.2.4.Sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado. 48
IV.2.5.Sistemas generales adscritos al suelo urbanizable no programado. . . . 48

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

TITULO V. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE 49

CAPITULO 1. DEFINICION Y REGIMEN URBANISTICO. 50

V.1.1.Definición 50
V.1.2.División y delimitación del Suelo no Urbanizable 50
V.1.3. Régimen urbanístico 50
V.1.4.Parcelaciones rústicas 50
V.1.5.Prohibición de parcelaciones urbanísticas 51
V.1.6.Núcleo de población 52
V.1.7.Condiciones de urbanización 52

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION. 53

SECCION 1ª:PROTECCION DE LOS SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS. 53

V.2.1.Carreteras, caminos y sendas 53
V.2.2.Vias pecuarias 54
V.2.3.Energía eléctrica, alta tensión 54
V.2.4.Redes de abastecimiento de agua y saneamiento 55

SECCION 2ª: PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL. 55

V.2.5.Protección de los cauces, riberas y márgenes 55
V.2.6.Protección de aguas en relación con vertidos líquidos 56
V.2.7.Protección del paisaje y del suelo 56
V.2.8.Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos 57

CAPITULO 3. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION 59

V.3.1. Usos característicos 59
V.3.2. Usos compatibles. 59
V.3.3. Edificaciones permitidas. 59
V.3.4. Edificaciones e instalaciones fuera de ordenación. 60
V.3.5. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria. 61
V.3.6.Condiciones de la edificación vinculada a las explotaciones mineras. . . 62
V.3.7.Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras. 62
V.3.8.Condiciones de la edificación vinculada a la acampada. 62
V.3.9.Condiciones de la edificación vinculada a otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social. 63
V.3.10.Condiciones de la edificación destinada a vivienda familiar. 63
V.3.11.Condiciones generales de las edificaciones vinculadas a la producción industrial. 64
V.3.12.Condiciones estéticas. 64

CAPITULO 4.CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LAS DISTINTAS CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE. 66

V.4.1.Régimen específico del suelo no urbanizable especialmente protegido, Complejo Serrano. 66
V.4.2.Régimen específico del suelo no urbanizable especialmente protegido, Monte Adehesado 67
V.4.3.Régimen del suelo no urbanizable simple 67

CAPITULO 5.PLANES ESPECIALES EN SUELO NO URBANIZABLE 68

V.5.1.Plan Especial de Restauración de Explotaciones Extractivas. 68

TITULO VI. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE 69

CAPITULO 1. DEFINICION Y CATEGORIAS 70

VI.1.1Definición 70
VI.1.2.Categorías y delimitación 70

CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO 71

VI.2.1.Definición del suelo urbanizable no programado 71
VI.2.2.Desarrollo del suelo urbanizable no programado 71
VI.2.3.Derechos y obligaciones de los propietarios 71
VI.2.4.Alcance de las condiciones particulares de desarrollo del suelo urbanizable no programado 72
VI.2.5.Fichas de los sectores de suelo urbanizable no programado. 73

CAPITULO 3. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 77

SECCION 1ª: DETERMINACIONES GENERALES 77
VI.3.1.Definición del suelo urbanizable programado 77
VI.3.2.Revisión del programa 77
VI.3.3.Facultades, obligaciones y cargas de los propietarios 77
VI.3.4.Aprovechamiento tipo 79
VI.3.5.Aprovechamiento en cada sector 79

SECCION 2ª: ACCIONES EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 79
VI.3.6.Actuaciones previas al desarrollo de los sectores 79
VI.3.7.Desarrollo del suelo urbanizable programado 79
VI.3.8.Plazos de ejecución del planeamiento 80
VI.3.9.Requisitos para poder edificar 80

SECCION 3ª: CONDICIONES DE LA ORDENACION 82
VI.3.10. Criterios de ordenación. 82
VI.3.11. Condiciones de la edificación 83
VI.3.12. Condiciones de uso 83

SECCION 4ª: CONDICIONES DE LA URBANIZACION 83
VI.3.13. Pavimentación 83
VI.3.14. Señales verticales 85

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

VI.3.15. Mobiliario urbano 85
VI.3.16. Ajardinamiento de las vias 86
VI.3.17. Abastecimiento de agua potable 86
VI.3.18. Red de riego e hidrantes contra incendios 87
VI.3.19. Red de saneamiento 88
VI.3.20. Condiciones de los vertidos 89
VI.3.21. Red de distribución eléctrica 89
VI.3.22. Alumbrado 90
VI.3.23. Areas ajardinadas y parques 92
VI.3.24. Red telefónica 92

SECCION 5ª: CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO: FICHAS DE LOS SECTORES . . . 92
VI.3.25. Alcance de las determinaciones particulares 92
VI.3.26. Fichas de los sectores. 93

VOLUMEN II

TITULO VII. REGIMEN DEL SUELO URBANO 102

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES 103

VII.1.1. Definición y delimitación 103
VII.1.2. Régimen urbanístico 103
VII.1.3. Facultades y derechos de los propietarios 104
VII.1.4. Deberes y cargas de los propietarios 104
VII.1.5. Régimen de las Unidades de Ejecución 105
VII.1.6. Condiciones generales previas para la edificación 105
VII.1.7. Edificación previa a la condición de solar 106

CAPITULO 2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION 108

VII.2.1. Definición y adecuación al planeamiento 108
VII.2.2. Obras en edificaciones fuera de ordenación 108

TITULO VIII.CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION 109

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES 110

VIII.1.1 Definición 110
VIII.1.2. Clases de condiciones 110
SECCION 1ª: DEFINICIONES SOBRE PARCELAS 110
VIII.1.3. Parcela 110
VIII.1.4. Superficie de parcela 110
VIII.1.5. Parcela mínima 111
VIII.1.6. Segregación de parcelas parcialmente edificadas 111
VIII.1.7. Linderos 111
VIII.1.8. Alineaciones 111

VIII.1.9. Rasantes 111
VIII.1.10. Solar 112

SECCION 2ª: DEFINICIONES SOBRE LA POSICION DE LA EDIFICACION 113
VIII.1.11. Referencias de la edificación 113
VIII.1.12. Posición de la edificación respecto a la alineación 113
VIII.1.13. Retranqueo 113
VIII.1.14. Tipologías edificatorias. 113

SECCION 3ª: DEFINICIONES SOBRE OCUPACION DE LA PARCELA 114
VIII.1.15. Superficie ocupable. 114
VIII.1.16. Ocupación o superficie ocupada. 114
VIII.1.17. Coeficiente de ocupación. 114
VIII.1.18. Superficie libre de parcela. 115
VIII.1.19. Fondo edificable. 115

SECCION 4º: DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS 115
VIII.1.20. Superficie edificada por planta. 115
VIII.1.21. Superficie edificada total. 115
VII.1.22. Superficie útil 115
VIII.1.23. Superficie edificable 116
VIII.1.24. Coeficiente de edificabilidad 116

CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS 117

VIII.2.1. Aplicación 117
VIII.2.2. Sólido capaz 117
VIII.2.3. Altura de la edificación 117
VIII.2.4. Medición de la altura en unidades métricas 117
VIII.2.5. Medición de la altura en número de plantas 117
VIII.2.6. Altura máxima 118
VIII.2.7. Construcciones por encima de la altura 118
VIII.2.8. Altura de piso y altura libre 118
VIII.2.9. Regulación de las plantas de una edificación 118
VIII.2.10. Regulación de los entrantes en fachada 120
VIII.2.11. Regulación de los cuerpos salientes en fachada 120

CAPITULO 3.CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACION DE LOS EDIFICIOS 122

VIII.3.1. Definición y aplicación 122

SECCION 1ª: CONDICIONES DE CALIDAD 122
VIII.3.2. Calidad de las construcciones 122
VIII.3.3. Aislamiento térmico 122
VIII.3.4. Aislamiento acústico 122
VIII.3.5. Barreras antihumedad 123

SECCION 2ª: CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES 123
VIII.3.6. Pieza habitable 123
VIII.3.7. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano 123

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO/A DEL A.C.

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

VIII.3.8. Condiciones de iluminación y ventilación 123

SECCION 3ª: CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS *124*
VIII.3.9. Patios de luces 124
VIII.3.10. Dimensiones de los patios de luces abiertos 124
VIII.3.11. Dimensiones de los patios de luces cerrados 124
VIII.3.12. Cubrición de patios 125

SECCION 4ª: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS *125*
VIII.3.13. Dotación de agua 125
VIII.3.14. Red de saneamiento 126
VIII.3.15. Dotación de energía eléctrica 127
VIII.3.16. Evacuación de humos 127
VIII.3.17. Evacuación de residuos sólidos 127
VIII.3.18. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire 128
VIII.3.19. Instalaciones de telefonía, radio y televisión 128
VIII.3.20. Servicios Postales. 129
VIII.3.21. Aparatos elevadores. 129

SECCION 5ª: CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS. *129*
VIII.3.22. Protección contra incendios. 129
VIII.3.23. Protección contra el rayo. 130
VIII.3.24. Protección en antepechos y barandillas. 130
VIII.3.25. Puesta a tierra. 130
VIII.3.26. Accesos a las edificaciones. 130
VIII.3.27. Señalización de edificios 130
VIII.3.28. Puerta de acceso 131
VIII.3.29. Circulación interior 131
VIII.3.30. Escaleras 131
VIII.3.31. Rampas 132
VIII.3.32. Supresión de barreras arquitectónicas 132

SECCION 6ª:CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS *132*
VIII.3.33. Dotación de aparcamiento 132
VIII.3.34. Soluciones para la dotación de aparcamiento 133
VIII.3.35. Plaza de aparcamiento 133
VIII.3.36. Accesos a los garajes 133
VIII.3.37. Altura libre de piso 134
VIII.3.38. Condiciones constructivas 134
VIII.3.39. Aparcamiento en los espacios libres privados 135

CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA 136

VIII.4.1. Definición 136
VIII.4.2. Aplicación 136
VIII.4.3. Salvaguarda de la estética urbana 136
VIII.4.4. Fachadas 137
VIII.4.5. Medianerías 137
VIII.4.6. Modificación de las fachadas 137
VIII.4.7. Instalaciones en fachadas 138
VIII.4.8. Cornisas y aleros 138

VIII.4.9. Marquesinas 138
VIII.4.10. Portadas, escaparates y elementos decorativos 138
VIII.4.11. Toldos 138
VIII.4.12. Rótulos publicitarios en fachadas 139
VIII.4.13. Cerramientos de solares y terrenos 140
VIII.4.14. Cerramientos en edificación abierta o aislada 140
VIII.4.15. Cerramientos provisionales en locales comerciales 141
VIII.4.16. Tratamiento de los espacios libres 141

TITULO IX. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS 142

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES 143

IX.1.1. Definición 143
IX.1.2. Aplicación 143
IX.1.3. Clases de usos 143
IX.1.4. Usos globales y pormenorizados 144
IX.1.5. Usos característicos, compatibles y prohibidos 145
IX.1.6. Usos existentes y propuestos 145
IX.1.7. Usos públicos, colectivos y privados 145

CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL 147

IX.2.1. Definición y clases 147
IX.2.2. Vivienda y apartamento 147

SECCION 1ª: CONDICIONES DE LA VIVIENDA 147
IX.2.3. Programa de la vivienda 147
IX.2.4. Situación de las viviendas. 149
IX.2.5. Altura de techos 149
IX.2.6. Accesibilidad a las viviendas 149
IX.2.7. Dimensiones de los huecos de paso 150
IX.2.8. Condiciones de iluminación y ventilación 150
IX.2.9. Dotación de agua 150
IX.2.10. Dotación de aparcamientos 150

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA 151
IX.2.11. Condiciones de aplicación 151

CAPITULO 3. USO PRODUCTIVO 152

IX.3.1. Definición y clases 152

SECCION 1ª: USO DE HOSPEDAJE 152
IX.3.2. Condiciones de aplicación 152

SECCION 2ª: USO INDUSTRIAL 152
IX.3.3. Definición 152
IX.3.4. Categorías 153
IX.3.5. Situaciones 154
IX.3.6. Condiciones de compatibilidad 154

JUNTA DE ANDALUCIA
COMPROBADO ... URBANISMO
Diligencia ... constar que el presente ... fué
APROBADO DEFINITIVAMENTE
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

IX.3.7. Limitaciones por fuego y explosión . . . 155
IX.3.8. Limitaciones por radiaciones electromagnéticas . . . 155
IX.3.9. Limitaciones por ruido . . . 155
IX.3.10. Limitaciones por vibraciones . . . 156
IX.3.11. Limitaciones por deslumbramientos . . . 156
IX.3.12. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores . . . 156
IX.3.13. Limitaciones por vertidos y saneamiento . . . 157
IX.3.14. Limitaciones por potencia eléctrica . . . 158
IX.3.15. Límites por categorías y situaciones . . . 159
IX.3.16. Dotación de aparcamientos . . . 160
IX.3.17. Dimensiones de los locales . . . 160
IX.3.18. Servicios de aseo . . . 160

SECCION 3ª: USO DE COMERCIO . . . *160*
IX.3.19. Definición y clases . . . 160
IX.3.20. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial . . . 161
IX.3.21. Dimensiones . . . 161
IX.3.22. Circulación interior . . . 161
IX.3.23. Escaleras . . . 162
IX.3.24. Aseos . . . 162
IX.3.25. Altura libre de pisos . . . 162
IX.3.26. Iluminación y ventilación . . . 162
IX.3.27. Dotación de aparcamientos . . . 162
IX.3.28. Ordenación de la carga y descarga . . . 163
IX.3.29. Pasajes comerciales . . . 163

SECCION 4ª: USO OFICINAS . . . *163*
IX.3.30. Definición . . . 163
IX.3.31. Dimensiones . . . 163
IX.3.32. Accesos interiores . . . 163
IX.3.33. Escaleras . . . 164
IX.3.34. Ascensores . . . 164
IX.3.35. Altura libre de pisos . . . 164
IX.3.36. Dotación de aparcamiento . . . 164

CAPITULO 4. USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS . . . 165

IX.4.1. Definición y clases . . . 165
IX.4.2. Aplicación . . . 165
IX.4.3. Condiciones de compatibilidad . . . 166
IX.4.4. Condiciones de sustitución . . . 166
IX.4.5. Dotación de aparcamientos . . . 167

CAPITULO 5. ESPACIOS LIBRES PUBLICOS . . . 168

IX.5.1. Definición y clases . . . 168
IX.5.2. Aplicación . . . 168
IX.5.3. Condiciones de las áreas públicas y los parques urbanos . . . 168
IX.5.4. Condiciones de las áreas ajardinadas . . . 169
IX.5.5. Condiciones de las áreas de juego y recreo . . . 169
IX.5.6. Mejora de las condiciones peatonales . . . 169
IX.5.7. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos . . . 169

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

CAPITULO 6. USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES 170

SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES 170
IX.6.1. Definición y clases 170
IX.6.2. Aplicación 170

SECCION 2ª: RED VIARIA 170
IX.6.3. Dimensiones características del viario 170
IX.6.4. Pavimentación 171

SECCION 3ª: APARCAMIENTOS PUBLICOS 172
IX.6.5. Clases de estacionamientos públicos 172
IX.6.6. Condiciones de los aparcamientos públicos al aire libre 172
IX.6.7. Condiciones de los aparcamientos públicos en inmuebles 172

TITULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO 174

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES 175

X.1.1. Definición 175
X.1.2. Aplicación 175
X.1.3. Clases de áreas 175
X.1.4. Alineaciones y rasantes 175
X.1.5. División del Area de Ordenación 177

CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1.- MANZANA CERRADA 178

X.2.1. Ambito y tipología 178
X.2.2. Clasificación en grados 178

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO 178
X.2.3. Uso característico 178
X.2.4. Usos compatibles 178

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION 179
X.2.5. Condiciones de la parcela 179
X.2.6. Posición de la edificación 179
X.2.7. Ocupación de la parcela 179
X.2.8. Altura de la edificación 180
X.2.9. Exención de la dotación de aparcamiento 181
X.2.10. Regulación de los cuerpos salientes en fachada 181

CAPITULO 3. ORDENANZA Nº 2.- EDIFICACION UNIFAMILIAR 182

X.3.1. Ambito y tipología 182

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO 182
X.3.2. Uso característico 182
X.3.3. Usos compatibles 182

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION *182*
X.3.4. Clasificación en grados 182
X.3.5. Condiciones de la parcela 182
X.3.6. Posición de la edificación 183
X.3.7. Ocupación de la parcela 183
X.3.8. Coeficiente de edificabilidad 183
X.3.9. Altura de la edificación 184
X.3.10. Plantaciones en los espacios libres de parcela 184

CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3.- ORDENACION EXISTENTE 185

X.4.1. Ambito y características 185

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO *185*
X.4.2. Uso característico 185
X.4.3. Usos compatibles 185

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION *185*
X.4.4. Edificabilidad 185

CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4.- INDUSTRIAL DE TRANSFORMACION 186

X.5.1. Ambito y características 186

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO *186*
X.5.2. Uso característico 186
X.5.3. Usos compatibles 186

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION *186*
X.5.4. Condiciones de la parcela 186
X.5.5. Posición de la edificación 187
X.5.6. Ocupación de la parcela 187
X.5.7. Coeficiente de edificabilidad 187
X.5.8. Altura de la edificación 187

CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5.- INDUSTRIAL 188
X.6.1. Ambito y tipología 188
X.6.2. Clasificación en grados 188

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO *188*
X.6.3. Usos característicos 188
X.6.4. Usos compatibles 188

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION *189*
X.6.5. Condiciones de las parcelas 189
X.6.6. Posición de la edificación 189
X.6.7. Ocupación de la parcela 190
X.6.8. Coeficiente de edificabilidad 190
X.6.9. Altura de la edificación 190
X.6.10. Salientes en la alineación oficial exterior 190

SECCION 3ª: CONDICIONES ESTETICAS *191*
X.6.11. Cerramiento de parcelas 191

CAPITULO 7. ORDENANZA Nº 6.- TERCIARIO 192

X.7.1. Ambito y características 192

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO *192*
X.7.2. Usos característicos 192
X.7.3. Usos compatibles 192

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION *192*
X.7.4. Condiciones de las parcelas 192
X.7.5. Posición de la edificación 192
X.7.6. Coeficiente de edificabilidad 192
X.7.7. Altura de la edificación 193

CAPITULO 8. ORDENANZA Nº 7 - EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS . . . 194

X.8.1.Ambito y características 194

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO *194*
X.8.2.Uso característico 194
X.8.3.Usos compatibles. 194

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION *194*
X.8.4.Posición de la edificación 194
X.8.5.Coeficiente de edificabilidad 195
X.8.6.Altura de la edificación 195

CAPITULO 9: UNIDADES DE EJECUCION 196

SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES *196*
X.9.1 Definición 196
X.9.2. Delimitación 196
X.9.3. Desarrollo 196
X.9.4. Aparcamientos en superficie anejos al viario público. 196
X.9.5. Alcance de las determinaciones particulares. 196

SECCION 2ª: FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION *197*

TITULO XI. CATALOGO PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO 209

CAPITULO 1. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO 210

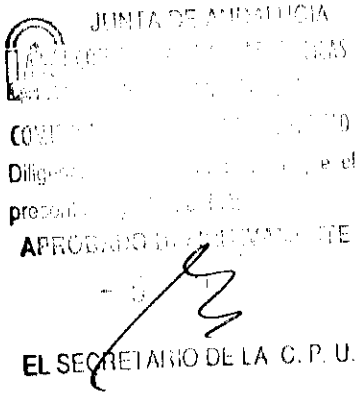
XI.1.1. Ambito de protección 210
XI.1.2. Niveles de protección 210
XI.1.3. Obras permitidas 210
XI.1.4. Relación y fichas de edificios con protección integral 211
XI.1.5. Relación y fichas de edificios con Protección Estructural. 214
XI.1.6. Relación y fichas de Elementos Protegidos 226

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

CAPITULO 2. PROTECCION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS 231

XI.2.1. Yacimientos catalogados 231
XI.2.2. Yacimientos sin delimitar 231

JUNTA DE ANDALUCIA
CO
DI
pro
AP
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.



TITULO VII. REGIMEN DEL SUELO URBANO

JUNTA DE ANDALUCIA
...ICAS
CO... ...MO
Dil... ...e el
pro...
AP... ...NTE
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

VII.1.1. Definición y delimitación

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el artículo 78 de la Ley del Suelo y con el artículo 2 del Decreto-Ley de 16 de Octubre de 1.981, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

   a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir, o en su caso mantener, en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.

   b) Por estar dotados de alguno de los servicios anteriores y formar parte de ámbitos de actuación que, siendo compatibles con el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan, estén consolidados con edificaciones al menos en las dos terceras partes de su superficie.

2. La delimitación en detalle del suelo urbano se contiene en los Planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000, mediante la adscripción a dicha clase de suelo de las áreas que en el mismo se señalan a esos efectos.

3. Como consecuencia de la revisión del programa establecido por el Plan General para el suelo urbanizable, o de las que puedan establecer los correspondientes programas de actuación urbanística, se incluirán en esta clase de suelo aquellos terrenos que lleguen a disponer de las condiciones previstas en el artículo 78 a) de la Ley del Suelo.

VII.1.2. Régimen urbanístico

1. En los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General precisa o prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales Unidades de Ejecución.

   El régimen urbanístico de esas Unidades de Ejecución es el común al suelo urbano, que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.

   Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la Ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

2. En el suelo urbano común el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que se estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volúmen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fín señala el artículo 12.2.1. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

VII.1.3. Facultades y derechos de los propietarios

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

2. En ejercicio de tales facultades los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que el Plan asigne a tales terrenos según el área de ordenación en que se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el punto dos (2) del artículo siguiente dentro de las Unidades de Ejecución en que se incluyan los terrenos.

3. También en ejercicio de tales facultades los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas, sin menoscabo en todo caso de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho, el cual permite el contenido normal de las respectivas propiedades.

4. Los propietarios de suelo urbano cuyos terrenos carezcan de aprovechamiento por determinación del presente Plan General o de sus instrumentos de desarrollo serán compensados con el valor urbanístico que en función del aprovechamiento fija el presente Plan General para la Unidad de Ejecución y ordenanza en que se encuentren.

5. En todo caso los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley y, en su virtud, el presente Plan General establecen.

VII.1.4. Deberes y cargas de los propietarios

1. Los propietarios de solares no incluidos en Unidades de Ejecución estarán obligados a edificarlos en el plazo máximo de dos (2) años a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

2. Los propietarios de los terrenos incluidos en el suelo urbano estarán obligados, en los términos fijados por el presente Plan General, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Bailén los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en la Unidad de Ejecución en que se encuentren sus terrenos.

3. Tales propietarios deberán igualmente:

   a) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.

   b) Ejecutar la urbanización en el plazo máximo de un (1) año a partir de la aprobación del instrumento que desarrolle la Unidad de Ejecución, en los términos señalados por los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.

c)Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fije el instrumento que desarrolle la Unidad de Ejecución o, en su defecto, en el plazo máximo de dos (2) años a partir de la aprobación del instrumento.

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

VII.1.5. Régimen de las Unidades de Ejecución

1.Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que el presente Plan prevé en las Unidades de Ejecución, no podrán llevarse a cabo las operaciones previstas en el Título 3 de la Ley del Suelo y no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y uso del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructuras o aspecto exterior de las edificaciones existentes o modificación de uso de las mismas.

2.No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones que impone el artículo 181 de la Ley del Suelo, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

3.Las condiciones particulares de ordenación, gestión o ejecución de las Unidades de Ejecución se establecen en el Capítulo nueve del Título décimo de las presentes Normas Urbanísticas.

VII.1.6. Condiciones generales previas para la edificación

1.El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se de cumplimiento a las siguientes condiciones:

a)Previamente a la solicitud de licencia, tener formalizadas a favor del Ayuntamiento la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos libres de cargas, gravámenes y ocupantes, al servicio de la Unidad de Ejecución correspondiente.

b)Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad de la parcela la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se fijan en el artículo siguiente.

c)Que hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación correspondiente y que haya adquirido firmeza en via administrativa o judicial el acto de aprobación o compensación si fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

2.Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reunan las condiciones señaladas en el artículo VIII.1.10. de estas Normas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

VII.1.7. Edificación previa a la condición de solar

1. En cumplimiento de las condiciones y garantías que establece el apartado b) del número 1 del artículo anterior, para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en Unidades de Ejecución, será preciso el cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística en garantía de la realización de las obras de urbanización.

2. A idéntico fín, los propietarios de terrenos del suelo urbano que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán solicitar licencia de edificación siempre que se cumplan los requisitos señalados en los apartados a) y c) del punto 1 del artículo anterior y en especial los siguientes:

   a) Que la infraestructura básica de la Unidad de Ejecución esté ejecutada en la totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considera previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor o igual que el de la terminación de la edificación.

   b) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

3. A estos efectos se entenderá por infraestructura básica el viario de cesión obligatoria, con todos los servicios previstos en el Plan, y su conexión con las redes generales de la ciudad, tanto en lo relativo a las redes de servicios como a la del propio viario.

   Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y zonas verdes con todos los servicios previstos en el Plan a excepción de las plantaciones, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinados a los fines previstos.

4. A los mismos efectos se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación:

   a) Las vias de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas de la Unidad de Ejecución y que se configuren como espacios privados en el Plan o Estudio de Detalle correspondiente.

   b) Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacios libres ajardinados de carácter privado.

   c) La plantación de los parques, jardines y zonas arboladas de protección del viario.

5. En caso de que la infraestructura complementaria a que se refiere el número anterior estuviera destinada para el servicio de varias parcelas, deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada; con esta licencia quedará igualmente garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el apartado c) anterior.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

6.No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté totalmente realizada la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número tres (3) del artículo cuarenta (40) del Reglamento de Gestión Urbanística.

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

CAPITULO 2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION

VII.2.1. Definición y adecuación al planeamiento

1. Las situaciones fuera de ordenación en que pueden encontrarse las edificaciones e instalaciones existentes en el suelo urbano son las definidas en los párrafos a), b), c) y d) del punto 1 del artículo III.2.2. de las presentes Normas Urbanísticas.

2. La adecuación al nuevo planeamiento de edificios e instalaciones fuera de ordenación en situaciones a), b) y c) deberá realizarse en un plazo inferior a cuatro años a contar desde la aprobación del presente Plan.

3. Cuando para edificios e instalaciones fuera de ordenación se soliciten licencias de obras el Ayuntamiento podrá concederlas, emitiendo un pronunciamiento expreso sobre su situación respecto a la ordenación y los tipos de obras que le fueren permitidas, dentro de los límites que se fijan en el artículo siguiente.

VII.2.2. Obras en edificaciones fuera de ordenación

1. Los tipos de obras que pueden permitirse en edificaciones fuera de ordenación son, aparte de las de demolición, los que se expresan en los puntos siguientes definidos en el artículo II.3.5. de las presentes Normas Urbanísticas.

2. En las edificaciones fuera de ordenación en situación a) sólo se admitirán obras de conservación o mantenimiento. En tanto no sea demolida la parte de edificación que se encuentra fuera de alineación, la afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el edificio, salvo que por el Ayuntamiento se acepte la aplicación del punto 3 del artículo 60 de la Ley del Suelo.

3. En las edificaciones fuera de ordenación en situaciones b) o c) no se permitirán obras de ningún tipo en tanto no se modifique el uso a uno de los admitidos como característicos o compatibles. La afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el uso disconforme. No obstante, y en caso de usos productivos inadecuados al planeamiento, el Ayuntamiento podrá permitir excepcionalmente y en aplicación del artículo 61 de la Ley del Suelo obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento o de reforma menor cuando no estuviera prevista la expropiación de la finca en el plazo de ocho años a contar desde la fecha en que se solicite la licencia.

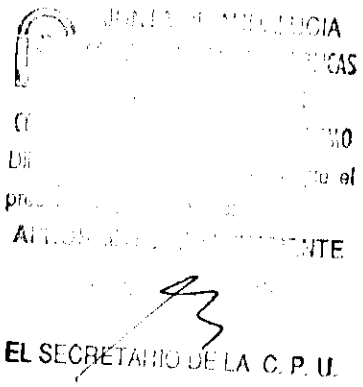
4. En las edificaciones fuera de ordenación en situación d) podrán admitirse obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento o de reforma menor.

   Podrán admitirse asimismo obras de ampliación de la superficie construida siempre que la ampliación proyectada se ajuste a la normativa específica de la zona.

JUNTA DE ANDALUCIA
[illegible] CAS
[illegible]
CO[illegible] O
Dili[illegible] que el
pro[illegible]
APR[illegible]NTE

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

TITULO VIII.CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION



CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

VIII.1.1 Definición

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

VIII.1.2. Clases de condiciones

1. A efectos de la aplicación de las Ordenanzas y Normas de Edificación en los capítulos 2, 3 y 4 del presente título se establecen las condiciones que deben cumplir las edificaciones en relación a:

   a) Condiciones de volumen.
   b) Condiciones de calidad, higiene y dotaciones.
   c) Condiciones de estética.

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones que se establecen en los capítulos 2, 3, y 4, se definen en las secciones siguientes de este capítulo los términos utilizados en relación con:

   a) Las parcelas.
   b) La posición de la edificación.
   c) La ocupación de la parcela.
   d) El aprovechamiento de las parcelas.

SECCION 1ª: DEFINICIONES SOBRE PARCELAS

VIII.1.3. Parcela

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

2. Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo no urbanizable.

3. Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificable delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, y servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento.

4. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.

VIII.1.4. Superficie de parcela

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

VIII.1.5. Parcela mínima

1. Es la establecida en estas Normas Urbanísticas o en los Planes Parciales o Estudios de Detalle en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reunan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

2. De acuerdo con el artículo 95 de la Ley del Suelo, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

VIII.1.6. Segregación de parcelas parcialmente edificadas

La segregación de parcelas en las que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento y la ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada será imposible su segregación.

VIII.1.7. Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.

3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúa el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

VIII.1.8. Alineaciones

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones, o en los Planes Parciales o en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:
   a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.

   b) Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos.

VIII.1.9. Rasantes

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

JUNTA DE ANDALUCIA
...CAS
...MO
...el
...NTE
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

2.Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.

3.Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

4.Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

VIII.1.10. Solar

1.Para que una parcela sea considerada como solar ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a)Condiciones de planeamiento: Tener aprobado el planeamiento que el Plan General, o instrumentos posteriores, señalen para desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable.

b)Condiciones de urbanización:

i) Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

ii)Que aún careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo i).

c)Condiciones de gestión: para que una parcela sea edificable deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de Ejecución en la que pueda estar incluída para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d)Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable, deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

i) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada como mínima e inferior a la que se señalase como máxima.

ii)Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada como mínima.

2.Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destina, y a la regulación de la zona en que se localiza.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

SECCION 2ª: DEFINICIONES SOBRE LA POSICION DE LA EDIFICACION

VIII.1.11. Referencias de la edificación

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a)Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimita la parcela.

b)Fachada: 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 salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.

c)Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

d)Medianería o fachada medianera: es el plano o pared lateral de continuidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

VIII.1.12. Posición de la edificación respecto a la alineación

1.Respecto a las alineaciones la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

a)En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

b)Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

2.Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

VIII.1.13. Retranqueo

1.Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2.En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.

3.El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

VIII.1.14. Tipologías edificatorias.

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

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

b)Edificación entre medianeras, la que estando construída en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

c)Edificación agrupada en hilera o adosada: es edificación en hilera la variante de construcción entre medianeras, cuando la edificación se destina a usos residenciales en que la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas es 1:1.

d)Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un lindero común y de edificación aislada en los restantes.

SECCION 3ª: DEFINICIONES SOBRE OCUPACION DE LA PARCELA

VIII.1.15. Superficie ocupable.

1.Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan y en las ordenanzas de edificación.

2.La superficie ocupable puede señalarse:

a)Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.

b)Directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3.A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación subterránea.

4.Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular de zona.

VIII.1.16. Ocupación o superficie ocupada.

1.Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.

2.En las zonas en que se admitan patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada, en cada una de las plantas.

3.La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.

VIII.1.17. Coeficiente de ocupación.

1.Se entiende por coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela bruta.

EL SECRETARIO DE LA C P U.

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 se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

VIII.1.18. Superficie libre de parcela.

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación, en la que no se puede edificar salvo que la normativa zonal señale las excepciones pertinentes.

VIII.1.19. Fondo edificable.

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala cuantitativamente la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

SECCION 4º: DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

VIII.1.20. Superficie edificada por planta.

1.Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2.En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluídos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construídos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos, y la superficie bajo cubierta si carece de uso o está destinada a depósitos y otras instalaciones generales del edificio.

VIII.1.21. Superficie edificada total.

1.Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

2.Se incluyen los cuerpos volados y las terrazas en las proporciones fijadas en el punto 3 del artículo VIII.2.11

3.Los sótanos no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como almacenes afectos a los usos del edificio en planta baja o garajes.

VII.1.22. Superficie útil

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de lo límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien centímetros

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con cincuenta (1,50) metros.

VIII.1.23. Superficie edificable

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

   a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

   b) El coeficiente de edificabilidad.

VIII.1.24. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad.

   a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, sector o unidad de ejecución, incluyendo pues, tanto las superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

   b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona, sector o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

3. 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 y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

JUNTA [illegible]

[illegible]

[illegible]

Dili[illegible] el

presente [illegible]

APROBADO [illegible]NTE

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS

VIII.2.1. Aplicación

Las condiciones de volumen que se establecen en el presente capítulo son aplicables a las obras de nueva planta y reestructuración.

VIII.2.2. Sólido capaz

Es el volumen definido por el planeamiento, dentro del cual debe de inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

VIII.2.3. Altura de la edificación

La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán unidades de longitud o número de plantas del edificio. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

VIII.2.4. Medición de la altura en unidades métricas

1. La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:

   a) Altura de cornisa: es la que se mide 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.

   b) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

2. En calles en pendiente la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si la longitud de la línea de fachada no supera los veinte (20) metros. Si sobrepasa esta dimensión se medirá a diez (10) metros contados desde el punto más bajo, permitiendose el escalonamiento de la edificación a partir de los veinte (20) metros de longitud.

3. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías formando esquina o chaflan, la altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a cada vial, aplicando los criterios señalados en los puntos anteriores.

4. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones exteriores de ambas vías, siempre que el fondo resultante no supere el fondo máximo edificable.

VIII.2.5. Medición de la altura en número de plantas

La altura en número de plantas es el número de plantas que existan por encima de la rasante incluida la planta baja. A estos efectos no se computan ni el semisótano, en las condiciones definidas en estas Normas, ni el ático o planta bajo cubierta.

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

VIII.2.6. Altura máxima

En los casos en que se señalare como condición de altura solamente la máxima, ha de enterderse 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 deteriora la imagen urbana.

VIII.2.7. Construcciones por encima de la altura

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

a)Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación de treinta (30) grados sexagesimales, no pudiendo exceder la altura en más de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de la cornisa.

b)Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de la cornisa o sobre la altura correspondiente a la cara inferior del forjado de cubierta de la planta ático en el caso de que ésta se permita. En cualquier caso,estas construcciones deberán retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la fachada general del edificio.

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

d)Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno cuarenta (1,40) metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

e)Los paneles de captación de energía solar.

2.Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna.

VIII.2.8. Altura de piso y altura libre

1.Altura libre de pisos es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

2.Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

VIII.2.9. Regulación de las plantas de una edificación

1.Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a) Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad o más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su paramento de techo por debajo de rasante de la vía o del terreno en contacto con la edificación.

La altura libre no será inferior a dos con veinte (2,20) metros en ningún punto, ni la altura de piso inferior a dos con cincuenta (2,50) metros.

b) Semisótano: Es aquella en que toda o más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene el plano de suelo a cota inferior de la rasante y el plano de techo por encima de dicha cota. El techo de los semisótanos no podrá estar a una cota superior a uno con veinte (1,20) metros de la rasante media de la acera o del terreno.

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de dos con veinticinco (2,25) para la altura libre y dos con cincuenta (2,50) para la altura de piso.

El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de dos (2); ni la cara superior del forjado del suelo del sótano más profundo distará más de seis (6) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.

c) Baja: Es la que se sitúa por encima de la planta sótano o semisótano real o posible y cuyo pavimento esté a menos de uno con cincuenta (1,50) metros sobre la cota media de las rasantes de los viales de acceso al edificio o de las rasantes naturales del terreno en contacto con la edificación, según se trate de edificación entre medianeras y agrupada o de aislada y pareada.

Cuando, en consideración al uso, sea de aplicación una normativa a nivel estatal, se estará a lo dispuesto en la misma en cuanto a la definición de planta baja.

d) Entreplanta: Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local o vivienda a que esté adscrita. La superficie ocupada por entreplantas entrará en el cómputo de la superficie total edificada. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, superior a dos con cincuenta (2,50) metros.

e) Piso: Es la planta cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

El valor de la altura libre de planta de piso, se determinará en función de su uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

f) Atico: Ultima planta de un edificio cuando su superficie edificable es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas de los planos de fachada del edificio.

APROBADO ... ENTE

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

g)Bajo cubierta: Planta eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

2.Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista actividad permanente de personas, será de dos con cincuenta (2,50) metros.

VIII.2.10. Regulación de los entrantes en fachada

1.Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura libre de piso ni al ancho de hueco medio en el plano de fachada. La profundidad se contará a partir de este plano o de la exterior más saliente si la terraza sobresaliera del plano de fachada.

2.Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

VIII.2.11. Regulación de los cuerpos salientes en fachada

1.Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes condiciones:

a)Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente respecto a la fachada, no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya longitud no supere en más de un (1) metro al ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b)Balconada es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los cincuenta (50) centímetros.

c)Se entiende por cierro el vano de anchura igual o inferior a ciento ochenta (180) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta baja más de veinticinco (25) centímetros y en planta piso más de treinta y cinco (35) centímetros.

d)Se entienden por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas.

e)Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada mas de cincuenta (50) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta (30) centímetros al ancho del vano.

JUNTA DE CASTILLA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

f) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas, cierros y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos. Los cierros en planta baja sólo se permiten en calles peatonales

3. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

- Cuerpos volados cerrados y miradores . . . . . cien por cien (100%)
- Terrazas . . . . . cincuenta por cien (50%)
- Balcones y balconadas . . . . . no computan

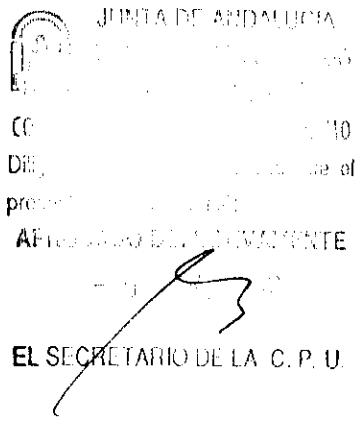
4. Salvo otras condiciones en las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no excederá del sesenta por ciento (60 %) de la longitud de cada fachada.

b) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

c) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos cincuenta (350) centímetros en salientes de más de cuarenta y cinco (centímetros), pudiendo reducirse la altura libre a trescientos (300) centímetros para salientes menores.

5. Todos los cuerpos salientes permitidos sobre planos de fachada que no sean exteriores quedarán separados de los linderos laterales y testero una distancia de, como mínimo, uno con cincuenta (1,50) metros.



CAPITULO 3.CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACION DE LOS EDIFICIOS

VIII.3.1. Definición y aplicación

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

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

3.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.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE CALIDAD

VIII.3.2. Calidad de las construcciones

1.Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

2.En aplicación del contenido de estas Normas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto del contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario. Para ello los Servicios Técnicos Municipales además de ejercer su labor de vigilancia exigirán la inclusión en la documentación de licencias de obra mayor que se presenten a trámite, la justificación del cumplimiento de las instrucciones, Normas Básicas, Pliegos de Condiciones, y demás legislación superior en materia de construcción que afecte al tipo de obra.

3.Además de en las materias en que así se hace constar en las presentes Normas Urbanísticas, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación, o legislación que las sustituya.

VIII.3.3. Aislamiento térmico

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía, con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial y en concreto la NBE-CT-79.

VIII.3.4. Aislamiento acústico

1.El nivel de ruido que provenga del exterior admisible en el interior de un local será menor de cuarenta y cinco (45) decibelios A, con sus huecos practicables cerrados. Si es

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

previsible la existencia de un nivel mayor de ruido, deberá dotarse al local de aislamiento acústico con los materiales y soluciones adecuados.

2. Será de aplicación la Norma Básica de la edificación CA-82.

VIII.3.5. Barreras antihumedad

Todo local deberá ser estanco a la penetración del agua, tanto de la procedente de precipitaciones metereológicas como de la procedente del suelo. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcción y demás puntos que puedan ser causa de filtraciones de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

SECCION 2ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

VIII.3.6. Pieza habitable

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

   a) Dar sobre una vía o espacio libre público.

   b) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

VIII.3.7. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables

2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales, y siempre que reunan las condiciones de iluminación y ventilación, y dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.

VIII.3.8. Condiciones de iluminación y ventilación

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

2. Los locales con ventilación exclusivamente realizada por medios mecánicos, sólo se admitirán cuando sean destinados a un uso que por sus especiales características requieran el aislamiento de la luz solar o deban estar ubicados en locales totalmente cerrados.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

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

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

SECCION 3ª: CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS

VIII.3.9. Patios de luces

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

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

3. Los patios en edificación de vivienda colectiva deberán contar con acceso desde el portal, caja de escalera u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos. Previa justificación razonada podrá exonerarse del cumplimiento de dicha obligación, en cuyo caso deberán tener acceso desde la vivienda que tenga derecho a su uso.

4. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad; esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios interiores o cerrados.

5. Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica y la diferencia de cota entre los pavimentos del suelo no podrá ser superior a un metro.

VIII.3.10. Dimensiones de los patios de luces abiertos

Se considerarán patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma sea $F > 1{,}5\ P$.

Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a uno con cinco (1,5) metros.

El frente mínimo no podrá ser inferior a tres (3) metros, si ambos testeros son ciegos, ni a seis (6) metros si los testeros cuentan con huecos.

VIII.3.11. Dimensiones de los patios de luces cerrados

1. La anchura de los patios de luces cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, medida desde la cota del piso del local de cota

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a la que sirva, exceptuando las cajas de escaleras y casetas de ascensores siempre que ocupen solamente uno de los lados del patio.

2.El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

USO DEL LOCAL	LUCES RECTAS
Piezas habitables (excepto cocina)	1:3 H y 3,00 metros
Cocina,Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos	1:5 H y 3,00 metros

3.La forma de los patios será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor establecida en el punto anterior para las luces rectas, con una superficie no inferior a los doce (12) metros cuadrados. A estos efectos, se entiende por luz recta a 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.

4.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, atendiéndose a lo establecido en el artículo VIII.3.9.

VIII.3.12. Cubrición de patios

1.La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de cualquier tipo, excepto cornisas cuyo vuelo no supere los veinticinco (25) centímetros.

2.Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio periférico libre sin cierre de ningún tipo entre los muros del patio y el elemento de protección, con una superficie de ventilación igual a dos tercios (2/3) de la del patio de dimensiones mínimas que cumplan las condiciones del artículo anterior.

SECCION 4ª: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS

VIII.3.13. Dotación de agua

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

2.No se podrán otorgar licencias para 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, acreditándose en este caso la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979 de 16 de Marzo.

3.Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las siguientes condiciones:

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL
ALMERIA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

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

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

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

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

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

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

VIII.3.14. Red de saneamiento

1.En las obras de nueva planta las aguas pluviales se conducirán al interior de la parcela prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan a la calle o espacios públicos exteriores.

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

a)Para los efluentes de hasta veinticinco (25) personas o el equivalente de cinco (5) viviendas se utilizará fosa prefabricada dotada de pozo de digestión, con recintos diferentes para los procesos de sedimentación y descomposición, así como filtro biológico.

b)Para los efluentes de más de veinticinco (25) personas o el equivalente de cinco (5) viviendas se utilizarán tanques de depuración compactos de doble cámara (aireación y sedimentación) en los que se consiga la oxidación total por aireación prolongada.

3.Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la N.T.E. ISA/73 y cumplirán además las siguientes condiciones:

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

b)La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual de 1,5%.

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

EL SECRETARIO DEL C.P.U.

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

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

VIII.3.15. Dotación de energía eléctrica

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

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

VIII.3.16. Evacuación de humos

1.En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. A todos los locales de los edificios de nueva planta se les dotará de un conducto de evacuación de humos con sección mínima de veinte (20) centímetros.

2.Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evita que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

3.Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

4.Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vapores de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías, etc.

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

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

VIII.3.17. Evacuación de residuos sólidos

1.Regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y residuos sólidos urbanos. Se prohiben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado. Sólo

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del Servicio Municipal correspondiente.

2. Cuando las basuras y otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

VIII.3.18. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire

1. 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 proporcionar 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.

2. En el caso de instalaciones de calefacción central el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles, previa solicitud por parte de los propietarios.

3. Salvo en el caso de locales que por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la 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.

4. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación del aire.

5. Las instalaciones de aire acondicionado y calefacción cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación, y en particular el Real Decreto 1618/1980.

6. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

VIII.3.19. Instalaciones de telefonía, radio y televisión

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En los edificios destinados a vivienda se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3.En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radio difusión en frecuencia modulada.

4.Se recomienda el cumplimiento de las normas tecnológicas correspondientes.

VIII.3.20. Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

VIII.3.21. Aparatos elevadores.

1.Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los diez con setenta y cinco (10,75) metros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptuan los edificios en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.

2.Todos los ascensores serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante de la entrada del edificio.

3.Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

4.En cualquiera que sea la clase de aparato elevador, se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

SECCION 5ª: CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.

VIII.3.22. Protección contra incendios.

1.Las condiciones para la prevención y protección contra incendio que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso, son las establecidas en la Norma Básica de la Edificación: "Condiciones de Protección contra incendio en los Edificios" (NBE-CPI-91) y sus anexos y cuantas estuvieren vigentes en esta materia, de cualquier otro rango.

2.Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

3.Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

VIII.3.23. Protección contra el rayo.

Se exigirá la instalación de pararrayos en una edificación cuando esté localizada en una zona en la que no existan instalaciones de protección, o bien cuando por su destino existan riesgos de acciones por rayos.

VIII.3.24. Protección en antepechos y barandillas.

1. Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho de 0,95 m. de altura o barandilla de 1 m. de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cms. para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras del suelo mayores de 5 cms. y, si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado de plástico.

2. La altura de las barandillas de escalera no será inferior a 90 cms.. y si están provistas de barrotes verticales la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a 12 cms.

VIII.3.25. Puesta a tierra.

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

VIII.3.26. Accesos a las edificaciones.

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un octavo (1:8) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros. La distancia a recorrer entre la via pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta (50) metros y en este caso y en cualquier otro edificio de uso colectivo será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

2. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

VIII.3.27. Señalización de edificios

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2. En los edificios de acceso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañeado en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

JUNTA DE ANDALUCIA
CO...
Dilig...
presen...
AP...
...NTE
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

3.La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local así como de revisión en cualquier momento.

VIII.3.28. Puerta de acceso

1.Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.

2.Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

VIII.3.29. Circulación interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a)Los portales, hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores tendrán una anchura mínima de dos (2) metros.

b)Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.

c)La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

VIII.3.30. Escaleras

1.La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general no podrá ser inferior a cien (100) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales ni otros que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

2.El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener mas de dieciseis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de tabica será no mayor de dieciocho con cinco (18,5) centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a veintisiete (27) centímetros. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

3.Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, estos huecos no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior

Dil... el
prese...
APRO... ...NTE
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

a ciento veinte (120) centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en planta bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central deberá quedar libre en toda su altura, pudiendo inscribirse en el mismo un círculo de diámetro igual a uno con diez (1'10) metros.

VIII.3.31. Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cincuenta (50) centímetros, pudiendo entonces alcanzar su pendiente el dicieciseis por ciento (16 %).

VIII.3.32. Supresión de barreras arquitectónicas

Será de aplicación el Real Decreto 556/1989, de 19 de Mayo, BOE nº 122 de 23/V/89.

SECCION 6ª:CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

VIII.3.33. Dotación de aparcamiento

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

3. El Ayuntamiento, previo informe emitido por los servicios técnicos municipales, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la localización de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones y semejantes.

VIII.3.34. Soluciones para la dotación de aparcamiento

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

a)En un espacio libre de edificación.

b)En un espacio edificado. Se denominará como garaje.

VIII.3.35. Plaza de aparcamiento

1.Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

Tipo de vehículo	Longitud (m)	Latitud (m)
• De dos ruedas	2,5	1,5
• Automóviles	4,5	2,2
• Industriales ligeros	5,7	2,5
• Industriales grandes	9,0	3,0

2.La superficie mínima del garaje, excepto en viviendas unifamiliares, será el resultado de multiplicar por veinte (20) metros cuadrados el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3.Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que figurarán asimismo en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio cuyo acceso o salida exija el movimiento de otros vehículos previamente aparcados.

VIII.3.36. Accesos a los garajes

1.Los garajes-aparcamientos y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cinco (5) 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 pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable. En los garajes individuales, el acceso podrá reducirse a dos con setenta (2,7) metros de ancho por cuatro (4) metros de largo.

2.Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a)A distancia menor que quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor que diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.

b)En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones en lugares de concentración y, especialmente, en las paradas de transporte público.

c)Con su eje a menos de quince (15) metros del eje de otro acceso.

3.Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciseis (16) por ciento, y las rampas en curva del doce (12) por ciento medida por la línea media.Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será como mínimo de seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

4.Los garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados podrán tambien servir para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso al garaje sea superior a cuatro (4) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

5. Los garajes situados bajo rasante y con más de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida o que permitan el aparcamiento de más de cinco (5) vehículos deberán disponer además del acceso para vehículos de otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

6.Para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados el acceso, en cualquier caso deberá tener una anchura no inferior a seis (6) metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con la anchura mínima de tres con cincuenta (3,50) metros.

7.La longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar los veinticinco (25) metros.

8.Se autoriza la mancomunidad de garajes.

9.Los accesos se situarán a ser posible de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

10Los garajes deberán cumplir las Normas Básicas de la Edificación, y especialmente las del anexo G "Condiciones particulares del Uso de Garaje y Aparcamiento" de la NBE-CPI-91.

VIII.3.37. Altura libre de piso

La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros. Esta distancia podrá reducirse a dos (2) metros en aquellos puntos que las características de la estructura del edificio lo justifiquen.

JUNTA DE ANDALUCIA

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

VIII.3.38. Condiciones constructivas

1. Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por la Norma Básica NBE-CPI-91 y sus anexos.

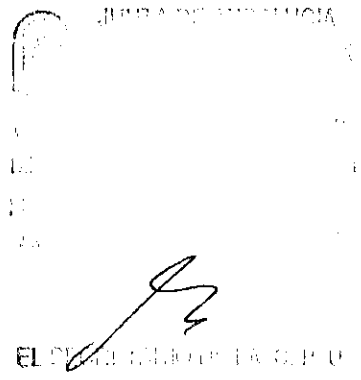
2. En los garajes se dispondrá de abastecimiento de agua potable mediante un grifo con racor para manguera y de desague mediante sumidero, con un sistema eficaz de separación de grasas y lodos que no será necesario en garajes individuales.

VIII.3.39. Aparcamiento en los espacios libres privados

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondiente al cincuenta (50) por ciento de aquellos.

2. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

3. Los garajes-aparcamientos bajo la rasante de los espacios libres estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre la superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.



CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA

VIII.4.1. Definición

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el medio urbano, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

VIII.4.2. Aplicación

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones en suelo urbano o urbanizable sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de la zona.

VIII.4.3. Salvaguarda de la estética 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 al criterio que, al respecto, mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imágen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imágen de la ciudad.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo. A tal fín se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de los análisis de impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

4. En los sectores de nueva ordenación, y a través de los oportunos Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, justificándose la solución adoptada según dos aspectos:

   a) Justificación de la estructura espacial básica que abarque tanto los espacios abiertos (áreas verdes, grandes vias,etc.) como los cerrados (plazas, calles, itinerarios peatonales.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

b)Justificación de los criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vias perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

VIII.4.4. Fachadas

1.La composición de las fachadas será libre, salvo las limitaciones contenidas en este capítulo de las Normas Urbanísticas.

2.Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

3.El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada, evitándose los grandes vanos acristalados, las superficies pulimentadas o brillantes, así como la instalación de grandes carteles publicitarios.

4.Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

5.No se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra, mármol o similares que por sus características de peso y forma de colocación pueda suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas. Asimismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas y similares, siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su accidental desprendimiento.

VIII.4.5. Medianerías

1.Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas. La decoración de las medianerías será obligación del que construya en solar colindante, independientemente de que se trate de su propio muro o el muro colindante.

2.Cuando una obra de nueva edificación colinda con una medianería que no sea de previsible desaparición y, por tanto, tenga carácter permanente, se tratará con los mismos materiales de fachada.

3.Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar oculta en el futuro, se admitirá el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.

VIII.4.6. Modificación de las fachadas

1.En los edificios no catalogados podrá procederse a la modificación de las características de una fachada de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2.Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o propietario del edificio.

JUNTA DE ANDALUCIA
APROBADO DEFINITIVAMENTE
EL SECRETARIO DE LA C P U

VIII.4.7. Instalaciones en fachadas

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir mas de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Se prohiben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, especialmente en los cruces de calles, debiendo reformarse los existentes.

VIII.4.8. Cornisas y aleros

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación oficial exterior no excederá de sesenta (60) centímetros en ningún punto.

VIII.4.9. Marquesinas

1. Se prohibe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

   a) Cuando esten incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

   b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

   c) Cuando a juicio del Ayuntamiento su diseño quede integrado en la composición arquitectónica de la fachada del inmueble en el que se pretenda colocar.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a tres con cincuenta (3,50) metros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, tendrán un saliente máximo de un (1) metro.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo, ni a la vía pública. Su canto no excederá de treinta (30) centímetros.

VIII.4.10. Portadas, escaparates y elementos decorativos

La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros, no será permitido saliente alguno.

VIII.4.11. Toldos

1. Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

JUNTA DE ANDALUCIA
APROBADO DEFINITIVAMENTE
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

2.Los toldos fijos, cumplirán las condiciones de las marquesinas, artículo VIII.4.9.

VIII.4.12. Rótulos publicitarios en fachadas

1.Los rótulos luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones siguientes, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los ususarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros del anuncio.

2.Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a esta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a)Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reunan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

b)En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de las mismas.

c)Las muestras colocadas en las plantas piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

d)En edificios exclusivamente con uso productivo podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo (1:10) de la que tenga la finca, y siempre que estén ejecutados con letra suelta. También podrá colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

3.Los anuncios normales al plano de fachada tendrán un saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros siendo en cualquier caso menor que el siete por ciento (7 %) del ancho de la calle y no sobrepasando las dimensiones de la acera. La dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a)En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, pudiendo sobrepasar por encima de éstas una altura máxima igual a su espesor.

b)En las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

c)En edificios exclusivos con uso productivo podrán ocupar una altura superior a noventa (90) centímetros.

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

VIII.4.13. Cerramientos de solares y terrenos

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

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

3. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en un plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo o a partir de la fecha de comienzo del derribo si no se hubiera solicitado licencia.

VIII.4.14. Cerramientos en edificación abierta o aislada

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

   a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

   b) Mediante soluciones diáfanas de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura total.

   c) Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes opacos contínuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

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

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

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

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

   b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

JUNTA DE ANDALUCIA
Diligencia ... el presente ... APROBADO ... TE
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

VIII.4.15. Cerramientos provisionales en locales comerciales

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

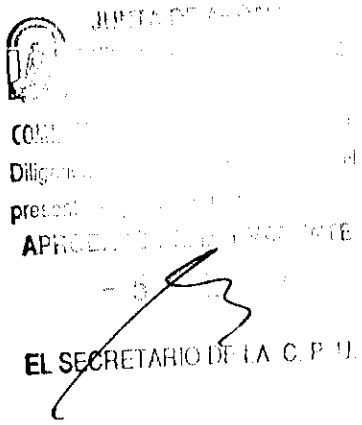
Si pasado un mes desde la concesión de la licencia de habitar no se hublese efectuado el cerramiento o se hiciese sin el cuidado oportuno, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 dias, pasado el cual podrá ejecutarlo aquel, por cuenta del propietario,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

VIII.4.16. Tratamiento de los espacios libres

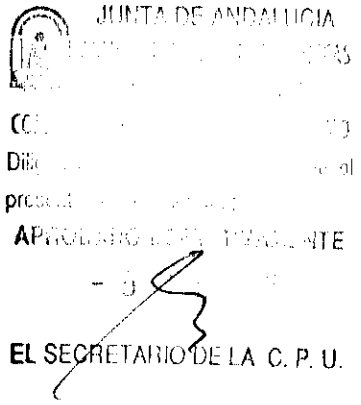
1. El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares.

2. El tratamiento de los espacios libres, tanto públicos como privados, será libre aunque si se encuentran ajardinados deberán mantenerse y conservarse en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

3. 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 que se aporten. En estos casos se exigirá y se garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura máxima de dos (2) metros de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. En caso de que se deteriorase o eliminase algún ejemplar podrá exigirse garantía para su reposición por otro de la misma especie o similar y de idéntico porte, antes de la concesión de la licencia de habitabilidad o licencia de apertura.



TITULO IX. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS



CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

IX.1.1. Definición

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello dispone el Plan General o el planeamiento que lo desarrolla.

IX.1.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan en este título son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de las mismas, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o cédula de habitabilidad de la vivienda.

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

3. Cuando el uso principal este acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

4. Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Título, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

IX.1.3. Clases de usos

A efectos de estas Normas, y de las que en desarrollo del Plan General se incluyan en Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

a) Por la amplitud de su función:

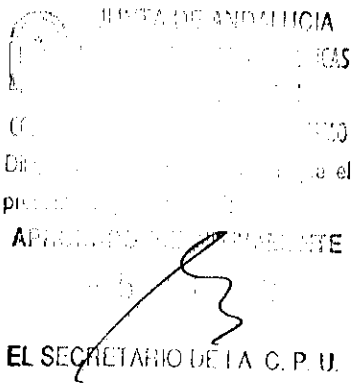
- Usos globales.
- Usos pormenorizados.

b) Por su adecuación:

- Usos característicos.
- Usos compatibles.
- Usos prohibidos.

c) Por su relación con el Plan:

- Usos existentes.
- Usos propuestos.



d)Por el tipo de propiedad:

- Usos públicos.
- Usos colectivos.
- Usos privados.

IX.1.4. Usos globales y pormenorizados

1.Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que el Plan General asigna a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y urbanizable. En concreto los usos globales considerados son los siguientes:

a)Residencial
b)Productivo
c) Equipamiento y servicios públicos
d)Espacios libres públicos
e)Transportes y comunicaciones

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

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Residencia	Vivienda Residencia comunitaria
Productivo	Hospedaje Industria Comercio Oficinas
Equipamientos y servicios públicos	Educativo Socio-cultural Sanitario-asistencial Deportivo Público-administrativo Servicios urbanos Servicios infraestructurales
Espacios libres públicos	Parque urbano Area ajardinada Area de juego Areas públicas
Transporte y comunicaciones	Red viaria

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

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

IX.1.5. Usos característicos, compatibles y prohibidos

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

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

3. Uso prohibido: Es uso prohibido el que impiden las Normas de este Plan y las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial.

   También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vetados, son incompatibles con los usos permitidos por superar las restricciones de la intensidad o forma de uso.

IX.1.6. Usos existentes y propuestos

1. Usos existentes: Son los usos o actividades que existieran en edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan. Pueden ser permitidos o declarados fuera de ordenación.

2. Usos propuestos: Son los usos que el Plan asigna a los distintos ámbitos del Término Municipal.

IX.1.7. Usos públicos, colectivos y privados

1. Usos públicos: Son los usos que, a efectos de estas Normas y de las contenidas en los Planes que desarrollen lo dispuesto en este Plan General, son realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público, o bien sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

   Ningún uso público podrá ser sustituído por un uso privado salvo expresa autorización del Plan.

2. Usos colectivos: Son aquellos de propiedad privada pero destinados al uso público o semipúblico y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.

   El mantenimiento de cualquier uso colectivo existente se considera de interés público y utilidad social aún cuando no haya sido recogido como uso propuesto. En consecuencia, para la supresión de un uso colectivo o su sustitución por otro, cualquiera que sea éste, se exigirá la autorización del Ayuntamiento, quien podrá denegarla en razón del interés general del mantenimiento de la actividad.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

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

JUNTA DE ANDALUCIA

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL

IX.2.1. Definición y clases

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

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

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

a)Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

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

B)Residencia comunitaria: Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades, conventos, etc.

IX.2.2. Vivienda y apartamento

Teniendo en cuenta la definición de apartamento que se establece en el artículo siguiente, a efectos del cómputo de la densidad residencial y de las reservas de suelo para equipamiento y espacios libres de uso público en un polígono o sector, se considera que dos apartamentos son equivalentes a una vivienda.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE LA VIVIENDA

IX.2.3. Programa de la vivienda

1.Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo y un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos. No podrá tener una superficie útil inferior a cuarenta (40) metros cuadrados computada según se indica en el artículo VIII.1.22. excluyendo terrazas, balcones, tendederos y espacios con altura libre inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

2.Se entenderá por apartamento aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de cuarto de aseo completo y estancia-comedor-cocina que podrá ser también dormitorio. La superficie útil será mayor de veinticinco (25) metros cuadrados computada según se indica en el apartado anterior.

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C P U

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

a)Estancia: Tendrá una superficie útil no menor que doce (12) metros cuadrados; uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, doscientos setenta (270) centímetros; su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) metros.

b)Estancia-comedor: Tendrá una superficie útil no menor que catorce (14) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.

c)Estancia-comedor-cocina: Tendrá una superficie útil no menor que veinte (20) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores, con posibilidad de disponer la cocina en armario.

d)Cocina: Tendrá una superficie no menor que siete (7) metros cuadrados de los que dos (2) metros cuadrados pueden corresponder al lavadero; uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de ciento sesenta (160) centímetros. Dispondrá de un fregadero.

e)Cocina-comedor: Tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros.

f)Dormitorio doble: Tendrá una superficie de, al menos, diez (10) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) centímetros.

g)Dormitorio sencillo: Tendrá una superficie de seis (6) metros cuadrados con uno de sus lados de longitud libre no menor que dos (2) metros.

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

i)Pasillos: Tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco (85) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta (70) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.

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

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

k)Vestíbulo: Tendrá una superficie no menor que ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados y un lado libre mínimo de ciento veinte (120) centímetros.

IX.2.4. Situación de las viviendas.

1.No se permiten viviendas situadas en planta sótano.

2.Todas las viviendas de nueva planta deberán ser exteriores para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios abiertos o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas. Además, deberá cumplirse una de las siguientes condiciones:

a) Dos de la piezas habitables tengan huecos que den a espacios públicos.

b) Una de las piezas habitables tenga al menos un hueco sobre espacio público y presente una longitud de fachada de como mínimo cuatro (4) metros, medida paralelamente a la alineación exterior, es decir, descontando los tramos de fachada perpendiculares a la alineación exterior que puedan existir al disponer entrantes o patios abiertos a fachada.

3.Ninguna vivienda en edificación colectiva de nueva planta tendrá pieza habitable con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

4.Se recomienda que todas las viviendas de nueva planta se dispongan de modo que sea posible la ventilación natural cruzada entre fachadas opuestas.

IX.2.5. Altura de techos

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo en viviendas de nueva construcción será de doscientos cincuenta (250) centímetros. En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo la altura libre mínima podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros; en las restantes habitaciones ésta altura también puede admitirse con la condición de que en cada habitación suponga menos del treinta (30) por ciento de su superficie util.

IX.2.6. Accesibilidad a las viviendas

1.En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

2.En edificio de vivienda colectiva el portal, cuando exista, tendrá unas dimensiones mínimas de doscientos (200) centímetros de ancho por doscientos cincuenta (250) centímetros de largo.

3.Los desniveles se salvarán mediante rampas del diez por ciento (10 %) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de al menos cien (100) centímetros cuando por ellas se acceda a un máximo de diez (10) viviendas; cuando se acceda a más de diez (10), y hasta un máximo de treinta (30), su ancho será de al menos ciento diez

JUNTA DE ANDALUCIA
D...
pro...
AP...
...NTE
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

(110) centímetros; y cuando se acceda a más de treinta (30) viviendas se dispondrán dos (2) escaleras con anchura mínima de cien (100) centímetros o una sola de ancho ciento treinta (130) centímetros. En ningún caso las escaleras tendrán tramos con más de dieciseis (16) peldaños, que tendrán una huella de anchura como mínimo doscientos setenta (270) milímetros y una tabica de altura no superior a ciento ochenta y cinco (185) milímetros.

4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

5. En promociones de más de treinta (30) viviendas se respetará la proporción mínima de viviendas para minusválidos fijadas en el Real Decreto 355/1.980, de 25 de Enero.

IX.2.7. Dimensiones de los huecos de paso

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de doscientos un (201) centímetros de altura y de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo o setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

IX.2.8. Condiciones de iluminación y ventilación

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

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

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

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

IX.2.9. Dotación de agua

Toda vivienda tendrá una dotación mínima de ciento veinticinco (125) litros/habitante y día. Se asegurará además en cocinas y cuartos de aseo un caudal por grifo de agua fría de cero con quince (0,15) litros/segundo y cero con diez (0,10) litros/segundo por grifo de agua caliente.

JUNTA DE ANDALUCIA
...ICAS

IX.2.10. Dotación de aparcamientos

En todo edificio de viviendas de nueva planta se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada vivienda o apartamento o para el cincuenta por ciento

pr...
A...TE

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

(50 %) de los mismos en el ámbito de la Ordenanza nº 3. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios de vivienda colectiva que contando con un número de viviendas inferior a cinco (5) estén situados en solares que no estando incluidos en Unidades de Ejecución y no siendo resultantes del fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, cumplan además alguna de las condiciones siguientes:

a)Tener un fondo inferior a diez (10) metros.

b)Tener una superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

c)Tener una fachada inferior a ocho (8) metros.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA

IX.2.11. Condiciones de aplicación

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso serán de aplicación las correspondientes a los edificios o locales destinados al uso de hospedaje.

La dotación mínima de aparcamiento de automóviles será de una plaza por cada cuatro (4) habitaciones.

EL SECRETARIO DEL A. C. P. U.

CAPITULO 3. USO PRODUCTIVO

IX.3.1. Definición y clases

1.Se considera uso productivo el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos. Se incluyen también las actividades artesanales y los oficios artísticos. Asimismo, se incluyen las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público o dar alojamiento temporal a las personas ya sea de forma individual o colectiva.

2.A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares las actividades productivas y asimiladas se dividen en las siguientes clases:

a)Hospedaje
b)Industrial
c)Comercio
d)Oficinas

SECCION 1ª: USO DE HOSPEDAJE

IX.3.2. Condiciones de aplicación

1.Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso de vivienda complementadas con las disposiciones oficiales en materia hotelera y en concreto por las establecidas en el Real Decreto 1634/1983 de 15 de Junio sobre Normas de Clasificación de los Establecimientos Hoteleros.

2.Las actividades o usos complementarios se sujetarán a las condiciones que se establecen en estas Normas para cada uso pormenorizado.

3.La dotación mínima de aparcamiento de automóviles será de una plaza por cada dos (2) habitaciones.

SECCION 2ª: USO INDUSTRIAL

IX.3.3. Definición

1.Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, elaboración y transformación de productos, comprendiendo también las operaciones que se realizan en locales destinados a depósito, conservación, guarda, almacenaje y distribución de productos a fabricantes, instaladores o mayoristas. Se incluyen también las actividades artesanales y los oficios artísticos, así como las actividades de reparación de productos ya sean de consumo industrial o doméstico, comprendiendo las relacionadas con el automóvil.

2.A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen tres (3) categorías y cuatro (4) situaciones, atendiendo respectivamente a:

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

a)Las molestias, efectos nocivos, daños y alteraciones que pueden producir sobre las personas y el medio ambiente.

b)El entorno en que están situadas.

IX.3.4. Categorías

Para la clasificación de actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas" se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre que será de aplicación simultánea con las presentes Normas, sin perjuicio de las aplicación de las adaptaciones e interpretaciones que produzca el desarrollo legislativo en la materia de acuerdo con el cambio tecnológico.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones particulares contenidas en las presentes Normas, la determinación de las categorías de actividades se establece de acuerdo con los criterios siguientes:

CATEGORIA I: Actividad compatible con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial. Comprende los talleres o pequeñas industrias y almacenes de superficie no mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados que por sus características no molesten al vecindario por desprendimientos de gases y olores o den lugar a ruidos y vibraciones. A título indicativo cabe citar las siguientes actividades:

a)Elaboración de helados, de productos de panadería y pastelería, de masas fritas (churros, etc.) y freiduría.

b)Confección de prendas de vestir y otras materias textiles, elaboración y reparación de calzado, servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido de ropa.

c)Fabricación de muebles de madera y similar, de escobas, cepillos, brochas y pinceles, tapicería y juguetería.

d)Imprentas y asimilables, estudios y laboratorios fotográficos.

e)Talleres de cerámica. vidrios y derivados.

f)Talleres de ferretería, fontanería, armería, electricidad, joyería y reparación de bicicletas, motocicletas y automóviles.

g)Reparación de electrodomésticos y otros productos de consumo doméstico.

h)Conservación, guarda y distribución de productos, o venta exclusivamente a mayoristas.

CATEGORIA II: Comprende aquellas actividades molestas, insalubres y nocivas no admitidas en zonas de predominio residencial pero que pueden admitirse contiguas a otros usos no residenciales.

CATEGORIA III: Comprende las actividades clasificadas como peligrosas que con medidas particulares de acondicionamiento pueden autorizarse en zonas industriales o aisladas de cualquier asentamiento residencial o industrial.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

IX.3.5. Situaciones

En función de las posibles ubicaciones en relación con su entorno los usos industriales se clasifican en:

SITUACION A: En Planta baja o semisótano de edificios con viviendas u otros usos no industriales y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente y que no cause molestias a los vecinos.

SITUACION B: En naves o edificios calificados como industriales o almacenes en zonas residenciales, con fachada a la calle y siempre que el acceso se resuelva de forma que no cause molestias a los vecinos.

SITUACION C: En edificios situados en zonas industriales y adosados a otras actividades industriales o de almacenaje.

SITUACION D: En edificios situados en zonas industriales y aislados de otras edificaciones.

IX.3.6. Condiciones de compatibilidad

1. Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al control del nivel de impactos ambientales, según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

   a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de incendio o explosión.

   b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

2. Para que una actividad industrial pueda ser compatible en la misma parcela con usos residenciales cumplirá como mínimo las siguientes condiciones:

   a) No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que éstos sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.

   b) No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquiera otra operación; asimismo las materias primas estarán exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas.

   c) En todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel, cartón, plástico o virutas de madera) se instalarán sistemas de alarma por humos y rociadores automáticos.

   d) No se permitirán los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica, así como tampoco las gasolineras.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

e)La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones que se transmitan al exterior.

f)La insonorización de los locales de trabajo será tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido de fondo no se incremente en más de 3 db(A) equivalente a la duplicación del nivel del ruido.

3.En zonas de uso característico distinto al industrial cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá de muros de separación con los predios colindantes de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación, y cubierto para evitar la introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial. Estos edificios deberán ubicarse en calles de anchura no inferior a ocho (8) metros y con acceso de camiones y furgonetas sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

IX.3.7. Limitaciones por fuego y explosión

1.Todas las actividades en las que se manipulen materiales inflamables o explosivos se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego o explosión, así como con los sistemas de equipamiento y utillaje necesarios para combatirlo en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

2.En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables y explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a edificios residenciales. Estas actividades se instalarán siempre en edificios dentro de zonas industriales.

3.Todos los edificios y locales que alberguen usos industriales cumplirán la Norma Básica de la Edificación C.PI.91. y sus anexos.

IX.3.8. Limitaciones por radiaciones electromagnéticas

No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones electromagnéticas (ondas de radio o televisión, microondas, radar, radiaciones térmicas, luminosas, ultravioletas, rayos X, gamma, etc.) que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

IX.3.9. Limitaciones por ruido

1.El ruido se medirá en db(A) o decibelios escala de ponderación A según las Normas UNE 21/314/75 y UNE 21/323/87. Para comprobar el cumplimiento de los límites que se establecen en el artículo IX.3.15. para cada categoría y situación de las actividades industriales su valoración se regirá por las normas del artículo 6º de la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente..

2.El nivel sonoro interior sólo se utilizará como indicador del grado de molestia por ruido en un edificio cuando se suponga que el ruido se transmite desde el local emisor por la estructura y no por vía aérea a través de balcones o ventanas, en cuyo caso el criterio a aplicar será el de nivel sonoro exterior.

E.T.S.A. C.P.U.

IX.3.10. Limitaciones por vibraciones

1. Las vibraciones se medirán y expresarán en Pals

2.Los valores máximos tolerables de vibraciones serán los siguientes:

a) En la zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones, 30 Pals

b) En el límite del recinto en el que se encuentra ubicado el generador de vibraciones, 17 Pals.

c) Fuera de aquellos locales y en la vía pública, 5 Pals.

3.Para corregir la transmisión de aquellas vibraciones generadoras de ruidos molestos, deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

a) Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, principalmente en lo que se refiere a su equilibrio dinámico y estático, así como la suavidad de marcha en sus cojinetes o caminos de rodadura.

b) No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad.

c) El anclaje de toda maquinaria y órgano móvil en suelos o estructuras no medianeras ni directamente conectadas con los elementos constructivos de la edificación se dispondrán, en todo caso, interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.

d) Las máquinas de arranque violento, las que trabajen por golpes o cheques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, deberán estar ancladas en bancadas independientes sobre el suelo firme y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local por medio de materiales absorbentes de la vibración.

e) Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más salientes al final de la carrera de desplazamiento queden a una distancia mínima de 0,70 metros de los muros perimetrales y forjados, debiendo elevarse a un metro esta distancia cuando se trate de elementos medianeros.

IX.3.11. Limitaciones por deslumbramientos

En los límites de la línea del solar o parcela, perteneciente a viviendas inmediatas, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

IX.3.12. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores

1.Las actividades clasificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo por procedimiento eléctrico o higroscópico.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

2.En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1972, y las O.M. subsiguientes dictadas en desarrollo de la Ley (Decreto 833/1975 y O.M. de 10 de Agosto y 18 de Octubre de 1976).

3.No se permitirá ninguna emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el apartado 1 del artículo IX.3.6.

4.No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

IX.3.13. Limitaciones por vertidos y saneamiento

1.Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2.Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento no podrán contener:

a)Materias sólidas o viscosas en cantidades o dimensiones que, por ellas mismas o por interacción con otras, produzcan obstrucciones o dificulten los trabajos de su conservación o de su mantenimiento tales como cenizas, huesos, serrín, alquitrán, plástico, pinturas, vidrios, etc.

b)Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, como gasolina, nafta, petróleo, fuel-oil, "white spirit", benceno, tolueno, xileno, tricloretileno, percloretileno, etc.

c)Aceites y grasas flotantes en proporción superior a 100 mgrs./litro.

d)Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.

e)Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.

f)Materias que por razón de su naturaleza, propiedades y cantidad ya sea por ellas mismas o por interacción con otras, originen o puedan originar:

1.- Algún tipo de molestia pública.

2.-La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.

3.-La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las Instalaciones Públicas de Saneamiento.

g)Materias que, por ellas solas o como consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de la limpieza y conservación.

h)Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales.

3.Queda prohibido descargar directa o indirectamente a las Instalaciones Municipales de Saneamiento vertidos con las características o con concentración de contaminantes igual o superior en todo momento a las expresadas en la siguiente relación, que será revisada periódicamente y que en ningún caso se considera exhaustiva ni excluyente:

Temperatura en º C	40
pH	6-10
Arsénico	1
Cadmio total	0.5
Cromo total	4
Cromo hexavalente	1
Cobre total	3
Cianuros totales	10
Cianuros libres	2
Cinz total	6
Estaño total	4
Mercurio total	0.02
Niquel total	6
Plomo total	2
Fenoles	5
Selenio	1
Sulfatos	500
Sulfitos	20
Sulfuros totales	5
Sulfuros libres	0.5

(las concentraciones de los contaminantes se expresan en mg/l)

4.No se admitirá la acumulación de deshechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

IX.3.14. Limitaciones por potencia eléctrica

1.Se establecen los límites máximos de densidad de potencia y potencia electromecánica por categorías y situaciones que se reflejan en el artículo siguiente.

2.La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas expresadas en Kilovatios (Kw). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 250 W cuando el número de estas no exceda de cuatro, ni la de aparatos elevadores de cualquier tipo, de instalaciones de aire acondicionado, calefacción y otros para el acondicionamiento del local y para manutención.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

3.Cuando en un mismo edificio, por su caracter de "naves nido" coexistan diversas actividades, ni individualmente ni en conjunto se sobrepasarán los límites establecidos para el uso de industria que corresponda según la clasificación de estas Normas.

IX.3.15. Límites por categorías y situaciones

CATEGORIAS	SITUACIONES RELATIVAS A	B	C	D
	0.075	0.1	0.2	ilimitada
	15	30	300	ilimitada
I	50-40	55-45	70-55	70-55
	30-30	40-30	45-35	50-50
		0.1	0.2	ilimitada
		30	300	ilimitada
II	NO	55-45	65-55	70-55
		40-30	45-35	50-50
				ilimitada
				ilimitada
III	NO	NO	NO	70-55
				50-50

DENSIDAD DE POTENCIA EN kw/m2

POTENCIA TOTAL EN Kw.

NIVEL SONORO MAXIMO EN dB(A) — EXTERIOR DIA-NOCHE* / INTERIOR DIA-NOCHE*

A.-En bajos de edificios de viviendas.
B.-En edificio sin uso residencial pero situado en zona residencial.
C.-En edificio adosado en zona industrial.
D.-En edificio exento en zona industrial o aislado de otras edificaciones.
*.-Se considera noche el período comprendido entre las 22 horas y las 8 horas.

Cuando en un mismo edificio coexistan diversas actividades industriales, ni individualmente ni en conjunto se sobrepasarán los límites establecidos en la clasificación anterior.

IX.3.16. Dotación de aparcamientos

1. Existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos, considerándose exentos de esta dotación los talleres de superficie inferior a los 150 m2. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán en cualquier caso de una plaza de aparcamiento por cada cuarenta (40) metros cuadrados de superficie útil de taller.

2. Si hubiera además en el mismo edificio, oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

3. Cuando la superficie industrial o de almacenaje sea superior a doscientos cincuenta (250) m2, existirá una zona de carga o descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros 500 m2 de superficie industrial o de almacenaje y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

IX.3.17. Dimensiones de los locales

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades. Quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán un volumen de al menos doce (12) metros cúbicos por trabajador.

IX.3.18. Servicios de aseo

1. Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

2. En cualquier caso dispondrán, como mínimo, de un aseo con retrete y lavabo para cada sexo.

SECCION 3ª: USO DE COMERCIO

IX.3.19. Definición y clases

1. Uso comercial es aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, destinados a suministrar mercancías mediante la venta al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local (restaurantes, bares y cafeterías) o a prestar servicios a particulares y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

JUNTA DE ANDALUCIA

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

2.A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen dos categorías:

CATEGORIA I: Comprende los tipos de tienda tradicional, superservicio o pequeño supermercado de comercio alimentario con superficie de venta inferior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados y resto de comercios con superficie de venta no mayor de trescientos (300) metros cuadrados.

Podrán tener almacén anexo de superficie no mayor del cincuenta (50) por ciento de la correspondiente a ventas y, en cualquier caso, con un máximo de cien (100) metros cuadrados.

CATEGORIA II: Comprende las grandes superficies comerciales que alcanzan dimensiones superiores a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y trescientos (300) metros cuadrados en los no alimentarios.

3.A los efectos del establecimiento de categorías se entenderá por comercio alimentario cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco (35) por ciento de su superficie de venta.

IX.3.20. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial

1.El Ayuntamiento podrá exigir a los locales que tengan una superficie mayor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados un proyecto de regulación del tráfico generado en horas punta, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.

2.En el caso de que en el edificio existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos pudiendo exigir el Ayuntamiento, en función del tránsito que pueda generarse, su resolución de forma independiente.

3.El uso de comercio no podrá causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso industrial compatible con usos residenciales (situaciones A y B del artículo IX.3.15.).

IX.3.21. Dimensiones

1.A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hacen referencia a la superficie de venta se entenderá que ésta excluye las destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zona de carga y descarga y aparcamiento de vehículos.

2.En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar.

IX.3.22. Circulación interior

1.En los locales comerciales de la categoría I definida en el artículo IX.3.19. todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2.En los locales de la categoría II, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

IX.3.23. Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados con una anchura, al menos, de ciento treinta (130) centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

IX.3.24. Aseos

1.Los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados un urinario, 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 separándose, en este caso, para 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.

2.En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3.En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

IX.3.25. Altura libre de pisos

La distancia mínima de suelo a techo en plantas baja y piso será de doscientos cincuenta (250) centímetros como mínimo. En las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo la altura libre mínima será de doscientos setenta (270) centímetros.

IX.3.26. Iluminación y ventilación

La iluminación de los locales deberá ser natural, pudiendo ser completada por iluminación artificial. La ventilación podrá ser natural o artificial exigiéndose la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire para su aprobación por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior.

En cualquier caso se debe asegurar una renovación de aire de cuatro (4) volúmenes por hora.

IX.3.27. Dotación de aparcamientos

1.Para los locales destinados a uso comercial ubicados en edificios residenciales, no será preciso prever dotación de aparcamientos. En edificios destinados exclusivamente a uso comercial o en locales comerciales ubicados en edificaciones destinadas a otro uso compatible se dispondrá una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

2.No obstante se consideran excluidos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios situados en solares que no estando incluidos en Unidades de Ejecución y no siendo resultantes del fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, cumplan alguna de las condiciones siguientes:

a)Tener un fondo inferior a diez metros.
b)Tener una superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
c)Tener una fachada inferior a ocho (8) metros.

IX.3.28. Ordenación de la carga y descarga

Cuando la superficie de venta alcance los cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados en los comercios alimentarios o los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en los comercios no alimentarios, se dispondrá dentro del local con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, una dársena que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

IX.3.29. Pasajes comerciales

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

SECCION 4ª: USO OFICINAS

IX.3.30. Definición

1.Se considera uso oficinas aquel servicio que corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen espacio propio e independiente.

IX.3.31. Dimensiones

En ningún caso la superficie será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar. Se exceptuan de estas condiciones los despachos de profesionales de actividades liberales, artísticas y literarias.

IX.3.32. Accesos interiores

1.Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

2.La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

IX.3.33. Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso superior, o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

IX.3.34. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.

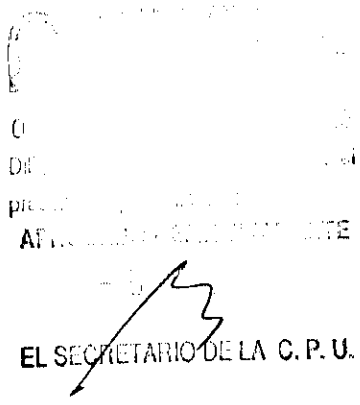
IX.3.35. Altura libre de pisos

La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros como mínimo, salvo que se situen en locales de entreplanta adscritos a planta baja en cuyo caso podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros.

IX.3.36. Dotación de aparcamiento

Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el publico, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada ochenta (80) metros cuadrados. No obstante, quedarán exentos de la reserva de aparcamientos aquellos edificios situados en solares que no estando incluidos en Unidades de Ejecución y no siendo resultantes del fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente Norma, que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

a)Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
b)Tener una superficie inferior o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
c)Tener una fachada inferior o igual a ocho (8) metros.



CAPITULO 4. USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS

IX.4.1. Definición y clases

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

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

   A) Educativo: comprende las actividades regladas de enseñanza tales como Preescolar, Enseñanza General Básica y Enseñanzas Medias, así como las guarderías y otras actividades educativas no regladas (academias, centros de idiomas, etc.).

   B) Sociocultural: comprende las actividades de conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.); relación política y social institucionalizada (sedes políticas y sociales, etc.); desarrollo de aficiones; así como las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.), o las correspondientes a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos (discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales similares).

   C) Religioso: Comprende las actividades de desarrollo de creencias religiosas así como la residencia de miembros de comunidades religiosas.

   D) Sanitario-asistencial: comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con la sanidad, la higiene, asistencia y geriatria.

   E) Deportivo: Comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física y los deportes.

   F) Público-administrativo: Comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles, así como los de salvaguarda de las personas y los bienes (policía y similares).

   G) Servicios urbanos: corresponde a las instalaciones mediante las cuales se provee de servicios básicos a los ciudadanos tales como mercado de abastos, matadero, cementerio, vertedero, surtidores de combustible para los vehículos, limpieza, etc.

   H) Servicios infraestructurales: comprende los servicios vinculados al suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía y alumbrado.

IX.4.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para los usos comprendidos en este Capítulo serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan General destinados a tal fín.

2. Igualmente serán de aplicación estas condiciones a aquellos terrenos que se destinen a los citados usos en virtud de figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General e incluso cuando, sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen de forma efectiva a alguno de los fines señalados en el artículo precedente.

3. Los usos considerados cumplirán, además de las condiciones señaladas en estas Normas, las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de los que se recogen en la presente normativa.

IX.4.3. Condiciones de compatibilidad

1. El Ayuntamiento podrá exigir a los locales destinados a equipamiento y que tengan una superficie mayor de cuatrocientos (400) metros cuadrados un proyecto de regulación del tráfico generado en horas punta, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.

2. En el caso de que en el edificio también existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos, pudiendo exigir el Ayuntamiento en función del tránsito que pueda generarse su resolución de forma independiente.

3. Los usos de equipamiento y servicios públicos no podrán causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso industrial compatible con usos residenciales (Situaciones A y B del artículo IX.3.15.).

IX.4.4. Condiciones de sustitución

1. Ninguno de los usos considerados en este Capítulo podrá ser sustituído sin mediar informe técnico municipal en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Además de la condición anterior, la sustitución de los usos de equipamientos y servicios públicos quedará sujeta a las limitaciones siguientes:

   a) Si está situado en edificio que no tenga como uso exclusivo el equipamiento o servicio público considerado, ocupando estos usos menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, podrá ser sustituído por cualquiera otro uso autorizado por la ordenanza que sea de aplicación al inmueble.

   b) Cuando se trate de un edificio dedicado exclusivamente o en más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada a uso de equipamiento o servicio público, se admitirán las sustituciones siguientes:

      - Los usos de equipamiento educativo, sociocultural, sanitario-asistencial y público-administrativo podrán sustituirse entre sí.

      - Los restantes usos considerados en este Capítulo podrán ser sustituidos por cualquier otro de los incluidos en las categorías globales de Equipamientos y Servicios Públicos y Parques y Jardines Públicos.

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

c)El uso deportivo, cuando se trate de instalaciones al aire libre sólo podrá ser sustituído por otro perteneciente a la categoría global de Espacios Libres públicos.

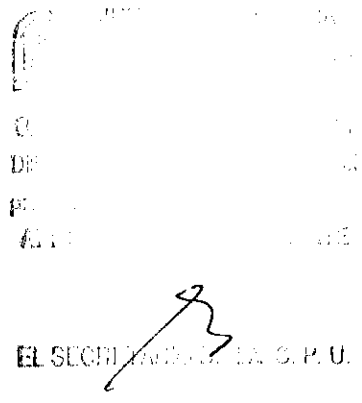
IX.4.5. Dotación de aparcamientos

1.Los usos de equipamientos y servicios públicos dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

2.En aquellos casos que puede presuponerse una concentración de personas se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada quince (15) personas de capacidad. En los equipamientos de carácter educativo, para el cálculo de la dotación de aparcamiento de automóviles se computará exclusivamente el número de personas cuya edad supere la mínima legalmente establecida para la conducción de vehículos de turismo.

3.Los equipamientos y servicios públicos cuya actividad genere la afluencia de autobuses, deberá disponer una superficie en el interior de la parcela capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) personas de capacidad o fracción superior a ciento veinticinco (125).

4.Los Servicios Públicos cuya actividad genere carga y descarga de mercancías, tales como los mercados de abastos, dispondrán de una superficie destinada al desarrollo de estas operaciones en proporción análoga a la establecida para las actividades comerciales a las que puedan ser asimilados.



CAPITULO 5. ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

IX.5.1. Definición y clases

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

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

   A) Areas públicas: corresponde a los terrenos destinados al ocio cultural o recreativo.

   B) Parques urbanos: corresponde a los espacios forestales y acondicionados para su disfrute por la población, de superficie mayor a media (1/2) hectárea.

   C) Areas ajardinadas: corresponde a las áreas de superficie mayor a 1.000 m2, en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro y con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

   D) Areas de juego y recreo: corresponde a las áreas con superficie no inferior a doscientos (200) metros cuadrados en las que se pueda inscribir una circunferencia de doce (12) metros de diámetro y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

IX.5.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para los Espacios libres públicos serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan General y a los que el planeamiento destine a tales fines.

2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fín por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

IX.5.3. Condiciones de las áreas públicas y los parques urbanos

1. Podrá disponerse edificación sólo para uso socio-cultural con una ocupación máxima del cuatro por ciento (4%) de su superficie, sin rebasar la altura media del árbol de "porte-tipo" de las especies próximas y, en ningún caso, los seis (6) metros.

2. Los parques urbanos dedicarán la mayor parte de su superficie a zona forestal frente a la que se acondicione mediante urbanización.

3. Los parques urbanos, además de las plantaciones de ajardinamiento, arbolado y defensa ambiental, contarán con áreas acondicionadas con el mobiliario urbano necesario para su disfrute por la población de todas las edades.

4. En las áreas públicas se permiten además construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones espaciales para el apoyo del recreo de la población.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

IX.5.4. Condiciones de las áreas ajardinadas

1. Las áreas ajardinadas dedicarán al menos el cuarenta por ciento (40%) de su superficie a zona forestada frente a la que se acondicione mediante urbanización.

2. Podrá disponerse edificación sólo para uso socio-cultural con una ocupación máxima del cuatro por ciento (4%) de su superficie, sin rebasar los cuatro (4) metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas de bebidas y similares) y que en ningún caso superarán los doce (12) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.

3. Las áreas ajardinadas, además de las plantaciones de arbolado, defensa ambiental, cultivo de flores y ajardinamiento contarán con los siguientes elementos: mobiliario urbano para reposo, juegos infantiles y juegos de preadolescentes.

4. Las áreas ajardinadas de superficie mayor a tres mil (3.000) metros cuadrados incorporarán, además de los elementos señalados en el punto anterior, un área de tierra compactada para la práctica de deportes al aire libre.

5. Siempre que sus dimensiones lo hagan posible se instalarán puntos de agua ornamental, láminas de agua, zonas sombreadas para juegos y ocio pasivo, superficie pavimentada para bicicletas y otros juegos de ruedas así como planos de arena drenada.

IX.5.5. Condiciones de las áreas de juego y recreo

Contarán con áreas ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, con árboles en alcorque, áreas de arena, elementos de mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo con el mobiliario urbano adecuado.

IX.5.6. Mejora de las condiciones peatonales

Cualquier alteración de la posición relativa de los suelos calificados como áreas ajardinadas y el viario que representase una mejora para el funcionamiento de la circulación de los peatones, se entenderá que no constituye modificación del Plan General.

IX.5.7. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos

Desde los espacios libres públicos se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

CAPITULO 6. USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES

IX.6.1. Definición y clases

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

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

   a) Red viaria: espacio que se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas.

   b) Espacios para el estacionamiento de vehículos.

IX.6.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fín y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, así como a los que queden afectados a este uso por el planeamiento ulterior.

2. Serán de aplicación también en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fín por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

SECCION 2ª: RED VIARIA

IX.6.3. Dimensiones características del viario

1. Las dimensiones de las calzadas serán establecidas por los servicios técnicos municipales, o por los organismos competentes de la Administración del Estado sobre la base de las intensidades del tráfico y del entorno por el que transcurre, utilizándose como referencia para el suelo urbano y de obligado cumplimiento en el urbanizable, para cada uno de los rangos representados en los planos de Red Viaria, Alineaciones y Rasantes, las que se reflejan a continuación:

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

	DISTANCIA MINIMA ENTRE ALINEACIONES (m)	ANCHO MINIMO DE CALZADA SIN APARCAMIENTOS (m)	ANCHO MINIMO DE ACERAS (m)	RADIO MINIMO EN INTERSECCIONES (m)	PENDIENTE MAXIMA (%)	DISTANCIA MINIMA ENTRE INTERSECCIONES (m)	VELOCIDAD DE CIRCULACION (km/h)
RED PRINCIPAL							
COLECTORAS URBANAS	18	10	3	10	6	75	50
DISTRIBUIDORAS ZONALES	14	7	2	8	7	50	40
RED SECUNDARIA							
VIAS LOCALES EN DOS SENTIDOS	12	6	1.5	8	8	40	30
VIAS LOCALES EN UN SENTIDO	10	4	1.25	6	8	40	30
VIAS TERMINALES DE TRAFICO COMPARTIDO	8	-	-	4	10	20	20
VIAS DE TRAFICO MEZCLADO (sólo en suelo urbano)	5	-	-	4	10	20	20
VIAS DE TRAFICO PESADO	14	7	2	10	4	40	30
VIAS PEATONALES	3	-	-	-	12	-	-

2. Los márgenes de las carreteras cuando discurran por suelo no urbanizable se ajustarán a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1988 de carreteras.

IX.6.4. Pavimentación

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, 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, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de peatones y las plazas no presentará obstáculos a la 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 de bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

5.Las calzadas y aceras se realizarán preferentemente en las siguientes etapas:

- La primera servirá para el período de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa intermedia.

- En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva de la calzada y el acabado del acerado, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción. Su espesor no será inferior a cinco (5) centímetros.

SECCION 3ª: APARCAMIENTOS PUBLICOS

IX.6.5. Clases de estacionamientos públicos

A efectos de aplicación de las presentes Normas, se consideran las siguientes clases de estacionamientos públicos para vehículos:

a)Aparcamientos públicos al aire libre, que podrán disponerse anejos a la red viaria o separados de ésta.

b)Aparcamientos públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva o manifiestamente predominante a este fin.

IX.6.6. Condiciones de los aparcamientos públicos al aire libre

1.Cuando se situen anejos a las vias públicas no interferirán el tránsito de estas, cumpliendo las condiciones mínimas (en lo que a anchura se refiere) que se señalan a continuación:

- Aparcamientos en línea, doscientos veinte (220) centímetros.
- Aparcamiento en batería, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.

2.Cuando se dispongan separados de la red viaria, los accesos deberán organizarse de manera que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc., con una interferencia reducida en el tráfico viario.

3.Los aparcamientos de superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre lo mejor posible en el ambiente en que se encuentren.

IX.6.7. Condiciones de los aparcamientos públicos en inmuebles

1.Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva o parcial a este fin por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento, la cual podrá condicionarse a la redacción de un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias y a la adopción de las medidas correctoras resultantes.

2.Cuando se trate de una construcción bajo rasante, la autorización quedará condicionada a la no desnaturalización del uso de la superficie bajo la que se construya y, en todo caso,

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

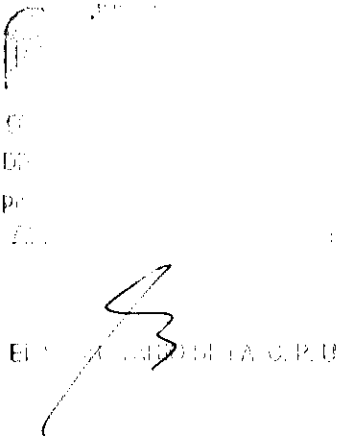
a la asunción del compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que inicialmente tenía o que el Plan fije.

3. Los accesos se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.

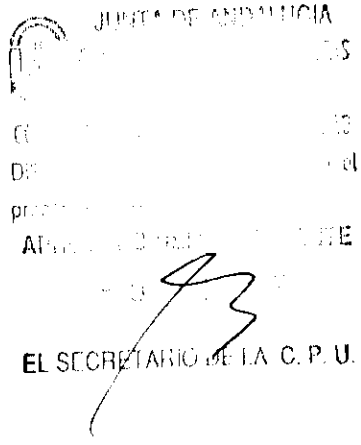
4. Se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas. Estas plazas deberán señalizarse debidamente.

5. Se prohiben los cerramientos de reparto interior que tengan por objeto individualizar las distintas plazas de aparcamiento.

6. Cumplirán las condiciones que en orden a la prevención contra incendios se establecen en el artículo VIII.3.22.



TITULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO



CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

X.1.1. Definición

Son las condiciones particulares que, junto a las generales que se establecen en los capítulos VIII y IX, regulan las condiciones a que deben de sujetarse los edificios en función de su localización.

X.1.2. Aplicación

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de edificación de nueva planta. Asimismo, serán de aplicación a las obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará fuera de ordenación, siéndoles de aplicación las determinaciones que se establecen en el capítulo 2. del título VII de estas Normas Urbanísticas.

X.1.3. Clases de áreas

1. A los efectos de la aplicación diferencial de las condiciones que establece el Plan General se distinguen en suelo urbano cuatro clases de áreas:

   a) Area de ordenación, en la que, con la regulación contenida en las Ordenanzas y las generales de estas Normas puede culminarse el proceso urbanístico.

   b) Unidades de Ejecución, en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, alguna condición o instrumento para su desarrollo.

2. El Area de Ordenación se regula en los capítulos 2 a 8 de este título, y las Unidades de Ejecución se regulan en el capítulo 9.

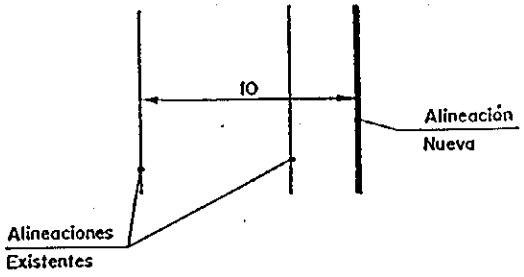
X.1.4. Alineaciones y rasantes

1. En lo que no resulten expresamente modificadas por la serie de planos nº 5 de Red viaria, alineaciones y rasantes y documentación anexa y, entretanto no se varíen o precisen a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, continúan vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes.

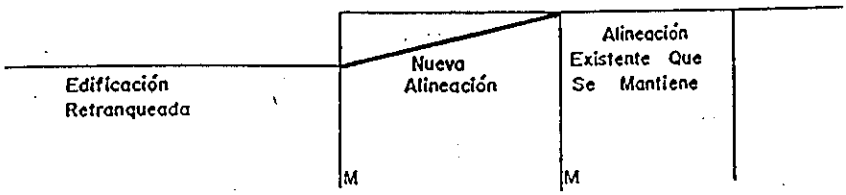
JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

2.Las nuevas alineaciones que se establecen en la serie de planos nº 6 de Red viaria, alineaciones y rasantes se definen geométricamente de tres formas:

a)Por separación entre alineaciones mediante cota expresada en metros

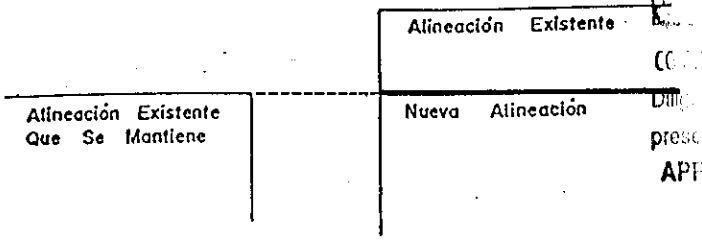


b)Por unión entre alineaciones contiguas, al objeto de suavizar un retranqueo existente.



M= Medianera

c)Por prolongación de alineación existente.



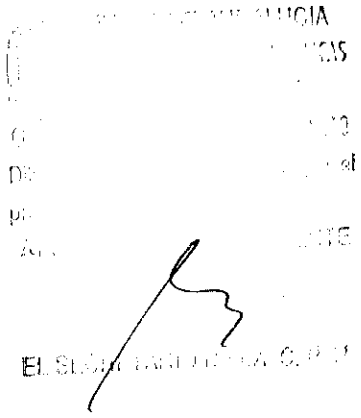
APRO
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

3.En las Unidades de Ejecución, la modificación o adaptación de las alineaciones incluidas en su perímetro se realizará mediante la redacción de Estudios de Detalle, según las condiciones de ordenación que se establecen para cada Unidad de Ejecución.

X.1.5. División del Area de Ordenación

En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada lugar y de su uso característico, el Area de Ordenación se ha dividido en siete (7) zonas de la forma siguiente:

- Ordenanza nº 1.- Manzana Cerrada.
- Ordenanza nº 2.- Edificación Unifamiliar.
- Ordenanza nº 3.- Ordenación Existente.
- Ordenanza nº 4.- Industrial de Transformación.
- Ordenanza nº 5.- Industrial.
- Ordenanza nº 6.- Terciario.
- Ordenanza nº 7.- Equipamiento y Servicios Públicos.



CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1.- MANZANA CERRADA

X.2.1. Ambito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos nº 4 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

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

X.2.2. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación en la zona se distinguen dos (2) grados, que corresponden, cada uno de ellos, a los terrenos señalados en la serie de planos nº 4 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos 1º y 2º a continuación del número 1 correspondiente a la ordenanza.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

X.2.3. Uso característico

El uso característico en ambos grados es el residencial.

X.2.4. Usos compatibles

1. Son usos compatibles los que se señalan a continuación para cada grado, con las condiciones siguientes:

2. Grado 1:

a) Productivo:
- Hospedaje.
- Industrial en categoría I y en situación A.
- Comercial en categorías I y II, en situaciones de planta baja, primera ligada a planta baja, semisótano o edificio exclusivo.
- Oficinas en situaciones de planta baja y primera, excepto despachos profesionales que se permiten en cualquier planta. También en edificio exclusivo

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Todos sus usos pormenorizados excepto servicios urbanos, en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo. Los usos educativo, socio-cultural y público-administrativo se permiten asimismo en planta primera.

3. Grado 2:

a) Productivo:
- Industrial en categoría I y situación A.
- Comercial en categoría I y en situación de planta baja y semisótano.
- Oficinas en situación de planta baja o en edificio exclusivo.

b) Equipamientos y Servicios Públicos: Todos sus usos pormenorizados excepto servicios urbanos en situaciones de planta baja o edificio exclusivo.

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

X.2.5. Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

a)Longitud mínima del lindero frontal:

- Grado 1: doce (12) metros
- Grado 2: siete (7) metros

b)Superficie mínima de parcela:

- Grado 1: trescientos (300) metros cuadrados.
- Grado 2: ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

c)La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

X.2.6. Posición de la edificación

1.En ambos grados, la línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en la serie de planos nº 4 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. No se permiten patios abiertos a la calle.

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

3.Las esquinas excepto en calles exclusivamente peatonales, se resolverán en chaflán uniendo los puntos que están a una distancia del vértice de la esquina igual al tercio de la anchura de la calle más ancha con un mínimo de dos (2) metros. En el caso de encuentro de calle y plaza se tomarán los puntos que están a una distancia del vértice igual al tercio de la anchura de la calle. En cualquier caso la longitud del chaflán será, como mínimo, de doscientos (200) centímetros y como máximo de seis (6) metros.

X.2.7. Ocupación de la parcela

1.La ocupación de las plantas sobre rasante se establece de forma diferente para cada grado:

a)Grado 1: En planta baja se puede ocupar la totalidad de la parcela para uso residencial u otros usos compatibles y en plantas piso se establece un fondo edificable máximo de veinte (20) metros. La alineación interior definida por el fondo edificable no podrá ser superada por ningún cuerpo saliente.

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

b)Grado 2: En planta baja la ocupación se determina en base a la superficie de la parcela:

- igual o inferior a cien (100) metros cuadrados el cien por cien (100%).
- superior a cien (100) metros cuadrados el ochenta por ciento (80%).

En plantas piso se establece un fondo edificable máximo de veinte (20) metros.

2.Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a un (1) metro, se considerarán plantas sobre rasante.

X.2.8. Altura de la edificación

1.La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada grado:

a)Grado 1: tres (3) plantas excepto en aquellas calles señaladas en la serie de planos nº 4 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en las que se permite alcanzar cuatro (4) o cinco (5) plantas según aparece grafiado con números romanos. En todos los casos, la altura señalada incluye la planta baja pero no la planta ático o bajo cubierta según se regula en el apartado 4.

b)Grado 2: dos (2) plantas, incluída la planta baja pero no la planta ático o bajo cubierta.

2.En parcelas de esquina a calles de distinta altura se permite mantener la mayor altura en la fachada correspondiente a la de menor altura una longitud máxima, medida desde la esquina, aunque esta fuese virtual por haberse realizado chaflán, de quince (15) metros. Si la longitud de fachada en la calle de menor altura supera los quince (15) metros, la mayor altura no podrá manifestarse en fachada a partir de los quince (15) metros, debiendo retranquearse un mínimo de tres (3) metros.

3.La altura máxima de cornisa en cada grado y en función del número de plantas es la siguiente:

a)Grado 1;

- tres (3) plantas: diez (10) metros.
- cuatro (4) plantas: trece (13) metros.
- cinco (5) plantas: dieciseis (16) metros.

b)Grado 2; siete (7) metros.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

4.Por encima de la altura máxima de la edificación se permite una planta ático o bajo cubierta, según la definición del artículo VIII.2.9. de estas Normas Urbanísticas, con superficie construida no mayor del sesenta por ciento (60%) de la ocupada en planta por la edificación en planta piso. Cuando se trate de planta bajo cubierta, ésta deberá estar vinculada a las viviendas situadas en planta inferior (tipo duplex). Cuando no se agote la ocupación permitida en el grado 2 se autorizará que la planta ático pueda tener una superficie construida de hasta el ochenta por ciento (80%) de la ocupada en planta por la edificación de planta piso. En cualquier caso el plano de fachada del ático deberá quedar remetido en su totalidad de la general del edificio una distancia igual o superior a tres (3) metros, excepto en los siguientes casos:

a) Cuando la nueva edificación esté situada entre dos edificios con altura superior en número de plantas, se permite sacar a fachada la planta ático, con un máximo del cincuenta por ciento (50 %) de la longitud de ésta, adosándose a ambas medianeras con el objeto de ocultar éstas y sin que de ello resulte una mayor edificabilidad.

b) Cuando la nueva edificación esté situada junto a otro edificio con altura superior en número de plantas, se permite sacar a fachada la planta ático, con un máximo del veinticinco por ciento (25 %) de la longitud de esta, adosándose a la medianera con el objeto de ocultar esta y sin que de ello resulte una mayor edificabilidad.

X.2.9. Exención de la dotación de aparcamiento

En todos los edificios con acceso exclusivo por las calles Ntro Padre Jesús, Isaac Peral, Zarco del Valle a partir del cruce con María Bellido e Isabel la Católica hasta el cruce con García Lorca. el Ayuntamiento podrá eximir, previo informe técnico, de la dotación de aparcamiento exigida en las presentes Normas Urbanísticas

X.2.10. Regulación de los cuerpos salientes en fachada

Los únicos cuerpos salientes que se permiten en fachada son los balcones, balconadas y miradores, con las dimensiones que se establecen en el artículo VIII.2.11. de estas Normas. Los miradores sólo se permiten en calles de ancho superior a siete (7) metros.

CAPITULO 3. ORDENANZA Nº 2.- EDIFICACION UNIFAMILIAR

X.3.1. Ambito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos nº 4 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. Su tipología responde a la edificación unifamiliar aislada, pareada o en hilera.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

X.3.2. Uso característico

El uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar.

X.3.3. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Productivo:
- Industrial en categoría I y situación A.
- Comercial en categoría I y situación de planta baja.
- Oficinas.

b) Equipamientos y Servicios Públicos: todos sus usos pormenorizados excepto servicios urbanos e infraestructurales.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

X.3.4. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen dos (2) grados, que corresponden, cada uno de ellos, a los terrenos señalados con su grafismo correspondiente en la serie de planos nº 4 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos 1º y 2º a continuación del número 2 correspondiente a la Ordenanza.

X.3.5. Condiciones de la parcela

No cabra efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal:

- Grado 1: seis (6) metros.
- Grado 2: quince (15) metros.

b) Superficie mínima de parcela:

- Grado 1: cien (100) metros cuadrados.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

- Grado 2: trescientos (300) metros cuadrados.

c)La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

X.3.6. Posición de la edificación

1.La línea frontal de la edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a la alineación exterior según se determina para cada grado:

- Grado 1: No se establece retranqueo salvo que las edificaciones colindantes estén retranqueadas en cuyo caso la nueva edificación deberá ajustarse al de estas, sin dejar medianeras vistas. También se permitirán retranqueos en actuaciones completas sobre manzana o entre dos calles adyacentes. En este caso el retranqueo mínimo será de tres (3) metros.

- Grado 2: Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros.

2.La separación de la edificación a los linderos laterales y testero, será igual o superior a la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros. En el grado 1, la edificación podrá adosarse a los linderos cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a)Que se trate de edificaciones pareadas o en hilera de proyecto unitario.

b)Cuando la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una o las dos construcciones colindantes sean ya medianeras.

c)Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las parcelas colindantes para adosarse a la medianera, aún no estando edificada alguna de ellas.

X.3.7. Ocupación de la parcela

1.Los coeficientes de ocupación asignados a cada grado son:

- Grado 1: noventa por ciento (90%).

- Grado 2: cincuenta por ciento (50%).

2.La limitación de ocupación afecta a las plantas sobre rasante pudiendo ocupar la totalidad de la parcela las plantas sótano siempre que se garantice el cumplimiento del artículo X.3.10..

X.3.8. Coeficiente de edificabilidad

1.El coeficiente de edificabilidad bruto máximo por parcela para cada grado es el siguiente:

- Grado 1: uno con seis (1,6) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

- Grado 2: cero con ocho (0,8) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

2.En el cómputo de la superficie edificable no se computarán los sótanos o semisótanos cuando se utilicen como garajes o almacenes.

X.3.9. Altura de la edificación

1.La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece con caracter general en dos (B + 1) plantas, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a un (1) metro sobre la rasante de la acera en el punto medio de la parcela. En las manzanas señaladas con la letra "A" a continuación del grado 1º se permite una tercera planta en forma de ático, debiendo quedar remetido el plano de fachada de esta planta de la general del edificio una distancia igual o superior a tres (3) metros.

2.La altura máxima de pisos para cualquiera de los grados será:

a) En planta baja: tres con treinta (3,30) metros.

b) En planta piso: tres (3) metros.

3. Se permite la ocupación de la planta bajo cubierta en un porcentaje no superior al treinta por ciento (30 %) de la planta piso.

X.3.10. Plantaciones en los espacios libres de parcela

En todas las parcelas en que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas, con un mínimo de uno (1) por cada veinticinco (25) metros cuadrados del espacio libre de la parcela.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3.- ORDENACION EXISTENTE

X.4.1. Ambito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos nº 4 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. Corresponden a las ordenaciones unitarias existentes de vivienda colectiva o unifamiliar, así como a las aprobadas por el Ayuntamiento que están en fase de construcción. En ambos casos se mantienen las condiciones de edificación de la licencia o de la ordenación aprobada.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

X.4.2. Uso característico

El uso característico es el residencial.

X.4.3. Usos compatibles

Son usos característicos los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Productivo:

- Industrial en categoría I y en situación A.
- Comercio en categorías I y II, situación en planta baja.
- Oficinas.

b) Equipamientos y Servicios Públicos: Todos sus usos pormenorizados excepto servicios urbanos e infraestructuras, en situaciones de planta baja o primera.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

X.4.4. Edificabilidad

La edificabilidad correspondiente a cada zona delimitada es la existente o aprobada por el Ayuntamiento. No obstante, cabrá efectuar el cerramiento de terrazas existentes, debiendo presentarse un proyecto de conjunto de la fachada según se especifica en el artículo VIII.4.6.

X.4.5. Dotación de aparcamientos

Toda edificación de viviendas en el ámbito de esta ordenación, deberá dotarse de un número de plazas de aparcamiento no inferior a la mitad del número de viviendas proyectado, sin que sea exigible prever dotación de aparcamiento para los demás usos compatibles. Las condiciones exigibles de los aparcamientos y garages en estos edificios, serán las especificadas en el Título VIII de esta Normativa.

CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4.- INDUSTRIAL DE TRANSFORMACION

X.5.1. Ambito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos nº 4 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. Incluye las parcelas ocupadas por edificaciones industriales o de almacenaje y situadas en una zona residencial que por sus características de ocupación y funcionamiento pueden mantenerse, si bien pueden ser sustituidas por edificaciones residenciales previa redacción de un Plan Especial.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

X.5.2. Uso característico

El uso característico es el industrial en categoría I y situación B. Puede sustituirse por el residencial previa redacción de un Plan Especial.

X.5.3. Usos compatibles

1. En tanto se mantenga el uso actual de industria sólo se considera compatible el uso de Oficinas.

2. Con la aprobación del Plan Especial, siendo el residencial el uso característico, se consideran compatibles los siguientes usos que se señalan a continuación:

   a) Productivo:
   - Industrial en categoría I y situación A.
   - Comercio en categoría I y situación de planta baja.
   - Oficinas.

   b) Equipamiento y Servicios Públicos: Todos sus usos pormenorizados excepto servicios urbanos e infraestructurales.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

X.5.4. Condiciones de la parcela

1. En tanto se mantenga el uso característico actual, no cabrá efectuar segregaciones de las parcelas actuales.

2. Mediante la aprobación del Plan Especial y modificación del uso característico se podrán efectuar parcelaciones con las condiciones que se señalan a continuación, en función de que el uso característico sea vivienda unifamiliar o vivienda colectiva.

   a) Vivienda unifamiliar: cumplirán las condiciones que se señalan en el artículo X.3.5.

   b) Vivienda colectiva: cumplirán las condiciones del artículo X.2.5.

JUNTA DE ANDALUCIA

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

X.5.5. Posición de la edificación

1. Mientras se mantenga el uso característico actual, las nuevas edificaciones podrán coincidir con la alineación exterior debiendo retranquearse de los restantes linderos un mínimo de dos (2) metros. Podrán adosarse a alguno de los linderos laterales o testero cuando la construcción colindante sea ya medianera.

2. Con la modificación del uso característico el Plan Especial deberá fijar la posición de la edificación con la condición de que no queden medianeras al descubierto.

X.5.6. Ocupación de la parcela

1. En el caso de mantenimiento del uso característico actual la ocupación de la parcela viene definida por la separación a linderos.

2. Con la modificación del uso industrial, el Plan Especial definirá la ocupación en cada parcela, sin que se supere el sesenta por ciento (60%) de la parcela bruta actual.

   El espacio libre resultante se destinará en una proporción mínima del veinte por ciento (20%) a espacios libres de uso y dominio público con plantaciones de especies arbóreas, salvo que el Ayuntamiento acuerde destinarlo a otro uso de equipamiento.

3. Los semisótanos cuya altura de techo sobre la rasante de la calle sea superior a un (1) metro, se considerarán plantas sobre rasante.

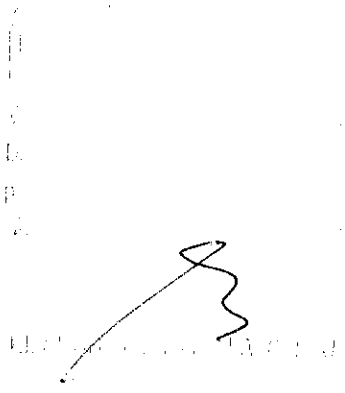
X.5.7. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad bruta máximo aplicado sobre la parcela actual no superará el de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.

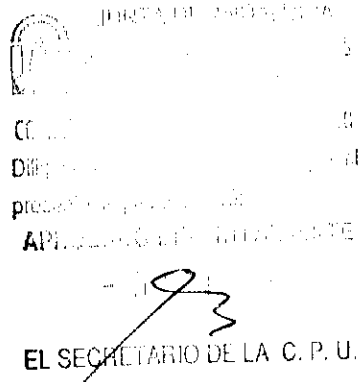
X.5.8. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (B + 1) plantas, pudiendo alcanzarse las tres (B + 2) plantas en la alineación exterior actual cuando las dos edificaciones colindantes tengan ya las tres (3) plantas. El fondo máximo será de veinte (20) metros.

2. La altura máxima en metros a la línea de cornisa de la edificación no superará los seis con setenta (6,70) metros pudiendo llegar a los nueve con ochenta (9,80) metros cuando sea posible alcanzar las tres (3) plantas por aplicación del apartado anterior.



4. Grado 3:
   a) Residencial: se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por parcela, y con una superficie máxima construida de cien (100) metros cuadrados
   b) Productivo:
      - Comercio, categoría I y II y del tipo no alimentario.
      - Oficinas.
   c) Equipamiento y Servicios Públicos:
      - Deportivo.
      - Servicios Urbanos.
      - Servicios Infraestructurales.



SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

X.6.5. Condiciones de las parcelas

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

a)Longitud mínima del lindero frontal:
- Grado 1: doce (12) metros.
- Grado 2: veinte (20) metros.
- Grado 3: treinta (30) metros.

b)Superficie mínima de parcela:
- Grado 1: trescientos (300) metros cuadrados.
- Grado 2: mil (1.000) metros cuadrados.
- Grado 3: cinco mil (5.000) metros cuadrados.

c)La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

X.6.6. Posición de la edificación

1.La línea frontal de la edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a la alineación exterior según se determina para cada grado:
- Grados 1 y 2: No se establece retranqueo, aunque si se produce éste será como mínimo de tres (3) metros.
- Grado 3 : se establece un retranqueo mínimo de siete (7) metros.

2.La separación de la línea de la edificación a los linderos laterales se establece para cada grado:
- Grados 1y 2: no se establece retranqueo, aunque si se produce éste será como mínimo de tres (3) metros.
- Grado 3: se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

3.La separación de la línea de edificación al lindero testero se establece para cada grado:
- Grado 1: no se establece retranqueo, aunque si se produce ésta será como mínimo de tres (3) metros.
- Grados 2 y 3: se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

X.6.7. Ocupación de la parcela

1. Los coeficientes de ocupación de las plantas sobre y bajo rasante, asignados a cada grado son:

   - Grado 1: cien por cien (100%).
   - Grado 2: ochenta por cien (80%).
   - Grado 2: sesenta por cien (60%).

2. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.

X.6.8. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, para cada grado, es el siguiente:

- Grado 1: uno con uno (1,1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.
- Grado 2: cero con ochenta y cinco (0,85) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
- Grado 3: cero con siete (0,7) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

X.6.9. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (B + 1).

2. La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece para cada grado en:
   - Grado 1: siete (7) metros.
   - Grado 2: siete con cincuenta (7,50) metros.
   - Grado 3: diez (10) metros.

3. La altura máxima total en metros se establece para cada grado en:
   - Grado 1: nueve (9) metros.
   - Grado 2: diez (10) metros.
   - Grado 2: catorce (14) metros.

   Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

4. La altura mínima de piso en cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros.

X.6.10. Salientes en la alineación oficial exterior

No se admiten vuelos sobre la calle o espacios libres públicos que sean distintos de los aleros, cornisas, marquesinas y anuncios, con sujeción a las condiciones generales del título VIII de las presentes Normas.

CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5.- INDUSTRIAL

X.6.1. Ambito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos nº 4 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de la edificación entre medianeras, adosada o en edificio aislado.

X.6.2. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación, se distinguen tres (3) grados, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos señalados en la serie de planos nº 4 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, con los códigos 1º, 2º y 3º a continuación del número 6 correspondiente a la Ordenanza.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

X.6.3. Usos característicos

El uso característico se establece para cada uno de los grados:

- Grado 1: Industrial en categoría I y situación B ó C.
- Grado 2: Industrial en categoría II y situación C ó D.
- Grado 3: Industrial en categoría II y situación C ó D.

X.6.4. Usos compatibles

1. Son usos compatibles los que se señalan a continuación para cada grado, con las condiciones siguientes:

2. Grado 1:
   a) Productivo:
      - Comercio, categoría I y del tipo no alimentario.
      - Oficinas.
   b) Equipamientos y Servicios Públicos:
      - Servicios Urbanos.
      - Servicios Infraestructurales.

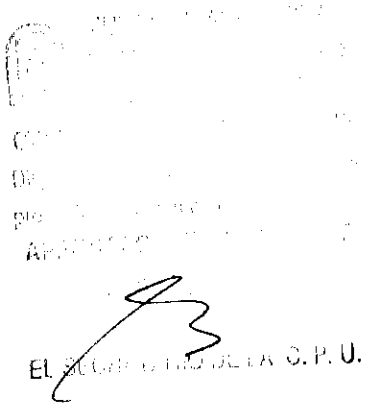
3. Grado 2:
   a) Productivo:
      - Comercio, categoría I y II y del tipo no alimentario.
      - Oficinas.
   b) Equipamiento y Servicios Públicos:
      - Deportivo.
      - Servicios Urbanos.
      - Servicios Infraestructurales.

SECCION 3ª: CONDICIONES ESTETICAS

X.6.11. Cerramiento de parcelas

1. La altura total de la cerca será de dos (2) metros desde la rasante de la acera.

2. Las cercas medianeras se construirán por la industria que primero se establezca, debiendo abonar el colindante su parte proporcional, con precio actualizado, en el momento de solicitar Licencia de Obras.



CAPITULO 7. ORDENANZA Nº 6.- TERCIARIO

X.7.1. Ambito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos nº 4 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de hospedaje y comercio.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

X.7.2. Usos característicos

Los usos característicos son los de hospedaje y comercio en sus dos categorías.

X.7.3. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

a) Residencial: se admite la vivienda de quien guarde la instalación, con un máximo de cien (100) metros cuadrados construidos por vivienda.
b) Productivo: Oficinas.
c) Equipamiento y Servicios Públicos: se admiten los usos pormenorizados de socio-cultural, público administrativo, deportivo, servicios urbanos y servicios infraestructurales.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

X.7.4. Condiciones de las parcelas

No se permiten segregaciones en el parcelario actual.

X.7.5. Posición de la edificación

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

a) no queden medianeras al descubierto.
b) si las parcelas colindantes están calificadas como edificación unifamiliar o suelo no urbanizable, las edificaciones deberán retranquearse de los linderos una distancia igual a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros.

X.7.6. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se establece en un (1) metro cuadrado por metro cuadrado.

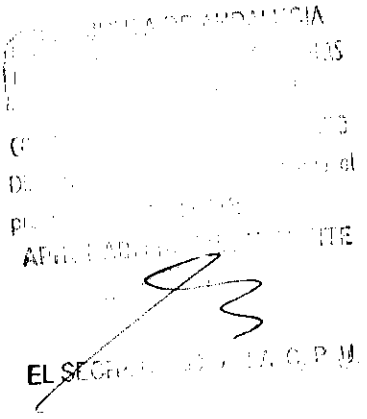
2. En cualquier caso se mantienen las edificabilidades existentes en las parcelas calificadas con la Ordenanza de Terciario.

X.7.7. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es la que figura con números romanos en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. La altura máxima de pisos es la siguiente:

   - En planta baja - cinco (5) metros.
   - En planta piso - tres con treinta (3,30) metros.



CAPITULO 8. ORDENANZA Nº 7 - EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS

X.8.1.Ambito y características

1.Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos:

nº 2 Clasificación del Suelo y Usos Globales del término municipal, para los que están situados fuera del suelo urbano.

nº 4Calificación del Suelo y Regulación de la edificación para los que están situados en suelo urbano.

2.Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

X.8.2.Uso característico

El uso característico que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:

- E: Educativo.
- SC: Socio-cultural.
- RG: Religioso.
- SA: Sanitario-asistencial.
- D: Deportivo.
- PA: Público-administrativo.
- SU: Servicios urbanos.
- SI: Servicios infraestructurales.

X.8.3.Usos compatibles.

1.En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

2.En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico educativo.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

X.8.4.Posición de la edificación

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

a)No queden medianeras al descubierto.

b)Si las parcelas colindantes están calificadas con la Ordenanza de Edificación unifamiliar, o bien están clasificadas como suelo urbanizable o no urbanizable, deberán separarse de

los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros.

X.8.5.Coeficiente de edificabilidad

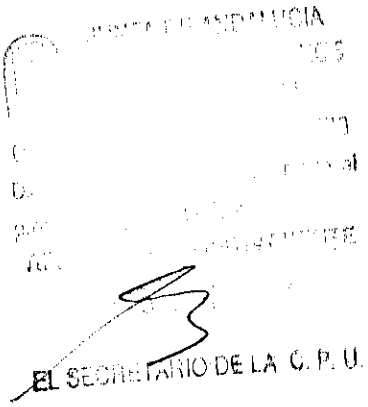
1.El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:

- Educativo y deportivo: cero con seis (0,6) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.
- Socio-cultural, Sanitario-asistencial y Religioso: uno con cinco (1,5) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.
- Público-administrativo, Servicios urbanos y Servicios infraestructurales: un (1) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.

2.En cualquier caso, se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta Ordenanza, pudiendo aumentar un quince por ciento (15%) las edificabilidades existentes en el momento de aprobación del Plan General, siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.

X.8.6.Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación en número de plantas será la media de la zona en que se ubique. La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación.



CAPITULO 9: UNIDADES DE EJECUCION

SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES

X.9.1 Definición

Las Unidades de Ejecución en el suelo urbano son aquellas zonas para las que el Plan General establece la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación, urbanización y edificación, de ser desarrollada mediante alguno de los Instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución siguientes:

- Estudio de detalle
- Reparcelación
- Proyecto de Urbanización
- Formalización de cesiones

X.9.2. Delimitación

Las Unidades de Ejecución son las que aparecen delimitadas en la serie de planos nº 4 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

X.9.3. Desarrollo

1. Se desarrollarán mediante los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que aparecen especificados en la ficha correspondiente a cada Unidad de Ejecución.

2. Las Ordenaciones que se detallan en las Unidades de Ejecución podrán ser modificadas mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle, pudiendo definir nuevos viales privados de acceso a las edificaciones, pero sin disminuir, en ningún caso, las superficies de cesión establecidas en la ficha correspondiente.

3. Su urbanización y edificación estarán a lo que se dispone en sus títulos octavo y noveno.

X.9.4. Aparcamientos en superficie anejos al viario público.

La dotación de aparcamientos exigida por el Plan General para los usos permitidos en el ámbito de las Unidades de Ejecución podrá realizarse en situación al aire libre, aneja a la red viaria, en un máximo del cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de aparcamiento exigidas.

X.9.5. Alcance de las determinaciones particulares.

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Ejecución tienen el alcance que a continuación se señala:

   a). Superficie: la dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo alterarse en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en más o menos, en una cuantía no mayor que el diez por ciento (10%) de la comprendida en la delimitación para adaptarse a los límites de parcelas catastrales pero sin excluir ninguna de las comprendidas en su ámbito. Ninguna alteración en sus

límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos de equipamiento-servicios públicos y a espacios libres de uso público.

En el caso de que la cifra que figurase en la ficha indicando la superficie no fuese exacta, se sustituirá por la que resultase de una medición más fiable. Es sobre esta última sobre la que se calcularía el diez por ciento (10%) si procediese.

b).Iniciativa del planeamiento: en las zonas en que se señalare iniciativa pública, el planeamiento podrá ser formulado por los particulares, si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para la zona. En las que se señalare iniciativa privada la administración podrá actuar si no se hubieran cumplido las previsiones temporales de su desarrollo de acuerdo con lo establecido en la Ley 8/1990.

c).Programa: La asignación al primer cuatrienio o al segundo tendrá carácter de recomendación preferente. No obstante, podrá ser alterada si las condiciones del proceso de desarrollo urbano aconsejaran modificar el momento de su desarrollo sin necesidad de modificar el Programa de Actuación del Plan General.

d).Edificabilidad: La edificabilidad bruta asignada a cada Unidad de Ejecución se entiende como máximo absoluto que no podrá ser alterada en razón de ningún cambio en la delimitación de la zona. La superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos no se entenderá comprendida en el máximo edificable antedicho.

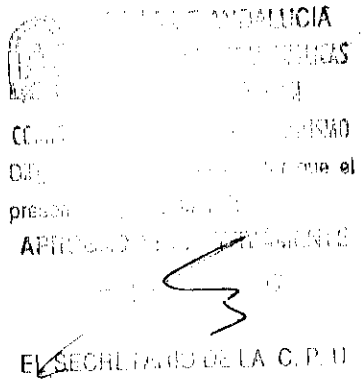
e).Cesiones mínimas: Las cesiones señaladas como tales en las respectivas fichas, tendrán carácter obligatorio y gratuíto.

f).Ordenanza de aplicación: La ordenanza que se establece en cada ficha es de aplicación en cuanto a condiciones de uso, edificación y estéticas si se establecen en la ordenanza correspondiente, excepto en lo referido a ocupación de la parcela y aprovechamiento de planta ático o bajo cubierta que podrá aumentarse para alcanzar la edificabilidad bruta establecida para cada Unidad de Ejecución.

g) Número máximo de viviendas: Sobre el número máximo fijado en cada ficha cabrá aumentar un diez por ciento (10%) el número de viviendas, sin que de ello resulte una mayor edificabilidad con el objeto de detraer edificabilidad de otros usos compatibles o construir viviendas de menor superficie.

2.Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan General.

SECCION 2ª: FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION



PLANO nº 4.1	ZONA: Plaza Blas Infante	UNIDAD DE EJECUCION Nº 1

OBJETIVOS: Modificar la tipología de edificación prevista en el Plan Parcial primitivo para adecuarla a la demanda actual.

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Privada **Programa:** 1er C.

Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 21.500

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): 0,65

Número máximo de viviendas: 74 unifamiliares y 36 en bloque

Ordenanza de aplicación: Unifamiliar grado 1º y ordenación aprobada para el bloque

Cesiones: El viario resultante de la ordenación

PLANO nº 4.1	ZONA: Calle María Bellido	UNIDAD DE EJECUCION Nº 2

OBJETIVOS: Ordenar el extremo noroeste del suelo urbano obteniendo el primer tramo de la ronda norte para facilitar el acceso al nuevo polideportivo.

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Privada **Programa:** 1er C.

Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 12.650

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): 0,65

Número máximo de viviendas: 52

Ordenanza de aplicación: Edificación unifamiliar 1º

Cesiones: 2.600 m^2 de zona verde y el viario resultante de la ordenación.

PLANO nº 4.2	ZONA: Antigua Ctra. Madrid-Cádiz	UNIDAD DE EJECUCION Nº 3

OBJETIVOS: Dotar de acceso rodado con via de servicio y completar las redes de infraestructura para edificación industrial.

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Privada **Programa:** S.P.

Instrumentos: Proyecto de Urbanización

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 26.350

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): la resultante de aplicar la ordenanza

Número máximo de viviendas: -

Ordenanza de aplicación: Industrial grado 3º

Cesiones: El viario resultante de la ordenación.

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

PLANO nº 4.1	ZONA: Colegio Pedro Corchado - Centro de F.P.	UNIDAD DE EJECUCION Nº 4

OBJETIVOS: Urbanizar el desarrollo oeste del núcleo hasta el Centro de F.P. obteniendo ampliaciones de los equipamientos escolares de la zona.

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Privada **Programa:** 1er C.

Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 17.550 mas 1.970 junto al Centro de F.P.

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): 0,65

Número máximo de viviendas: 85

Ordenanza de aplicación: Unifamiliar grado 1º

Cesiones: 2.860 m2 para ampliación del C.P. Pedro Corchado (890 m2) y del Centro de F.P. (1.970 m2) y el viario resultante de la ordenación

PLANO nº 4.1	ZONA: Calle Andújar	UNIDAD DE EJECUCION Nº 5

OBJETIVOS: Resolver la conexión a la red de alcantarillado de la Urbanización Nueva Andalucía

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Privada **Programa:** 1er C.

Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 10.100

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): 0,65

Número máximo de viviendas: 75

Ordenanza de aplicación: Unifamiliar grado 1º y Manzana cerrada grado 1º

Cesiones: el viario resultante de la ordenación

PLANO nº 4.1	ZONA: Avda. de Sevilla-Pérez Galdós	UNIDAD DE EJECUCION Nº 6

OBJETIVOS: Ordenar el vacío urbano situado entre Avda. de Sevilla y c/Pérez Galdós obteniendo una pequeña plaza arbolada y manteniendo los árboles existentes sobre la Avda. de Sevilla obligando a un retranqueo de la edificación en esa fachada.

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Privada **Programa:** S.P.

Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 14.625

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): 1,2

Número máximo de viviendas: 120

Ordenanza de aplicación: Manzana cerrada 1º y Unifamiliar 1º

Cesiones: 1.275 m2 de zona verde y el viario resultante de la ordenación

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

PLANO nº 4.2	ZONA: Valderrepiso	UNIDAD DE EJECUCION Nº 7

OBJETIVOS: Remodelar este núcleo de infravivienda mejorando la urbanización del entorno

GESTION

Sistema de actuación: Expropiación **Iniciativa:** Pública **Programa:** S.P.

Instrumentos: Estudio de Detalle

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 6.485

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): La resultante de aplicar la ordenanza

Número máximo de viviendas: 40

Ordenanza de aplicación: Unifamiliar grado 1º o manzana cerrada 1º

Cesiones: 400 m2 de zona verde y el viario resultante de la ordenación

PLANO nº 4.2	ZONA: 101 viviendas	UNIDAD DE EJECUCION Nº 8

OBJETIVOS: Urbanizar un pequeño polígono industrial al norte de la ciudad y obtener una dotación local de zona verde y equipamiento deportivo para la zona.

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Pública **Programa:** 1er C.

Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 42.500

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): la resultante de aplicar la ordenanza

Número máximo de viviendas: -

Ordenanza de aplicación: Industrial grado 1º

Cesiones: 3.100 m2 de zona verde y 2.380 m2 como deportivo y el viario resultante de la ordenación.

PLANO nº 4.2	ZONA: Casas prefabricadas	UNIDAD DE EJECUCION Nº 9

OBJETIVOS: Remodelar este núcleo de viviendas provisionales mejorando la urbanización del entorno

GESTION

Sistema de actuación: Directa **Iniciativa:** Pública **Programa:** S.P.

Instrumentos: Estudio de Detalle

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 7.100

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): la resultante de aplicar la ordenanza

Número máximo de viviendas: 42

Ordenanza de aplicación: Unifamiliar grado 1º o manzana cerrada Aº

Cesiones: 770 m2 de zona verde y el viario resultante de la ordenación.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

PLANO nº 4.2	ZONA: Calle Valdepeñas	UNIDAD DE EJECUCION Nº 10

OBJETIVOS: Urbanizar para usos industriales el desarrollo noreste del núcleo sobre la antigua travesía de la carretera de Madrid a Cádiz.

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Privada **Programa:** S.P.

Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 11.770

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): la resultante de aplicar la ordenanza

Número máximo de viviendas: -

Ordenanza de aplicación: Industrial grado 1º y 2º

Cesiones: 15% del aprovechamiento neto y el viario resultante de la ordenación

PLANO nº 4.2	ZONA: Calle Moredal	UNIDAD DE EJECUCION Nº 11

OBJETIVOS: Ordenar el desarrollo del vacío urbano existente entre la calle Moredal y la actual N-IV.

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Privada **Programa:** 1er C.

Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 7.300

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): 0,65

Número máximo de viviendas: 36

Ordenanza de aplicación: Manzana cerrada 1º y 2º grado y Unifamiliar 1º

Cesiones: 320 m2 de zona verde y el viario resultante de la ordenación

PLANO nº 4.2	ZONA: c/ Moredal-Ctra. N-IV	UNIDAD DE EJECUCION Nº 12

OBJETIVOS: Ordenar el desarrollo del vacío urbano existente entre la calle Moredal y la Ctra. N-IV para uso residencial.

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Privada **Programa:** 1er. C.

Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 18.050

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): 0,65

Número máximo de viviendas: 78

Ordenanza de aplicación: Unifamiliar grado 1º

Cesiones: 2.570 m2 de zona verde y el viario resultante de la ordenación.

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

PLANO nº 4.2	ZONA: c/ Moredal-Ctra. N-IV	UNIDAD DE EJECUCION Nº 13

OBJETIVOS: Ordenar el desarrollo del vacío urbano existente entre la c/ Moredal y la Ctra. N-IV para uso residencial e industrial.

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Privada **Programa:** 1er. C.

Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 31.165

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): 0,65

Número máximo de viviendas: 41

Ordenanza de aplicación: Unifamiliar grado 1º e industrial grado 1º

Cesiones: 1.240 m2 de escolar, 3.200 m2 de zona verde y el viario resultante de la ordenación

PLANO nº 4.2	ZONA:	UNIDAD DE EJECUCION Nº 14

OBJETIVOS: Ordenar el desarrollo del vacío urbano existente entre Residencial Ntra. Sra. de Zocueca y las traseras de Avda. de Málaga obteniendo una conexión de zona verde entre el Pº de las Palmeras y el Parque Eduardo Carvajal.

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Privada **Programa:** 1er. C.

Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 21.400

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): 1,7

Número máximo de viviendas: 238

Ordenanza de aplicación: Manzana cerrada grado 1º

Cesiones: 1.780 m2 de zona verde y el viario resultante de la ordenación

PLANO nº 4.1/4.4	ZONA: Avda. Málaga/Estación Autobuses	UNIDAD DE EJECUCION Nº 15

OBJETIVOS: Ordenar el desarrollo del vacío urbano existente entre Avda. de Sevilla y la nueva Estación de Autobuses.

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Privada **Programa:** 1er. C.

Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 11.200

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): 1,2

Número máximo de viviendas: 95

Ordenanza de aplicación: Manzana cerrada 1º y unifamiliar 1º

Cesiones: 2.240 m2 de zona verde y el viario resultante de la ordenación

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

PLANO nº 4.4.	ZONA: Diego Cabrera	UNIDAD DE EJECUCION Nº 16

OBJETIVOS: Ordenar el aprovechamiento residencial de una cerámica que ya ha quedado inmersa en el continuo urbano y dar continuidad a la calle Diego Cabrera como acceso alternativo al sur del casco antiguo.

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Privada **Programa:** S.P.

Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 10.100

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): 1,2

Número máximo de viviendas: 80

Ordenanza de aplicación: Manzana cerrada 1º y Unifamiliar 1º

Cesiones: 2.020 m2 de zona verde y el viario resultante de la ordenación

PLANO nº 4.4	ZONA: Las Eras	UNIDAD DE EJECUCION Nº 17

OBJETIVOS:

Ordenar la ocupación de unos terrenos entre la calle Diego Cabrera y la travesia de la calle Sevilla.

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Privada **Programa:** S.P.

Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 1.741

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): 0,65

Número máximo de viviendas: 13

Ordenanza de aplicación: Manzana Cerrada grado 2º

Cesiones: el viario resultante de la ordenación

PLANO nº 4.2/4.4	ZONA: Avda. de Sevilla	UNIDAD DE EJECUCION Nº 18

OBJETIVOS: Completar la edificación de la manzana mejorando la visibilidad para el tráfico en un punto conflictivo.

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Privada **Programa:** S.P.

Instrumentos: Proyecto de Compensación

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 1.170

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): 2

Número máximo de viviendas: 24

Ordenanza de aplicación: Manzana cerrada grado 1º IV

Cesiones: 230 m2 de zona verde

EL SECRETARIO DE LA G.T.U.

PLANO nº 4.4	ZONA: Rus de la Puerta	UNIDAD DE EJECUCION Nº 19

OBJETIVOS: Ordenar el vacío existente mejorando las conexiones viarias con su entorno

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Privada **Programa:** S.P.

Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 4.540

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): 1,2

Número máximo de viviendas: 42

Ordenanza de aplicación: Manzana cerrada 1º y 2º

Cesiones: 900 m2 de zona verde y el viario resultante de la ordenación

PLANO nº 4.4	ZONA: Calle Baeza	UNIDAD DE EJECUCION Nº 20

OBJETIVOS: Ordenar el desarrollo de una parcela sin uso para su ocupación por pequeñas naves y talleres.

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Privada **Programa:** S.P.

Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 10.090

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): 0,65

Número máximo de viviendas: 11

Ordenanza de aplicación: Industrial grado 1º y Manzana cerrada grado 2º

Cesiones: 2.000 m2 de zona verde y el viario resultante de la ordenación

PLANO nº 4.4	ZONA: Avda. Málaga- Diego Cabrera	UNIDAD DE EJECUCION Nº 21

OBJETIVOS: Ordenar la ocupación de la margen derecha del acceso al núcleo por la Avda. de Málaga obteniendo una franja de zona verde que realza esta entrada a la ciudad y respete la servidumbre del colector que atraviesa estos terrenos.

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Privada **Programa:** 1er. C.

Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 14.000

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): 1,2

Número máximo de viviendas: 80

Ordenanza de aplicación: Manzana cerrada grado 1º y Terciario

Cesiones: 5.240 m2 de zona verde y el viario resultante de la ordenación

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

PLANO nº 4.4	ZONA: Calle Baeza / carretera N-IV	UNIDAD DE EJECUCION Nº 22

OBJETIVOS: Ordenar la ocupación por usos productivos de una parcela vacía.

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Privada **Programa:** S.P.

Instrumentos: Proyecto de Compensación

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 9.725

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): la resultante de aplicar la ordenanza

Número máximo de viviendas: -

Ordenanza de aplicación: Industrial grado 1º

Cesiones: 1.945 m2 de zona verde y el viario resultante de la ordenación

PLANO nº 4.4	ZONA: Polígono Llave de Andalucía	UNIDAD DE EJECUCION Nº 23

OBJETIVOS: Dotar al polígono de la urbanización adecuada a los estándares fijados en el Plan General y conectar con los sistemas generales de la ciudad convirtiendo el actual camino de acceso en una vía urbanizada con una sección de 14 m. en total.

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Privada **Programa:** 1er. C.

Instrumentos: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 60.719

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): la resultante de la ordenación aprobada

Número máximo de viviendas: -

Ordenanza de aplicación: Industrial grado 1º

Cesiones: 2.436 m^2 para servicio de interés público, 6.072 m2 de zona verde y el viario resultante de la ordenación aprobada.

PLANO nº 4.1/4.3	ZONA: Calle Andújar	UNIDAD DE EJECUCION Nº 24

OBJETIVOS: Incluir como suelo urbano industrial una parcela vacía y parcialmente urbanizada

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Privada **Programa:** S.P.

Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 5.350

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): la resultante de aplicar la ordenanza

Número máximo de viviendas: -

Ordenanza de aplicación: Industrial grado 1º

Cesiones: 580 m2 de suelo (15% del aprovechamiento) y el viario resultante de la ordenación

PLANO nº 4.3	ZONA: El Ferial	UNIDAD DE EJECUCION Nº 25

OBJETIVOS: Urbanizar la prolongación de la c/ Móstoles

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Pública **Programa:** 1er. C.

Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 8.980

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): 0,6

Número máximo de viviendas: 36

Ordenanza de aplicación: Unifamiliar grado 1º

Cesiones: 1.800 m2 de equipamiento y el viario resultante de la ordenación

PLANO nº 4.2	ZONA: c/ Moredal-Travesía N-IV	UNIDAD DE EJECUCION Nº 26

OBJETIVOS: Ordenar para usos industriales el vacío urbano existente entre la U.E. nº 12 y la travesía de la N-IV

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Privada **Programa:** 1er. C.

Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 22.100

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): 0,65

Número máximo de viviendas: -

Ordenanza de aplicación: Industrial grado 1º

Cesiones: 2.550 m2 de zona verde y el viario resultante de la ordenación

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

PLANO nº 4.3	ZONA: Ferial	UNIDAD DE EJECUCION Nº 27

OBJETIVOS: Ordenar el desarrollo del vacío existente entre el recinto ferial y la actual travesía de la N-IV en base a un convenio urbanístico por el que se obtiene una gran parcela para equipamiento socio-cultural.

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Privada **Programa:** 1er. C.

Instrumentos Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 52.329, incluyendo 980 m2 de camino

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): 0,60

Número máximo de viviendas: 90

Ordenanza de aplicación: Industrial grado 1º y Unifamiliar grado 1º A (Atico)

Cesiones: 13.374 m2 de equipamiento, 680 m2 de zona verde y el viario resultante de la ordenación.

PLANO nº 4.3/4.4	ZONA: Ferial	UNIDAD DE EJECUCION Nº 28

OBJETIVOS: Ordenar el desarrollo del vacío existente junto al parque Eduardo Carvajal, en base al Convenio urbanístico.

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Privada **Programa:** 1er. C. s/Convenio

Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 23.451, incluyendo 1.365 m2 de camino

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): 0,60

Número máximo de viviendas: 95

Ordenanza de aplicación: Unifamiliar grado 1º A (Atico)

Cesiones: 2.566 m2 de equipamiento, 5.605 m2 de espacios libres de uso y dominio público y el viario resultante de la ordenación

PLANO nº 4.3	ZONA: Enlace Ctra. N-IV y N-323	UNIDAD DE EJECUCION Nº 29

OBJETIVOS: Definir nuevo vial para conectar el Polígono Industrial de EPSA, con el enlace de las carreteras N-IV y N-323, así como posibilitar la parcelación en unidades de menor tamaño.

GESTION

Sistema de actuación: Cooperación **Iniciativa:** Pública **Programa:** 1er C.

Instrumentos: Proyectos de Urbanización y Reparcelación

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 7.400

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): 0,65

Número máximo de viviendas: -

Ordenanza de aplicación: Industrial grado 1º y 2º

Cesiones: El viario resultante de la ordenación

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

PLANO nº 4.4	ZONA: Avda. de Málaga-Diego Cabrera	UNIDAD DE EJECUCION Nº 30

OBJETIVOS: Ordenar la ocupación de la margen derecha del acceso al núcleo por Avda. de Málaga, obteniendo una zona verde que realza esta entrada a la ciudad y respeta la servidumbre del colector que atraviesa estos terrenos.

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Privada **Programa:** 1er. C.

Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 6.060

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): 1,2

Número máximo de viviendas: 58

Ordenanza de aplicación: Manzana cerrada grado 1º

Cesiones: 1.800 m2 de zona verde y el viario resultante de la ordenación

PLANO nº 4.4	ZONA: c/Historiador Rus de la Puerta	UNIDAD DE EJECUCION Nº 31

OBJETIVOS: Ordenar la edificación para usos terciarios junto a la travesía de la N-IV y ampliar el Coelgio colindante con nuevas zonas de juego

GESTION

Sistema de actuación: Cooperación **Iniciativa:** Pública **Programa:** 1er. C.

Instrumentos: Estudio de Detalle y Reparcelación

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 3.150

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): 0,80

Número máximo de viviendas: -

Ordenanza de aplicación: Terciario con tres plantas (B+2)

Cesiones: 900 m2 de viario y 1.460 m2 de escolar

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

PLANO nº 4.2	ZONA: Calle Valdepeñas	UNIDAD DE EJECUCION Nº 32

OBJETIVOS: Urbanizar para usos industriales el desarrollo noreste del núcleo sobre la antigua travesia de la carretera de Madrid a Cadiz.

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Privada **Programa:** S.P.

Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 18.392

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): la resultante de aplicar la ordenanza

Número máximo de viviendas:

Ordenanza de aplicación: Industrial grado 2º

Cesiones: 15% del aprovechamiento neto y el viario resultante de la ordenación

PLANO nº 4.4	ZONA: Las Eras	UNIDAD DE EJECUCION Nº 33

OBJETIVOS: Ordenar la ocupación de un espacio residual, en las traseras del cementerio, para usos industriales en parcela pequeña, mejorando su accesibilidad y creando una zona verde de protección del Cementerio y la Ermita de la Soledad.

GESTION

Sistema de actuación: Compensación **Iniciativa:** Privada **Programa:** S.P.

Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACION

Superficie bruta (en m^2): 8.669

Edificabilidad bruta (en m^2/m^2): la resultante de la ordenación propuesta

Número máximo de viviendas:

Ordenanza de aplicación: Industrial grado 1º

Cesiones: 3.400 m^2 de zona verde y el viario resultante de la ordenación

TITULO XI. CATALOGO PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO

CAPITULO 1. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO

XI.1.1. Ambito de protección

1. Las normas de protección serán de aplicación a los edificios y elementos señalados en la serie de planos nº 4 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. Para el edificio declarado Bien de Interés Cultural se incluye la delimitación de su entorno, en cuyo ámbito todas las obras deberán ser informadas, previamente a la concesión de licencia, por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

XI.1.2. Niveles de protección

1. Los edificios y elementos protegidos se agrupan en tres niveles de protección que se denominan:

   A. Protección Integral.

   B. Protección Estructural.

   C. Elementos protegidos.

2. La Protección Integral se aplica a los edificios cuya conservación debe garantizarse en tanto que son piezas de notable interés histórico-artístico y constituyen hitos urbanos singulares y caracterizadores de su entorno. En este nivel se incluye la Iglesia de Ntra. Sra. de la Encarnación declarada Bien de Interés Cultural en cumplimiento de la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español.

3. El nivel de Protección estructural incluye los edificios que cualifican la escena urbana al constituir piezas representativas de una tipología consecuente con la trama urbana en que están enclavadas, principalmente por su interés histórico o por sus características tipológicas, constructivas o de composición de su fachada.

4. Como Elementos protegidos se recogen los elementos urbanos y arquitectónicos que se encuentran aislados en edificaciones existentes y que presentan un evidente interés histórico.

XI.1.3. Obras permitidas

1. Para cada uno de los edificios catalogados se especifican en su ficha correspondiente los tipos de obras (definidas en el artículo II.3.5.), edificabilidad y usos permitidos.

2. No podrán ser objeto de demolición los edificios catalogados en el nivel de Protección Integral ni las fachadas de los incluidos en el nivel de Protección Estructural.

3. En los edificios catalogados en el nivel de Protección Estructural se admiten con carácter general las obras exteriores de reforma menor siempre que no se altere el orden en la proporción de los huecos originales o que se restituyan las características originarias. No podrán construirse marquesinas.

CO... ...SMO
Dil... ...que el
pres...
APR... ...VAMENTE
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

4. Los elementos protegidos solo podrán ser objeto de obras de restauración o de consolidación y deberán conservarse en el emplazamiento actual. Si por razones justificadas el Ayuntamiento permitiera su cambio de emplazamiento se reconstruirán de forma que una vez trasladados recuperen sus características primitivas.

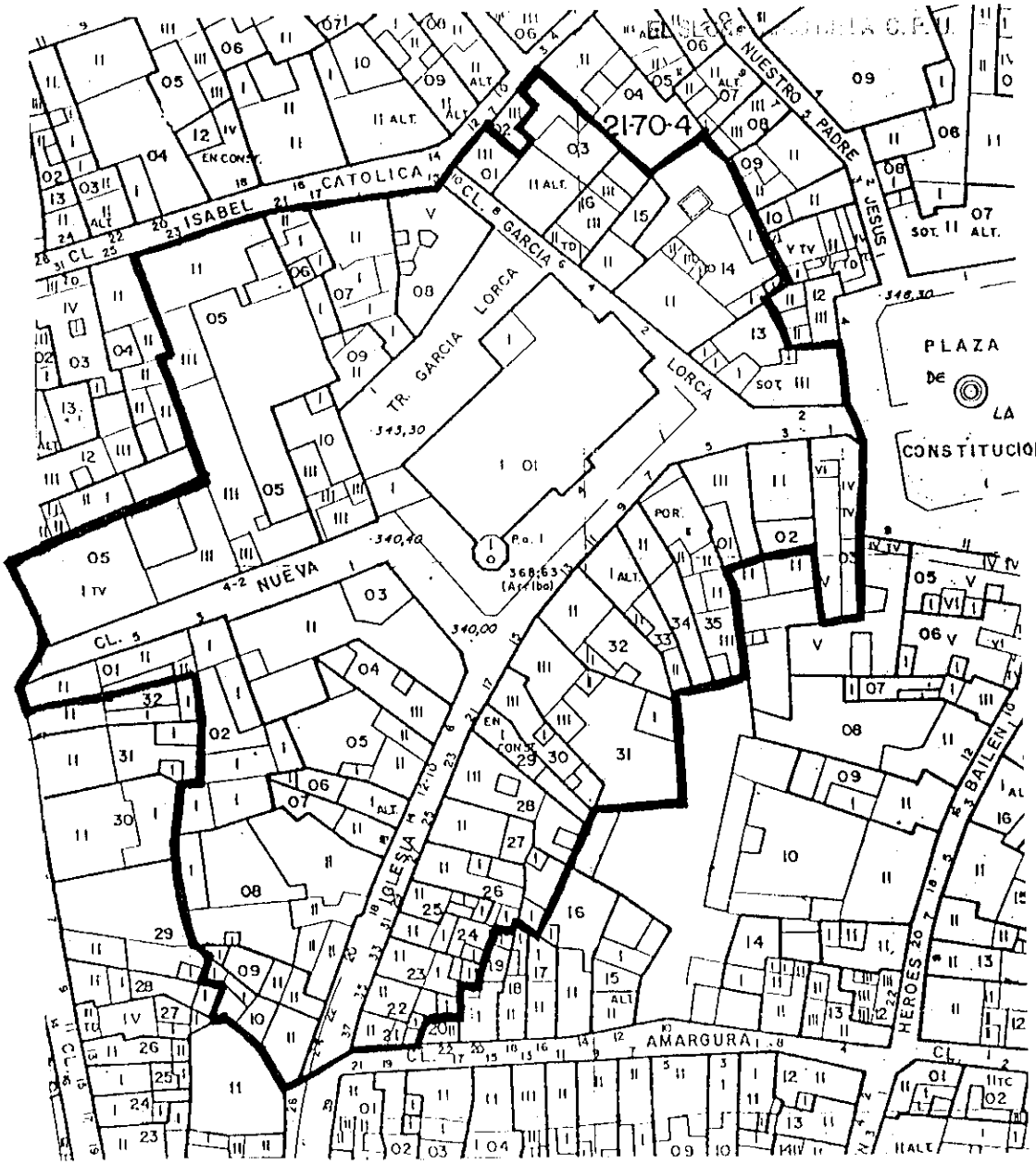
XI.1.4. Relación y fichas de edificios con protección integral

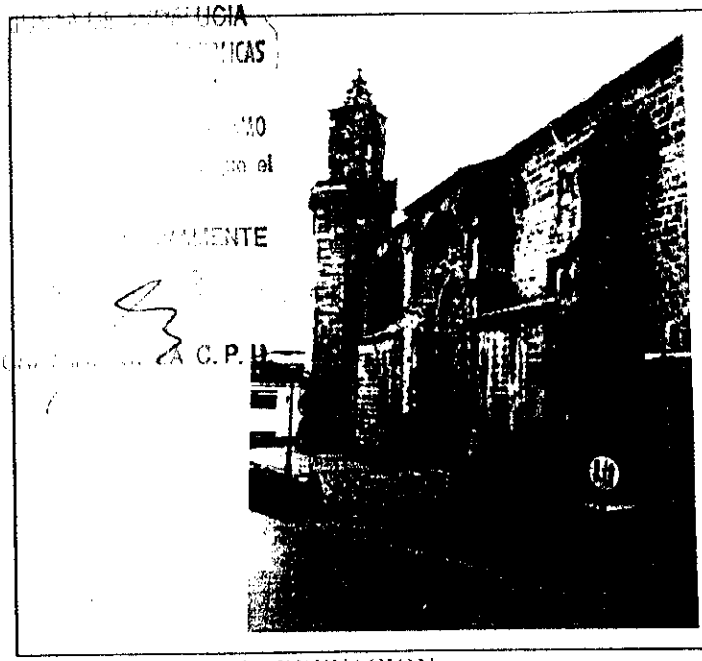
A-1. Iglesia de Ntra. Sra. de la Encarnación. Declarado B.I.C. se incluye la delimitación del entorno.

A-2. Ermita de la Soledad.

A-3. Ermita de Ntro. Padre Jesús.

A-4. Ermita del Santo Cristo.



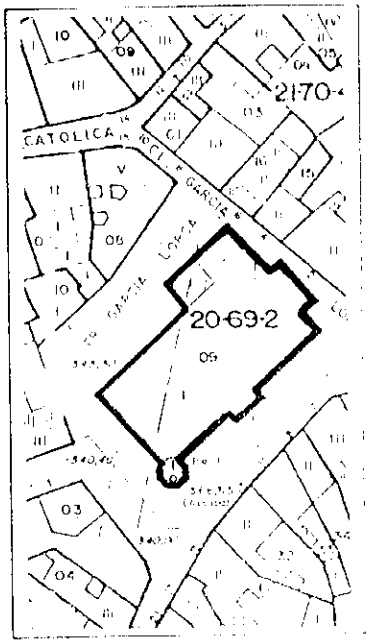


IDENTIFICACION: A-1
Ig. de LA ENCARNACION

LOCALIZACION:
C/ de la Iglesia

NIVEL DE PROTECCION:
INTEGRAL Declarado B.I.C

CROQUIS DE SITUACION



CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO: Urbano

CALIFICACION: Equipamiento Religioso

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

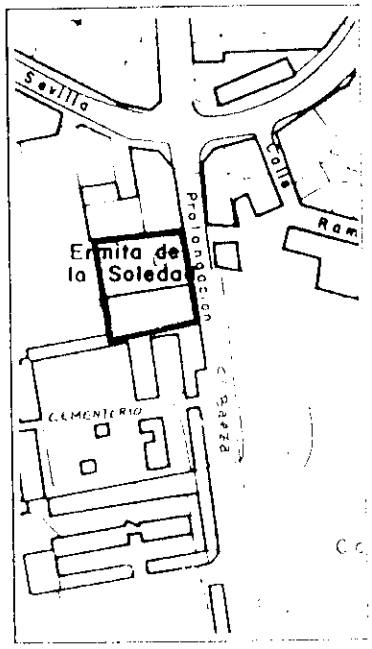
Sólo se admiten obras de restauración y conservación. Las de consolidación se eprmiten si no suponen alteraciones de su estructura y/o distribución originales. Cualquier obra en su entorno debera ser informada por la Consejería de Cultura.

IDENTIFICACION: A-2
Ermita de LA SOLEDAD

LOCALIZACION:
prolongación c. Baeza

NIVEL DE PROTECCION:
INTEGRAL

CROQUIS DE SITUACION



CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO: Urbano

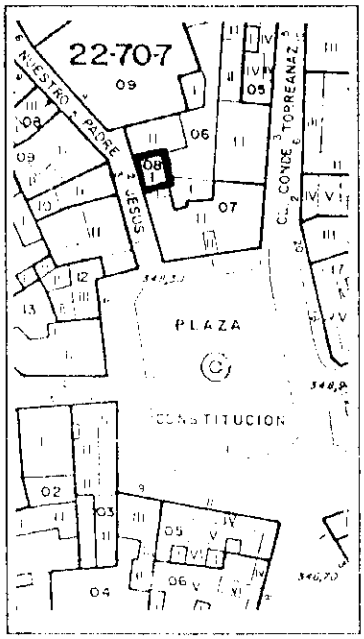
CALIFICACION: Equipamiento Religioso

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

Sólo se admiten obras de restauración y conservación. Las de consolidación se permiten si no suponen alteraciones de su estructura y/o distribución originales.

IDENTIFICACION:	A-3
Ermt. Ntro. PADRE JESUS	
LOCALIZACION:	
c/ Ntro. Padre Jesus	
NIVEL DE PROTECCION:	
INTEGRAL	

CROQUIS DE SITUACION



CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO:	Urbano
CALIFICACION:	Equipamiento Religioso

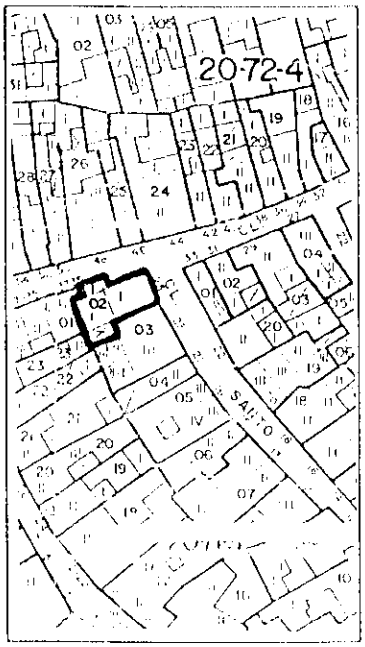
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

Sólo se admiten obras de restauración y conservación. Las de consolidación se permiten si no suponen alteraciones de su estructura y/o distribución originales.

SECRETARIO DE LA C.P.O.U.

IDENTIFICACION:	A-4
Er. del STO. CRISTO	
LOCALIZACION:	
c/Santo Cristo	
NIVEL DE PROTECCION:	
INTEGRAL	

CROQUIS DE SITUACION



CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO:	Urbano
CALIFICACION:	Equipamiento Religioso

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

Sólo se admiten obras de restauración y conservación. Las de consolidación se permiten si no suponen alteraciones de su estructura y/o distribución originales.

XI.1.5. Relación y fichas de edificios con Protección Estructural.

B-1. Ayuntamiento en Plaza de la Constitución.

B-2. Colegio Sagrado Corazón en c/Isabel la Católica.

B-3. Casa en c/Cristobal Colón, 14

B-4. Casa en c/Cristobal Colón, 16

B-5. Casa en c/Ntro. Padre Jesús, 9

B-6. Casa en c/Antonio Machado, 14

B-7. Casa en c/Antonio Machado, 16

B-8. Casa en c/Isabel la Católica, 18

B-9. Casa en c/García Lorca, 8

B-10. Casa en c/Doctor Fleming, 12

B-11. Casa en c/Castillo, 25

B-12. Casa en c/Hernán Cortés, 7

B-13. Casa en c/Coca de la Piñera esquina c/Hospital

B-14. Casa en c/Cristobal Colón, 25

B-15. Casa en c/Cristobal Colón, 27

B-16. Casa en c/Cristobal Colón, 13

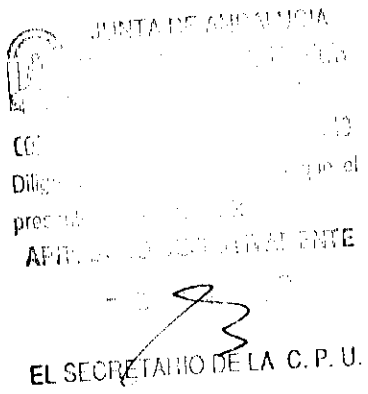
B-17. Casa de la Cultura en c/Héroes de Bailén, 18

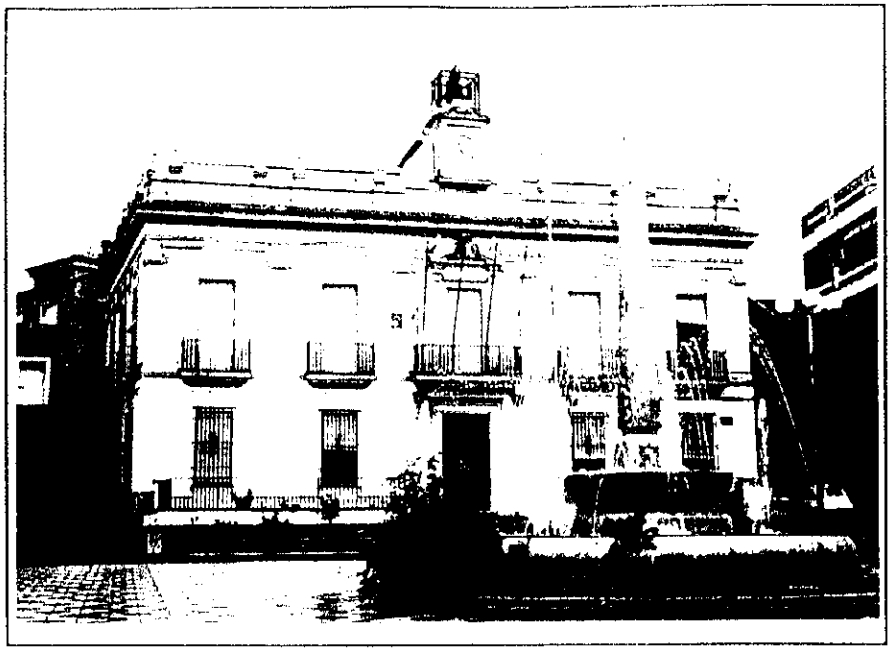
B-18. Casa en c/Ramón y Cajal, 3

B-19. Antiguo Molino de Aceite en c/Ramón y Cajal, 29

B-20. Casa en c/Silera, 16

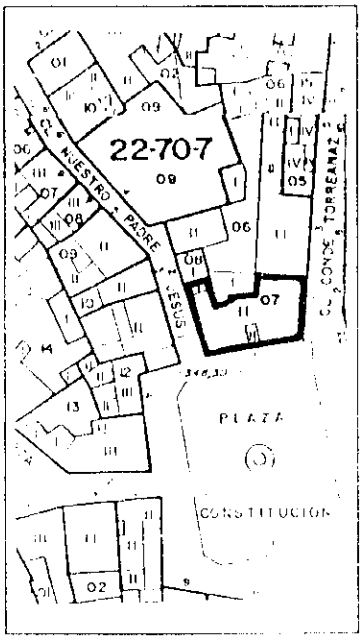
B-21. Casas en c/Sebastián Elcano, 27, 29 y 31.





IDENTIFICACION: B-1 AYUNTAMIENTO
LOCALIZACION: Plaza de la Constitucion
NIVEL DE PROTECCION: ESTRUCTURAL

CROQUIS DE SITUACION

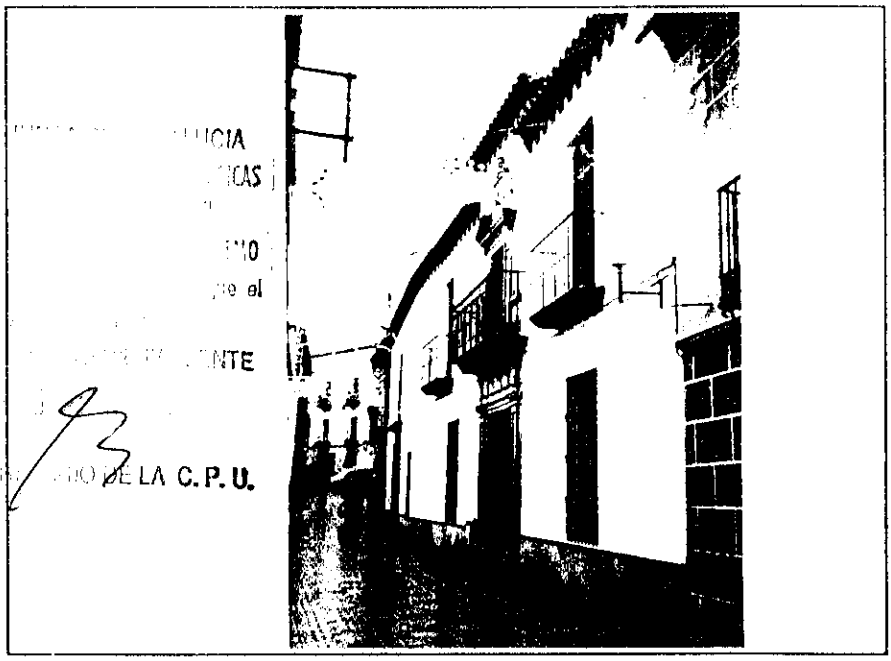


CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO:	Urbano
CALIFICACION:	Equipamiento Público Administrativo

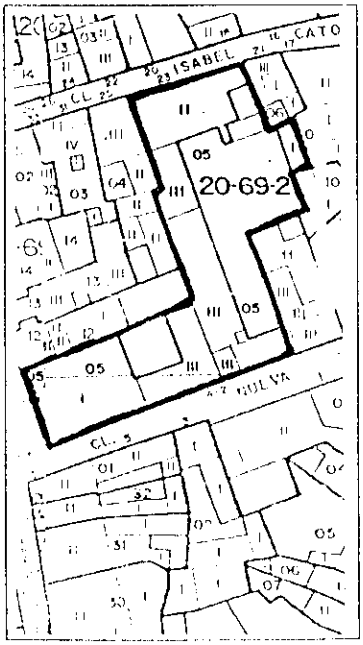
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

En fachada sólo se permiten obras de restauracion y consolidación. En el resto del edificio se admiten obras de rehabilitación y reestructuración.



IDENTIFICACION: B-2 C. Sagrado CORAZON
LOCALIZACION: c/Isabel la Católica
NIVEL DE PROTECCION: ESTRUCTURAL

CROQUIS DE SITUACION



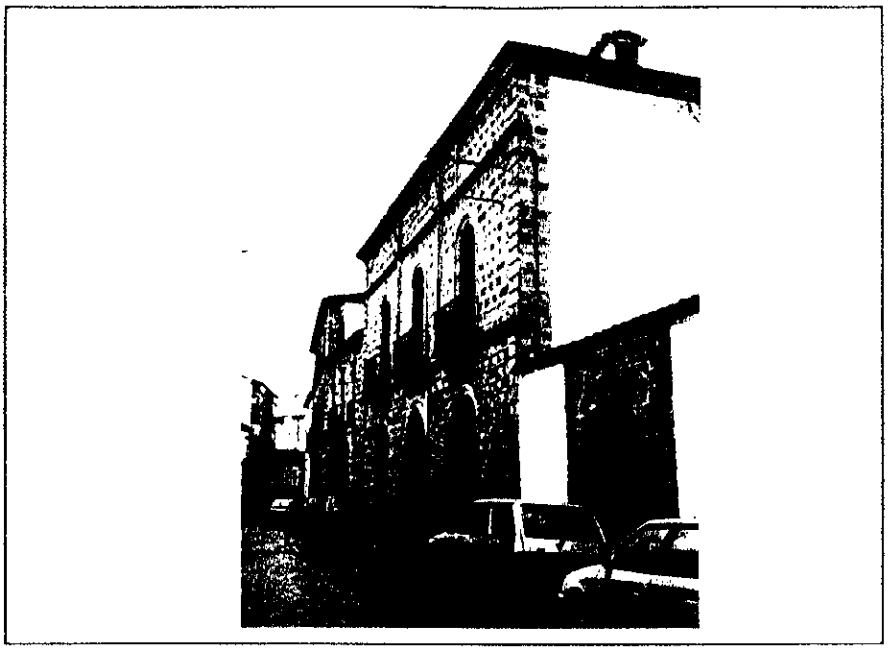
CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO:	Urbano
CALIFICACION:	Equipamiento Educativo

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

En la cubierta y fachada a la calle Isabel la Católica sólo se permiten obras de restauración y consolidación. En el resto de la parcela se admiten obras de rehabilitación y reestructuración.

EL SE... DE LA C.P.U.

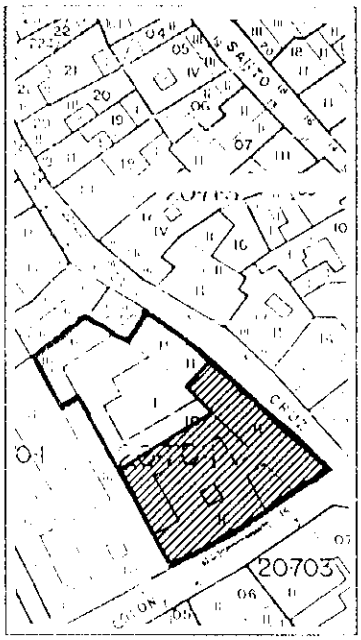


IDENTIFICACION: B-3

LOCALIZACION:
c/Cristobal Colón, 14

NIVEL DE PROTECCION:
ESTRUCTURAL

CROQUIS DE SITUACION



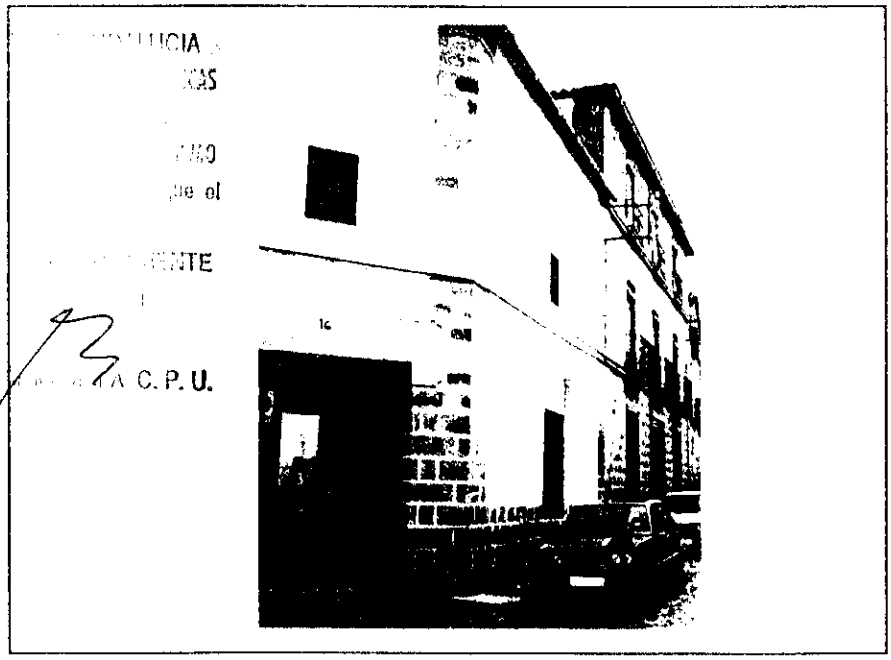
CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO: Urbano

CALIFICACION: Ordenanza nº 1. Manzana Cerrada

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

En la zona rayada en el croquis sólo se permiten obras de restauración y consolidación salvo en el tramo de fachada indicado donde se permite abrir huecos para iluminar la 3ª planta sobre los ejes de los huecos existentes y con una dimensión máxima de 1 x 1 mts. En el resto de la parcela se admiten obras de nueva planta.

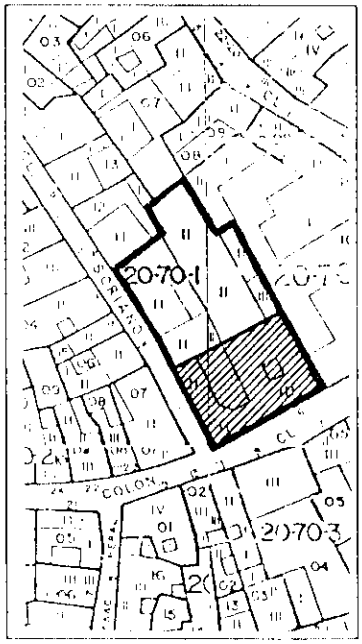


IDENTIFICACION: B-4

LOCALIZACION:
c/Cristobal Colón, 16

NIVEL DE PROTECCION:
ESTRUCTURAL

CROQUIS DE SITUACION



CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO: Urbano

CALIFICACION: Ordenanza nº 1. Manzana Cerrada

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

En la zona rayada en el croquis sólo se permiten obras de restauración y consolidación. En el resto de la parcela se admiten obras de reestructuración y de nueva planta.

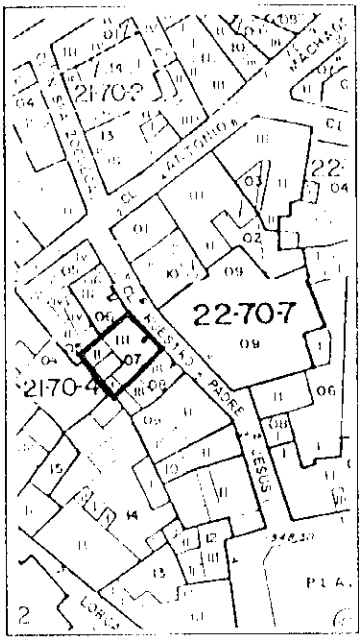
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

IDENTIFICACION: B-5

LOCALIZACION:
c/ Ntro. Padre Jesús, 9

NIVEL DE PROTECCION:
ESTRUCTURAL

CROQUIS DE SITUACION



CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO:	Urbano
CALIFICACION:	Ordenanza nº 1. Manzana Cerrada

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

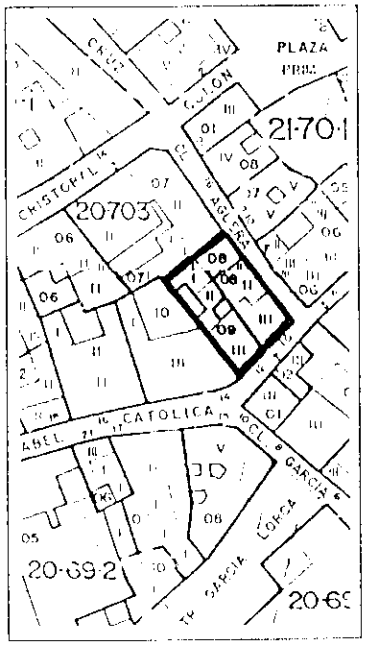
En la fachada sólo se permiten obras de restauración y consolidación. En el resto del edificio se admiten obras de rehabilitación y reestructuración.

IDENTIFICACION: B-6

LOCALIZACION:
c/Antonio Machado, 14

NIVEL DE PROTECCION:
ESTRUCTURAL

CROQUIS DE SITUACION



CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO:	Urbano
CALIFICACION:	Ordenanza nº 1. Manzana Cerrada

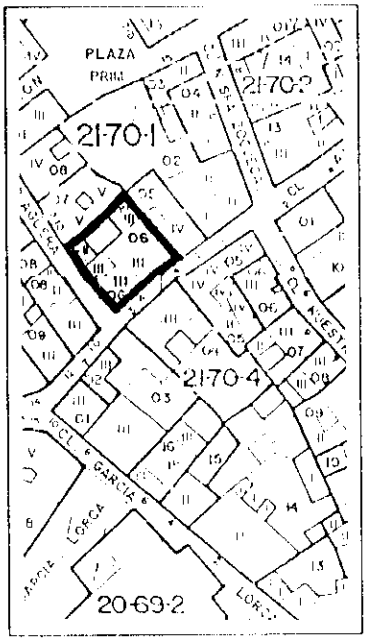
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

En la fachada sólo se permiten obras de restauración y consolidación. En el resto del edificio se admiten obras de rehabilitación y reestructuración.

JUNTA DE ANDALUCIA
...ICAS
...MO
...que el
...
A... DEL ...MENTE
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

IDENTIFICACION:	B-7
LOCALIZACION:	c/Antonio Machado, 16
NIVEL DE PROTECCION:	ESTRUCTURAL

CROQUIS DE SITUACION



CONDICIONES DE ORDENACION

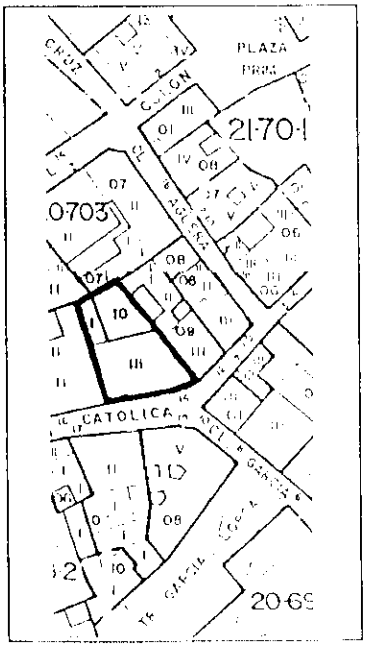
REGIMEN DE SUELO:	Urbano
CALIFICACION:	Ordenanza nº 1. Manzana Cerrada

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

En la fachada sólo se permiten obras de restauración y consolidación. En el resto del edificio se admiten obras de rehabilitación y reestructuración.

IDENTIFICACION:	B-8
LOCALIZACION:	c/Isabel la Católica, 18
NIVEL DE PROTECCION:	ESTRUCTURAL

CROQUIS DE SITUACION



CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO:	Urbano
CALIFICACION:	Ordenanza nº 1. Manzana Cerrada

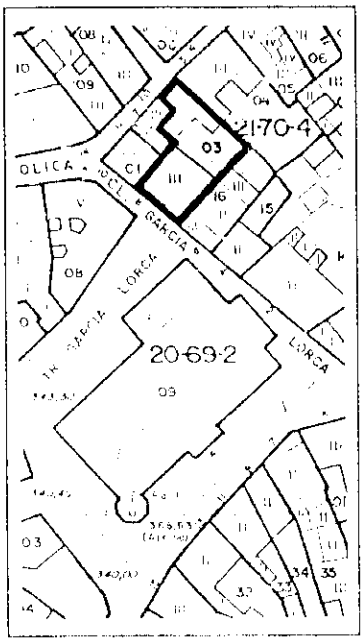
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

En la fachada sólo se permiten obras de restauración y consolidación. En el resto del edificio se admiten obras de rehabilitación y reestructuración.

... ANDALUCIA
... ICAS
... MO
... que el
... MENTE
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

IDENTIFICACION:	B-9
LOCALIZACION:	c/García Lorca, 8
NIVEL DE PROTECCION:	ESTRUCTURAL

CROQUIS DE SITUACION



CONDICIONES DE ORDENACION

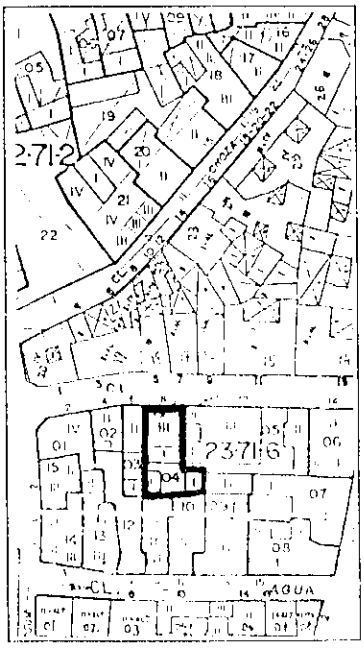
REGIMEN DE SUELO:	Urbano
CALIFICACION:	Ordenanza nº 1. Manzana Cerrada

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

En la fachada sólo se permiten obras de restauración y consolidación. En el resto del edificio se admiten obras de rehabilitación y reestructuración y en el resto de la parcela se admiten obras de nueva planta.

IDENTIFICACION:	B-10
LOCALIZACION:	c/Doctor Fleming, 12
NIVEL DE PROTECCION:	ESTRUCTURAL

CROQUIS DE SITUACION



CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO:	Urbano
CALIFICACION:	Ordenanza nº 1. Manzana Cerrada

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

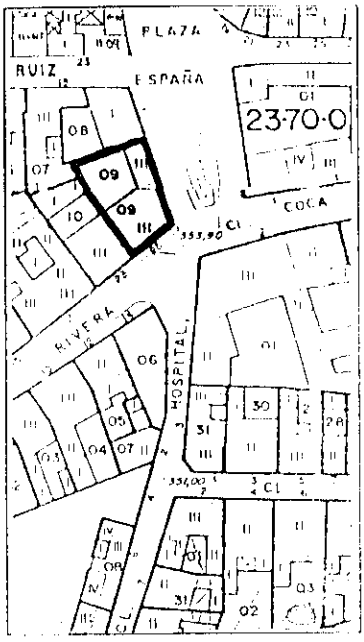
En la fachada sólo se permiten obras de restauración y consolidación. En el resto del edificio se admiten obras de rehabilitación y reestructuración.

IDENTIFICACION: B-11

LOCALIZACION:
c/Castillo, 25

NIVEL DE PROTECCION:
ESTRUCTURAL

CROQUIS DE SITUACION



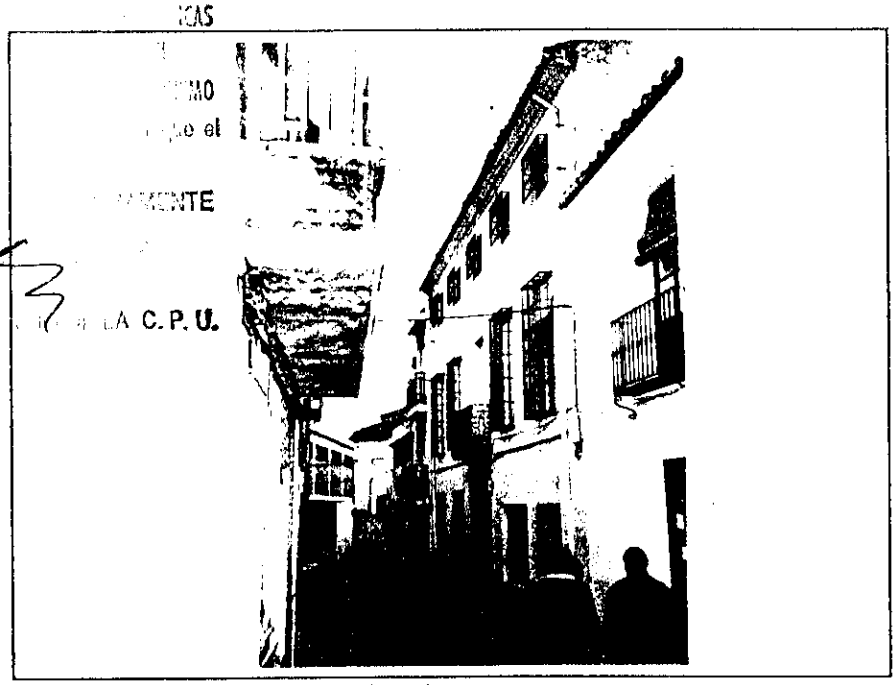
CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO: Urbano

CALIFICACION: Ordenanza nº 1. Manzana Cerrada

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

En la fachada se permiten obras de restauración y consolidación. En el resto del edificio se admiten obras de rehabilitación y reestructuración.

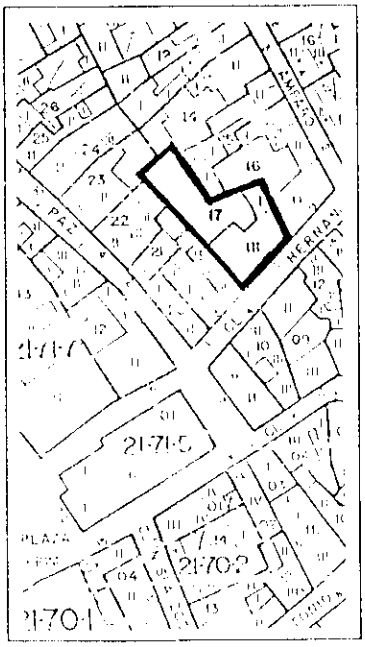


IDENTIFICACION: B-12

LOCALIZACION:
c/Hernán Cortés, 7

NIVEL DE PROTECCION:
ESTRUCTURAL

CROQUIS DE SITUACION



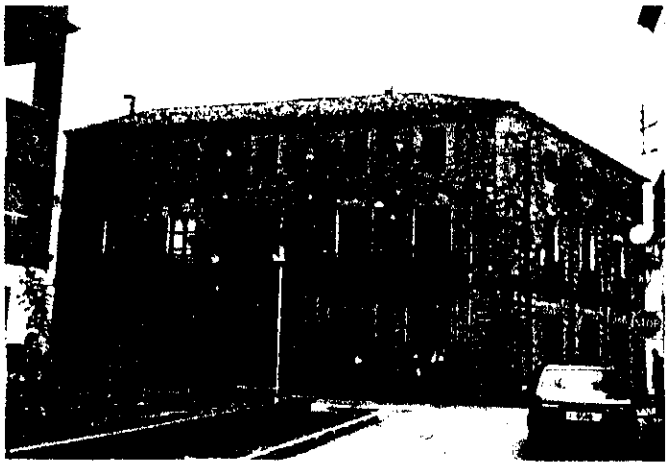
CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO: Urbano

CALIFICACION: Ordenanza nº 1. Manzana Cerrada

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

En la fachada sólo se permiten obras de restauración y consolidación. En el resto del edificio se admiten obras de rehabilitación y reestructuración

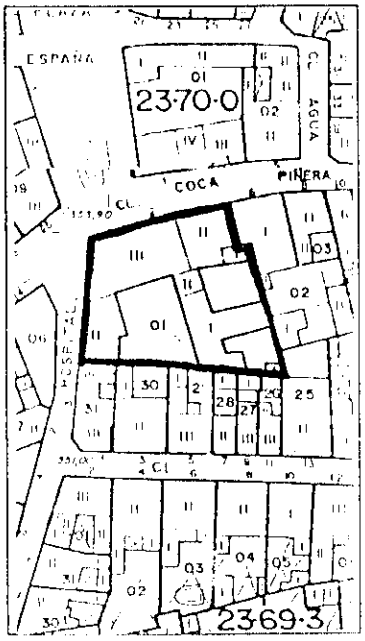


IDENTIFICACION: B 13

LOCALIZACION:
c/ Coca de la Piñera
esquina a c/ Hospital.

NIVEL DE PROTECCION:
ESTRUCTURAL

CROQUIS DE SITUACION



CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO: Urbano

CALIFICACION: Ordenanza nº 1 - Manzana cerrada

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

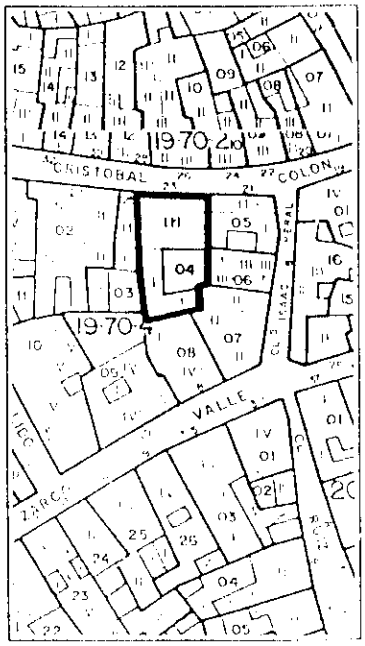
En la fachada y en el patio sólo se permiten obras de restauración y consolidación. En el resto del edificio se admiten obras de rehabilitación y reestructuración.

IDENTIFICACION: B-14

LOCALIZACION:
c/Cristobal Colón, 25

NIVEL DE PROTECCION:
ESTRUCTURAL

CROQUIS DE SITUACION



CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO: Urbano

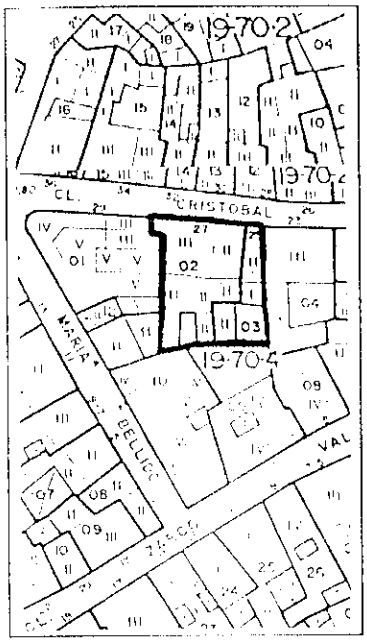
CALIFICACION: Ordenanza nº 1. Manzana Cerrada

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

En fachada sólo se permiten obras de restauración y consolidación salvo la apertura de los huecos insinuados en planta 3ª. En el resto del edificio se admiten obras de rehabilitación y reestructuración.

IDENTIFICACION:	B-15
LOCALIZACION:	c/Cristobal Colon, 27
NIVEL DE PROTECCION:	ESTRUCTURAL

CROQUIS DE SITUACION



CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO:	Urbano
CALIFICACION:	Ordenanza nº 1. Manzana Cerrada

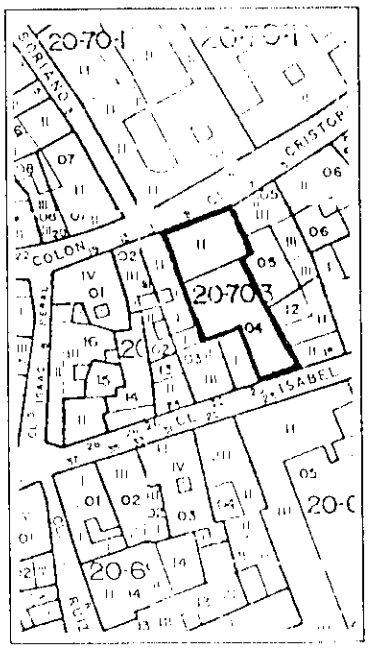
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

En fachada sólo se permiten obras de restauración y consolidación salvo la apertura de núcleos en la tercera planta sobre los ejes de los suelos existentes y con una dimensión máxima de 1 x 1 mtros. Asimismo se permite elevar en 1 metro la altura de cornisa. En el resto del edificio se admiten obras de rehabilitación y reestructuración.

...LUCIA
...CAS
...SMO
... que el
...TIVAMENTE
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

IDENTIFICACION:	B-16
LOCALIZACION:	c/Cristobal Colón, 13
NIVEL DE PROTECCION:	ESTRUCTURAL

CROQUIS DE SITUACION



CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO:	Urbano
CALIFICACION:	Ordenanza nº 1. Manzana Cerrada

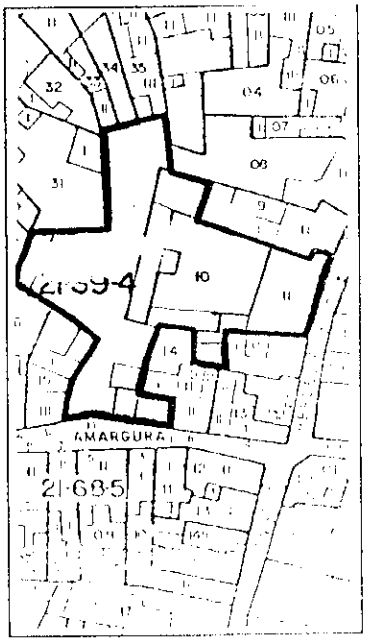
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

En fachada sólo se permiten obras de reestructuración y consolidación. En el resto del edificio se admiten obras de rehabilitación y reestructuración. En el resto de la parcela se admiten obras de nueva planta.

JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

IDENTIFICACION:	B 17
LOCALIZACION:	c/Héroes de Bailen, 18
NIVEL DE PROTECCION:	ESTRUCTURAL

CROQUIS DE SITUACION



CONDICIONES DE ORDENACION

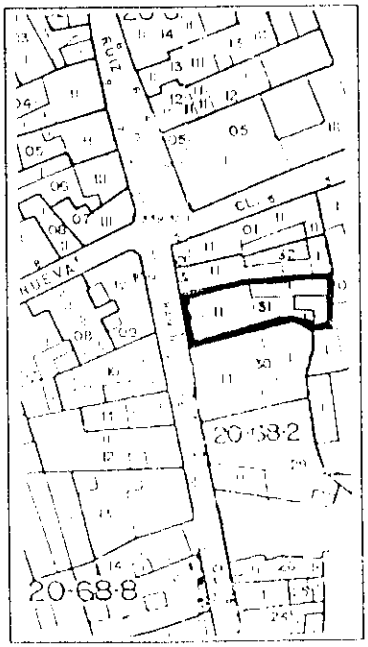
REGIMEN DE SUELO:	Urbano
CALIFICACION:	Equipamiento Socio-Cultural

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

En fachada sólo se permiten obras de restauración y consolidación. En el resto de la parcela se admiten obras de rehabilitación, reestructuración y de nueva planta.

IDENTIFICACION:	B 18
LOCALIZACION:	c/Ramón y Cajal, 3
NIVEL DE PROTECCION:	ESTRUCTURAL

CROQUIS DE SITUACION



CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO:	Urbano
CALIFICACION:	Ordenanza nº 1. Manzana Cerrada

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

En fachada sólo se permiten obras de restauración y consolidación. En el resto del edificio se admiten obras de rehabilitación y reestructuración.

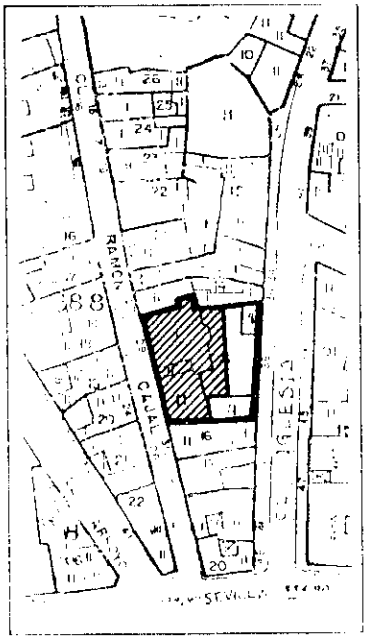
JUNTA DE ANDALUCIA
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

IDENTIFICACION: B-19

LOCALIZACION:
c/Ramón y Cajal, 29

NIVEL DE PROTECCION:
ESTRUCTURAL

CROQUIS DE SITUACION



CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO: Urbano

CALIFICACION: Ordenanza nº 1. Manzana Cerrada

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

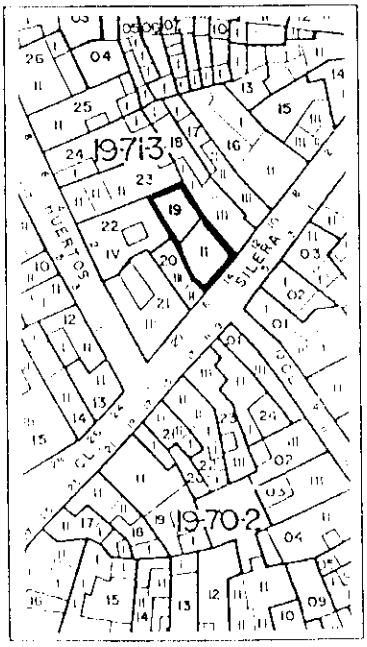
En la zona rayada en el croquis sólo se permiten obras de restauración, consolidación y rehabilitación sin que modifiquen el aspecto de fachada y cubiertas. En la zona señalada sobre la c/Iglesia se admiten obras de nueva planta.

IDENTIFICACION: B-20

LOCALIZACION:
c/Silera, 16

NIVEL DE PROTECCION:
ESTRUCTURAL

CROQUIS DE SITUACION



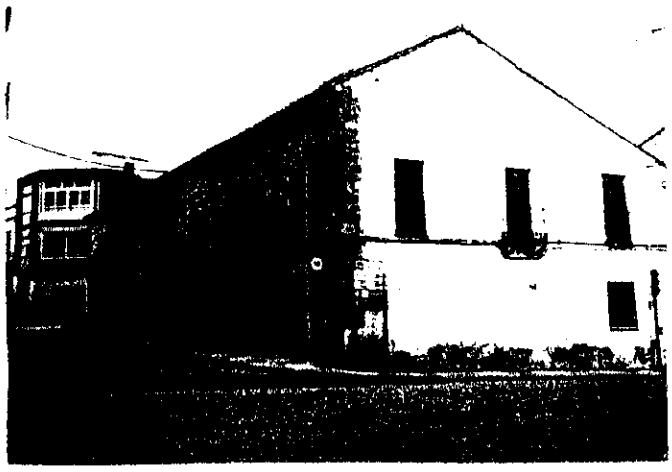
CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO: Urbano

CALIFICACION: Ordenanza nº 1. Manzana Cerrada

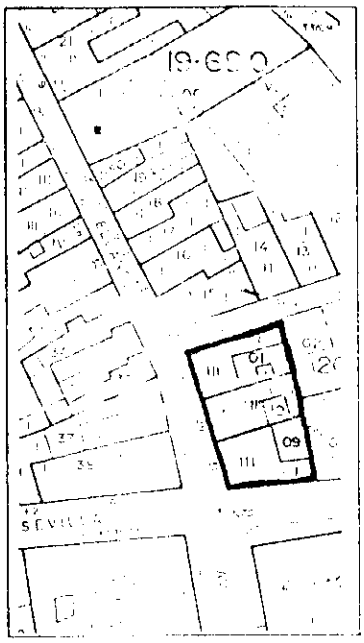
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

En fachada solo se permiten obras de restauración y consolidación. En el resto del edificio se admiten obras de rehabilitación.



IDENTIFICACION:	B 21
LOCALIZACION:	c/Sebastian Elcano, 22-24-31
NIVEL DE PROTECCION:	ESTRUCTURAL

CROQUIS DE SITUACION



CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO:	Urbano
CALIFICACION:	Ordenanza nº 1. Manzana Cerrada

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

En la fachada a Sebastián Elcano sólo se admiten obras de restauración y consolicación. En el resto del edificio se permiten obras de rehabilitación y reestructuración hasta alcanzar las 3 plantas (B + II)

XI.1.6. Relación y fichas de Elementos Protegidos

C-1. Restos del Castillo, en el patio de c/Martín Ruiz, 12

C-2. Restos de la Iglesia de San Andrés, en el patio de c/Martín Ruiz, 12

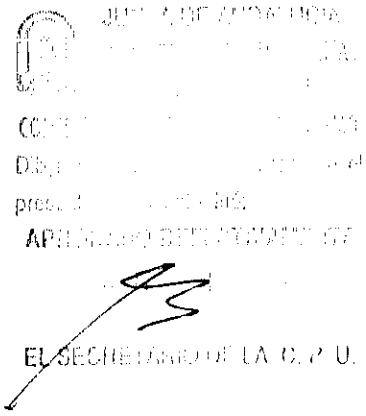
C-3. Portada en c/Isabel la Católica, 3

C-4. Portada en c/Nueva, 23

C-5. Portada y escudos en c/Oro esquina a c/San Nicasio

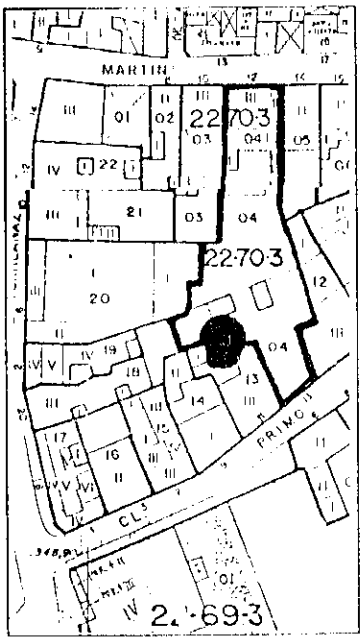
C-6. Monumento a Maria Bellido en Plaza del General Castaños

C-7. Portada en c/Cristobal Colón, 5



IDENTIFICACION: C-1
Restos del Castillo
LOCALIZACION:
en el patio del nº 12 de c/Martín Ruiz
NIVEL DE PROTECCION:
ELEMENTO PROTEGIDO

CROQUIS DE SITUACION

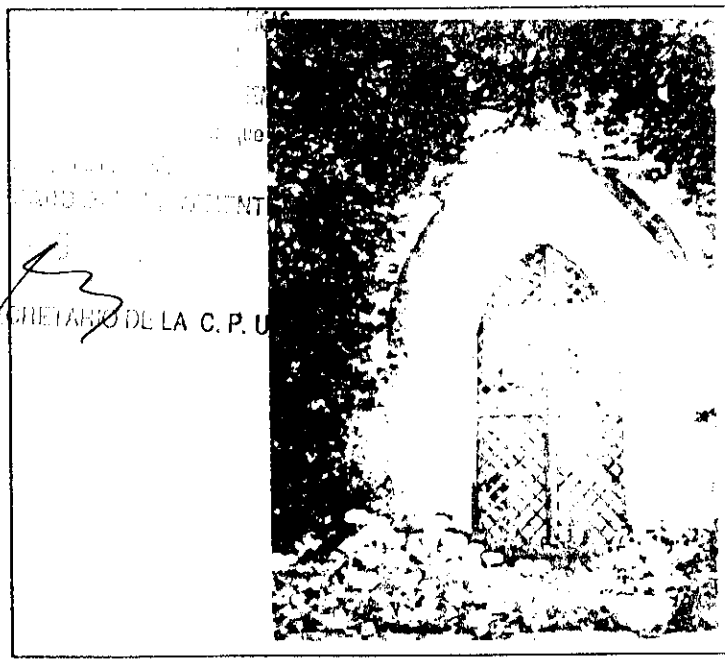


CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO:	Urbano
CALIFICACION:	Ordenanza nº 1. Manzana Cerrada

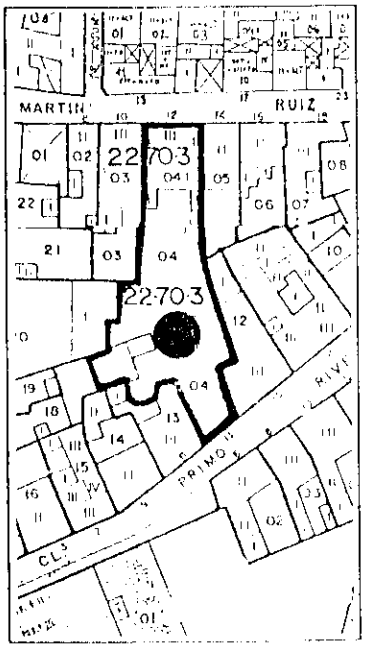
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

Deben mantenerse en su localización actual procurando realizar periódicamente las obras de conservación oportunas.



IDENTIFICACION: C-2
Restos Iglesia San Andrés
LOCALIZACION:
en el patio del nº 12 de c/Martín Ruiz
NIVEL DE PROTECCION:
ELEMENTO PROTEGIDO

CROQUIS DE SITUACION



CONDICIONES DE ORDENACION

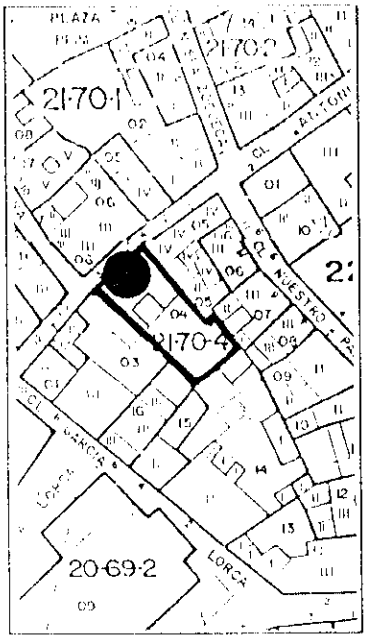
REGIMEN DE SUELO:	Urbano
CALIFICACION:	Ordenanza nº 1. Manzana Cerrada

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

Deben realizarse periódicamente las obras de conservación oportunas.

IDENTIFICACION: C-3
Portada
LOCALIZACION:
c/Isabel La Catolica, 3
NIVEL DE PROTECCION:
ELEMENTO PROTEGIDO

CROQUIS DE SITUACION

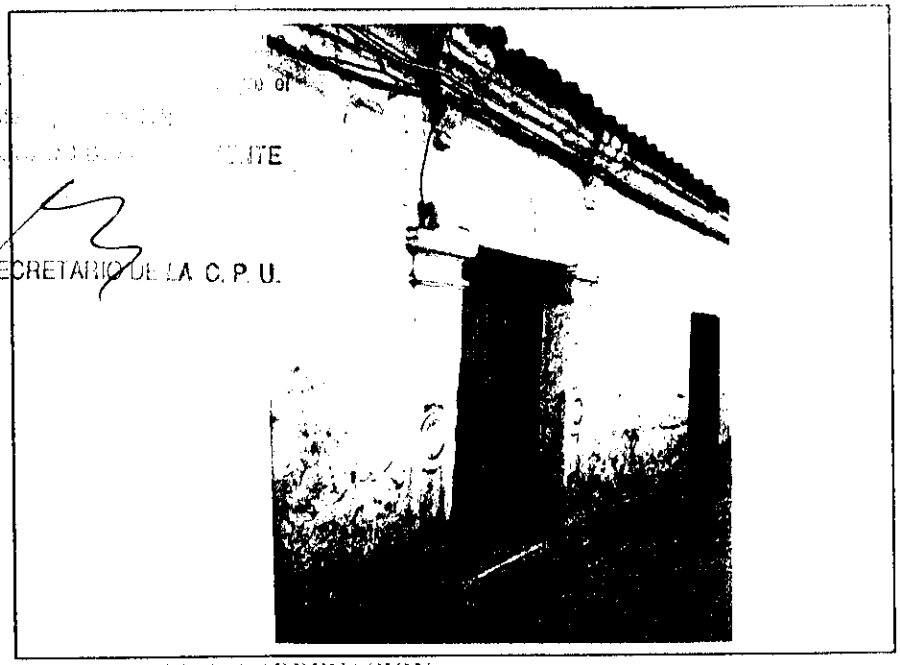


CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO:	Urbano
CALIFICACION:	Ordenanza nº 1. Manzana Cerrada

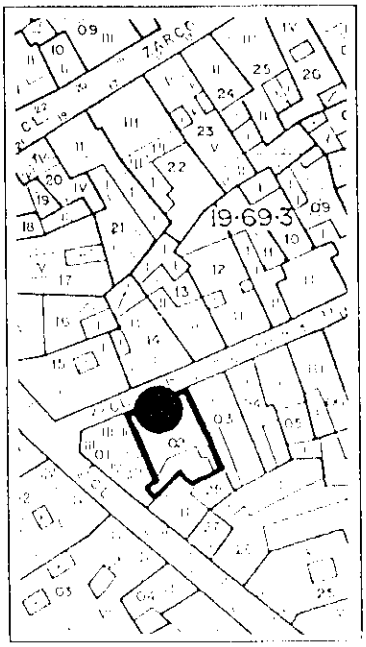
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

Deben mantenerse en su localización actual. En caso de desaparición del edificio deberá integrarse en la construcción que le sustituya.



IDENTIFICACION: C-4
Portada
LOCALIZACION:
c/Nueva, 23
NIVEL DE PROTECCION:
ELEMENTO PROTEGIDO

CROQUIS DE SITUACION



CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO:	Urbano
CALIFICACION:	Ordenanza nº 1. Manzana Cerrada

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

Debe mantenerse en su localización actual. En caso de desaparición del edificio deberá integrarse en la construcción que le sustituya.

JUNTA DE ANDALUCIA

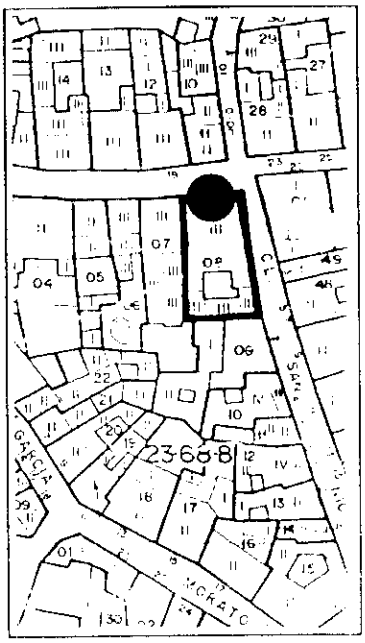
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

IDENTIFICACION: C 5
Portada y escudos

LOCALIZACION:
c/Oro esquina a c/San Nicasio

NIVEL DE PROTECCION:
ELEMENTO PROTEGIDO

CROQUIS DE SITUACION



CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO: Urbano

CALIFICACION: Ordenanza nº 1. Manzana Cerrada

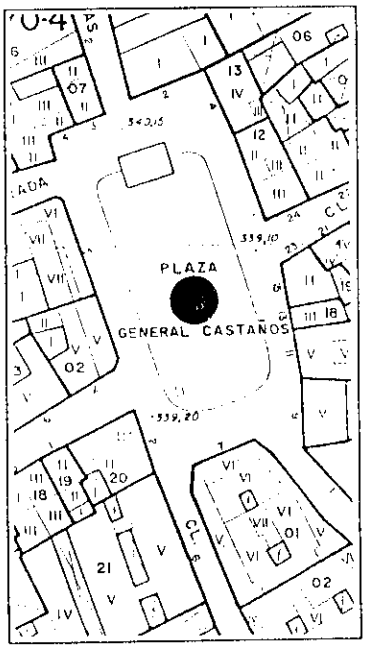
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:
Deben mantenerse en su localización actual. En caso de desaparición del edificio deberán integrarse en la construcción que le sustituya

IDENTIFICACION: C-6
Monumento a María Bellido

LOCALIZACION:
Plaza del General Castaños

NIVEL DE PROTECCION:
ELEMENTO PROTEGIDO

CROQUIS DE SITUACION

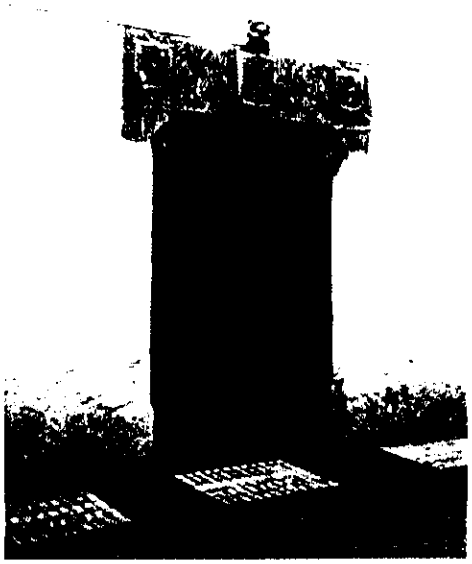


CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO: Urbano

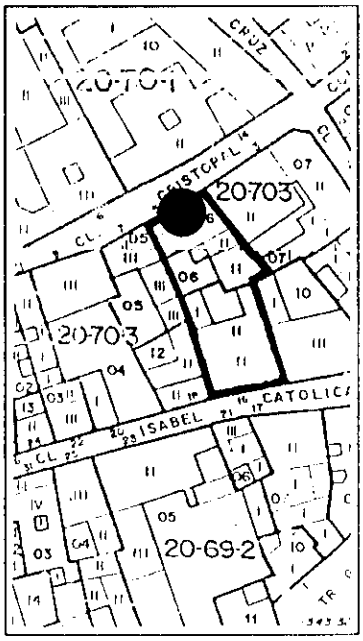
CALIFICACION: En un espacio libre de uso y dominio público

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:
Debe mantenerse en su estado y localización actuales.



IDENTIFICACION:	C 7 Portada
LOCALIZACION:	c/Cristobal Colón, 5
NIVEL DE PROTECCION:	ELEMENTO PROTEGIDO

CROQUIS DE SITUACION



CONDICIONES DE ORDENACION

REGIMEN DE SUELO:	Urbano
CALIFICACION:	Ordenanza nº 1. Manzana Cerrada

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

Debe mantenerse en su localización actual. En caso de desaparición del edificio deberá integrarse en la construcción que le sustituya.

JUNTA DE ANDALUCIA

Dili... el

presen...

APROBADO DEFINITIVAMENTE

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

CAPITULO 2. PROTECCION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

XI.2.1. Yacimientos catalogados

1. Los yacimientos incluidos en el catálogo de Yacimientos Arqueológicos de la provincia de Jaén aparecen delimitados en los planos siguientes:

   Cerro San Cristobal: plano nº 2.1. escala 1/10.000

   Camping El Villar: plano nº 2.2. escala 1/10.000

   La Toscana: plano nº 2.3. escala 1/10.000

JUNTA DE ANDALUCIA
APROBADO
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

2. Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe de arqueólogo cualificado y autorizado por la Comisión del Patrimonio precedido de la oportuna excavación que controlará toda la superficie afectada. Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planemiento vigente.

3. El permiso de excavación seguirá trámites de urgencia. La excavación se iniciará en un plazo máximo de un (1) mes, seguida del preceptivo informe que se redactará de forma inmediata a la consecución de los trabajos valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas de situación y conservación para los mismos.

4. El informe tras la excavación de urgencia deberá dictaminar entre los siguientes extremos:

   a) Solicitar la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de seis (6) meses de forma justificada ante la importancia de los restos hallados y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.

   b) Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de seis (6) meses e indicando además la existencia de restos que deben conservarse in situ.

   Transcurridos dichos plazos podrá solicitarse el otorgamiento de licencia de obras o, si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

5. Ante la necesidad de conservar estos restos arqueológicos in situ pueden darse los siguientes extremos:

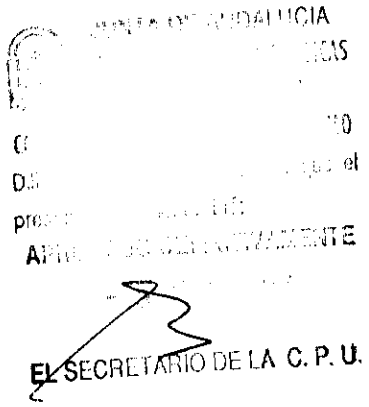
   a) Que los restos puedan conservarse en el lugar. Para su digno tratamiento deberá modificarse, si es necesario, el proyecto previo informe favorable de la Comisión del Patrimonio, y si éste fuera negativo, de los organismos superiores competentes.

   b) Que la relevancia de los restos hallados oblegue a una conservación libre in situ sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista.

XI.2.2. Yacimientos sin delimitar

1. Aparte de los tres yacimientos señalados en el artículo anterior, existen inventariados otros seis cuya importancia y delimitación no ha sido establecida con la suficiente precisión. En

los planos nº 2.2. y 2.4. de "Clasificación del Suelo y Usos Globales del término" se recoge su localización aproximada.

2. Ante cualquier solicitud de licencia de obra, indicios o constancia de movimiento de tierras que afecte al subsuelo a menos de doscientos (200) metros de radio en torno a la localización señalada en los planos, el Ayuntamiento, o el organismo competente, exigirá la presencia de arqueólogo cualificado y autorizado por la Comisión del Patrimonio mientras duren los trabajos de movimiento de tierras de manera que se asegure la integridad de los posibles hallazgos valiosos.

   Los nuevos datos que se obtuvieran sobre el interés arqueológico de estos emplazamientos podría suponer la catalogación de los mismos con las protecciones específicas necesarias. Asímismo, si de investigaciones o hallazgos fortuitos se dedujese la necesidad de inventariar nuevos emplazamientos, estos podrían catalogarse con las protecciones específicas necesarias.