

MARINALEDA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

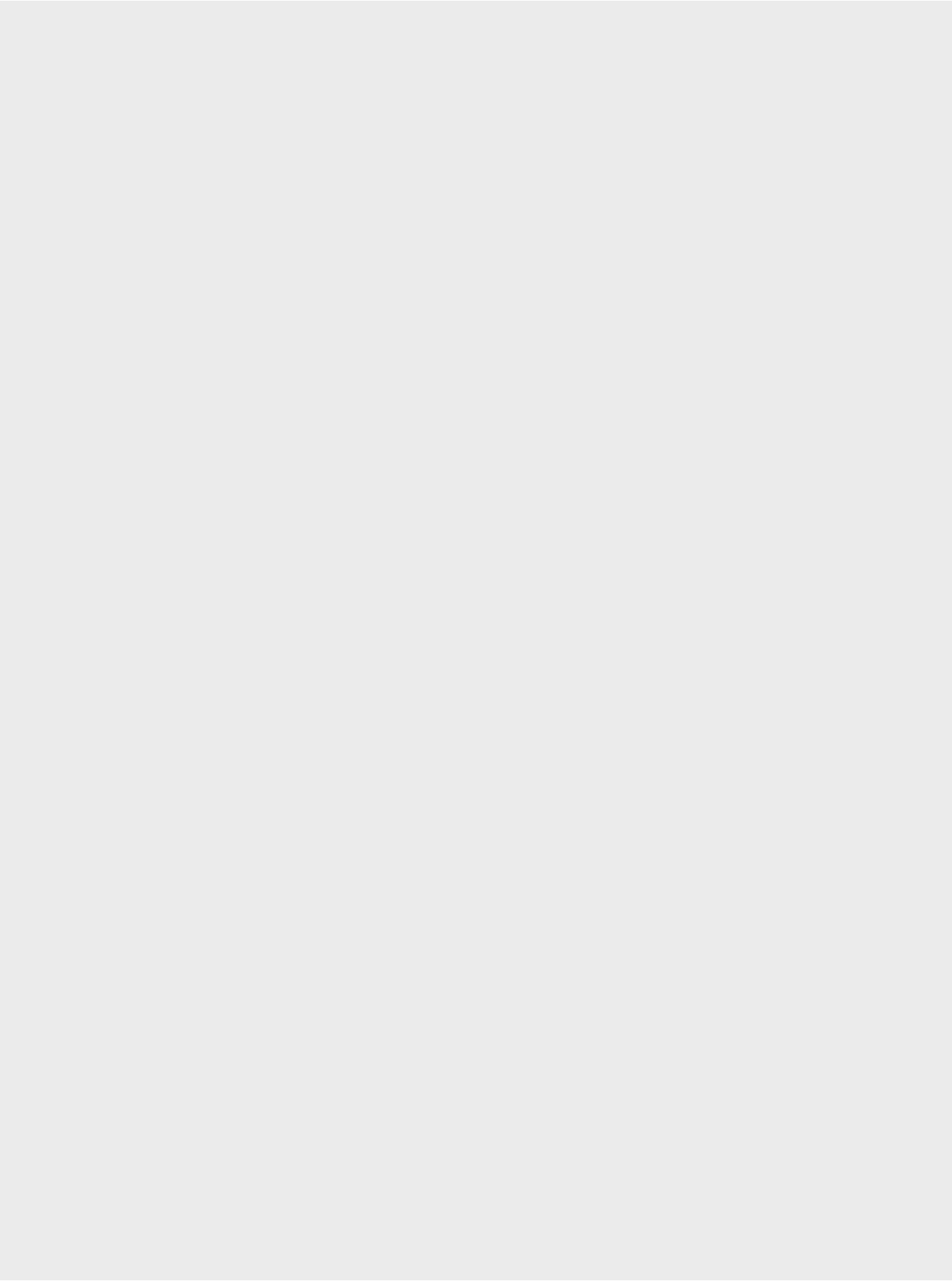
NORMAS URBANÍSTICAS



documento para aprobación inicial

mayo 2018





NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

A. NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES.

TÍTULO II. INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES

TÍTULO IV. NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA

TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

TÍTULO VII. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y URBANIZACION

TÍTULO VIII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

TÍTULO IX. NORMATIVA ESPECÍFICA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

TÍTULO X. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE

TÍTULO XI. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

TÍTULO XII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

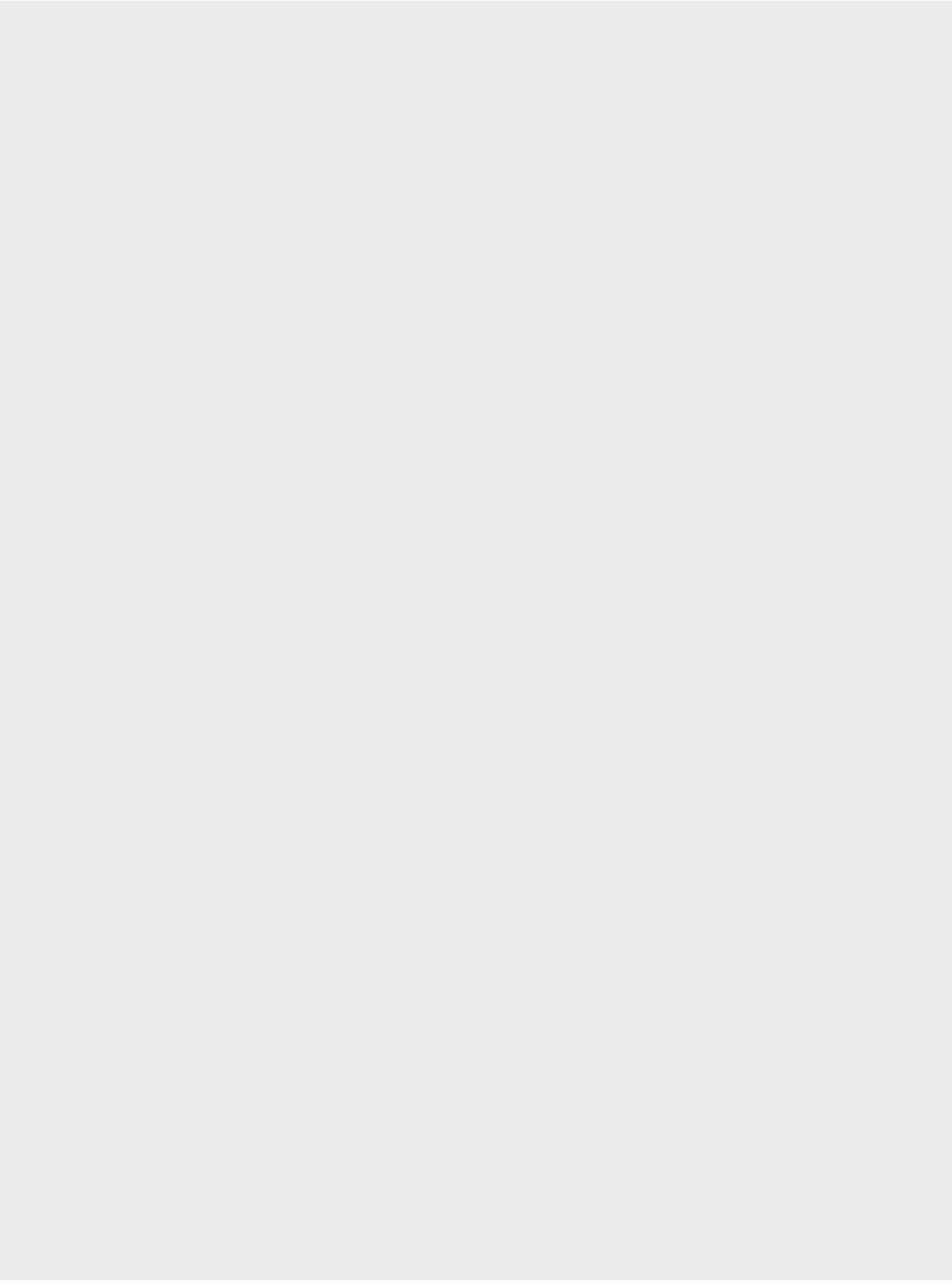
TÍTULO XIII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

DISPOSICIONES FINALES

B. FICHAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

FICHAS DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO





MARINALEDA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

NORMAS URBANÍSTICAS
A. NORMATIVA URBANÍSTICA



documento para aprobación inicial

mayo 2018



ÍNDICE

TÍTULO I	DISPOSICIONES GENERALES.
TÍTULO II.	INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL
TÍTULO III.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES
TÍTULO IV.	NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA
TÍTULO V.	INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA
TÍTULO VI.	CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS
TÍTULO VII.	CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y URBANIZACION
TÍTULO VIII.	NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
TÍTULO IX.	NORMATIVA ESPECÍFICA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
TÍTULO X.	NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE
TÍTULO XI.	NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE
TÍTULO XII.	NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA
TÍTULO XIII.	NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO
DISPOSICIONES FINALES	

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES.CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y VIGENCIA DEL PLAN.

- Artículo 1.1.1. Objeto del Plan General de Ordenación Urbanística de Marinaleda.
- Artículo 1.1.2 Naturaleza del Plan General.
- Artículo 1.1.3 Principios rectores.
- Artículo 1.1.4 Entrada en vigor del Plan General.
- Artículo 1.1.5 Vigencia del Plan General.
- Artículo 1.1.6 Instrumento de evaluación y seguimiento del Plan General.
- Artículo 1.1.7 Régimen de la Innovación del Plan General.
- Artículo 1.1.8 Revisión y modificaciones del Plan General.
- Artículo 1.1.9 Usos y obras provisionales.
- Artículo 1.1.10 Edificios y usos fuera de ordenación.
- Artículo 1.1.11 Contenido documental del Plan.
- Artículo 1.1.12 Determinaciones del Plan General y su interpretación.
- Artículo 1.1.13 El carácter de las determinaciones del Plan General.
- Artículo 1.1.14 Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.
- Artículo 1.1.15 Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva.
- Artículo 1.1.16 Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

CAPÍTULO 2. PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

- Artículo 1.2.1 Publicidad del Plan General y demás instrumentos de planeamiento urbanísticos.

TÍTULO II. INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERALCAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 2.1.1 Disposiciones generales. Orden de prioridades
- Artículo 2.1.2 Presupuestos de la de ejecución de las determinaciones del Plan General.

Artículo 2.1.3 La actividad de planificación y los instrumentos de complemento y desarrollo del Plan General.

Artículo 2.1.4 El carácter de las determinaciones del Título II.

CAPÍTULO 2. LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo 2.2.1 Iniciativa en la redacción del planeamiento de desarrollo.

Artículo 2.2.2 Planeamiento a iniciativa particular.

Artículo 2.2.3 Planes de Sectorización.

Artículo 2.2.4 Planes Parciales de Ordenación.

Artículo 2.2.5 Planes Especiales.

Artículo 2.2.6 Estudios de Detalle.

Artículo 2.2.7 Ordenanzas municipales de edificación y/o urbanización.

Artículo 2.2.8 Catálogos

Artículo 2.2.9 Reservas dotacionales y criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo

CAPÍTULO 3. PROYECTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 2.3.1 Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.

Artículo 2.3.2 Contenido de las obras de urbanización.

Artículo 2.3.3 Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización.

Artículo 2.3.4 Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras.

Artículo 2.3.5 Ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 2.3.6 Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y obras en espacios públicos.

Artículo 2.3.7 Recepción de las obras de urbanización.

Artículo 2.3.8 La urbanización y edificación simultáneas.

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.1.1 Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

Artículo 3.1.2 La clasificación y las categorías del suelo.

Artículo 3.1.3 Suelo Urbano.

- Artículo 3.1.4 Suelo Urbanizable.
- Artículo 3.1.5 Suelo No Urbanizable.
- Artículo 3.1.6 La ordenación del suelo.
- Artículo 3.1.7 Régimen del subsuelo.
- Artículo 3.1.8 Régimen general de derechos y deberes del ciudadano.
- Artículo 3.1.9 Régimen general del derecho de iniciativa privada para la actividad de ejecución urbanística.
- Artículo 3.1.10 Régimen general de facultades del derecho de propiedad del suelo.
- Artículo 3.1.11 Régimen general de deberes

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS

- Artículo 3.2.1 Sistemas generales y sistemas locales.
- Artículo 3.2.2 Titularidad del suelo.
- Artículo 3.2.3 Sistema de comunicaciones y transportes.
- Artículo 3.2.4 Sistema de infraestructuras.
- Artículo 3.2.5 Sistema de equipamientos.
- Artículo 3.2.6 Sistema de espacios libres.
- Artículo 3.2.7 Sistema General Territorial Viapecuario.

CAPÍTULO 3. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

- Artículo 3.3.1 Áreas de reparto
- Artículo 3.3.2 Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos
- Artículo 3.3.3 Coeficientes de homogeneización

CAPÍTULO 4. EL DEBER DE CONSERVAR

SECCIÓN I. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

- Artículo 3.4.1 Régimen General de uso y conservación de los propietarios de edificaciones y terrenos.
- Artículo 3.4.2 Obligación genérica de Conservación.
- Artículo 3.4.3 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.
- Artículo 3.4.4 El deber de rehabilitación.
- Artículo 3.4.5 Contenido normal del deber de conservación.

Artículo 3.4.6 Colaboración municipal.

Artículo 3.4.7 Potestades públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación.

Artículo 3.4.8 Órdenes de ejecución de obras de mejora para su adaptación al entorno.

Artículo 3.4.9 Inspección técnica.

SECCIÓN II. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

Artículo 3.4.10 Conservación de los bienes inmuebles declarados de interés cultural. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación del patrimonio histórico.

Artículo 3.4.11 Régimen Jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de inmuebles catalogados por el planeamiento.

SECCIÓN III. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.

Artículo 3.4.12 Contenido del deber de conservación de solares.

SECCIÓN IV. LA DECLARACIÓN DE RUINA.

Artículo 3.4.13 Régimen general de la ruina.

Artículo 3.1.14 El procedimiento general para la declaración de la ruina.

Artículo 3.4.15 Normas de declaración de ruina en los edificios protegidos.

Artículo 3.4.16 La ruina inminente.

Artículo 3.4.17 Plazos para el cumplimiento de los deberes de edificar, o en su caso, de conservar y rehabilitar de los edificios declarados en ruinas.

CAPÍTULO 5. PARCELACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 3.5.1 Parcelación urbanística.

Artículo 3.5.2 Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.

Artículo 3.5.3 Régimen de las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores.

Artículo 3.5.4 Régimen de las parcelaciones en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado.

Artículo 3.5.5 Riesgos de formación de asentamientos de población en suelo no urbanizable.

Artículo 3.5.6 Actos reveladores de posible parcelación urbanística en suelo no urbanizable.

TÍTULO IV. NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

- Artículo 4.1.1 La dirección de la actividad de ejecución del planeamiento.
- Artículo 4.1.2 Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.
- Artículo 4.1.3 Prioridades y norma general de la ejecución.
- Artículo 4.1.4 Actuaciones sistemáticas y asistemáticas.
- Artículo 4.1.5 La ejecución de la obra urbanizadora.

CAPÍTULO 2. LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.

- Artículo 4.2.1 Delimitación de unidades de ejecución.
- Artículo 4.2.2 Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo excedentario respecto al subjetivo.
- Artículo 4.2.3 Determinación del sistema de actuación.
- Artículo 4.2.4 Inicio de la actividad de ejecución, programación y declaración de incumplimiento.
- Artículo 4.2.5 Gastos de la urbanización en actuaciones sistemáticas.

CAPÍTULO 3. LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.

- Artículo 4.3.1 Excepciones a la ejecución sistemática.
- Artículo 4.3.2 La ejecución de las actuaciones urbanizadoras no integradas.

CAPÍTULO 4. LA EXPROPIACIÓN.

- Artículo 4.4.1 Expropiación forzosa por razón de urbanismo.

CAPÍTULO 5. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES.

- Artículo 4.5.1 Formas de obtención del suelo de dotaciones.
- Artículo 4.5.2 Adscripción de terrenos dotacionales en unidades de ejecución excedentarias.
- Artículo 4.5.3 Derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos dotacionales en áreas de reparto cuando quedan excluidos de las unidades de ejecución.

CAPÍTULO 6. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 4.6.1 La intervención administrativa municipal del uso del suelo.

Artículo 4.6.2 Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación.

Artículo 4.6.3 Efectos de la licencia.

Artículo 4.6.4 Régimen y contenido de la licencia.

Artículo 4.6.5 Proyecto Técnico.

Artículo 4.6.6 Plazos de vigencia de las licencias.

Artículo 4.6.7 Condiciones de iniciación y ejecución de las obras.

Artículo 4.6.8 Obligaciones del titular de la licencia.

SECCIÓN II. DOCUMENTACIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 4.6.9 Documentación de las licencias de obras mayores de edificación.

Artículo 4.6.10 Documentación de las obras menores.

Artículo 4.6.11 Señalamiento de alineaciones y rasantes.

Artículo 4.6.12 Proyectos de parcelación.

Artículo 4.6.13 Documentación para movimientos de tierras.

Artículo 4.6.14 Documentación para la licencia de demolición.

Artículo 4.6.15 Documentación para la instalación, ampliación o reforma de local industrial.

Artículo 4.6.16 Documentación específica de la licencia en suelo no urbanizable.

Artículo 4.6.17 Licencias de obras relacionadas con el patrimonio cultural.

SECCIÓN III. LICENCIAS DE INSTALACIONES Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES

Artículo 4.6.18 Obras, afecciones y organismos competentes.

Artículo 4.6.19 Solicitud de licencia.

Artículo 4.6.20 Formulación de ordenanzas municipales sobre tramitación de actividades.

Artículo 4.6.21 Actividades inocuas y calificadas.

Artículo 4.6.22 Documentación para la licencia de instalación de actividades industriales y comerciales.

Artículo 4.6.23 El permiso de funcionamiento de la actividad.

Artículo 4.6.24 Procedimiento de concesión de instalación de actividades.

Artículo 4.6.25 Documentación para la licencia de traspaso y modificación del uso o actividad.

SECCIÓN IV. LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 4.6.26 Prescripciones observables en la ejecución de las obras.

Artículo 4.6.27 Dirección facultativa.

- Artículo 4.6.28 Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora.
- Artículo 4.6.29 Comunicación de la conclusión de las obras y licencia de primera utilización.
- Artículo 4.6.30 Contratos de suministro de servicios.

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 5.1.1 Instrumentos de política de suelo y vivienda.
- Artículo 5.1.2 El Plan Municipal de la Vivienda.
- Artículo 5.1.3 El Patrimonio Municipal del Suelo.
- Artículo 5.1.4 Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.
- Artículo 5.1.5 Destino de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo.
- Artículo 5.1.6 Zonas para la ampliación de otros Patrimonios Públicos de Suelo.

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS REGÍMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

- Artículo 5.2.1 Sobre el carácter de las determinaciones.
- Artículo 5.2.2 La calificación de viviendas protegidas.
- Artículo 5.2.3 Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las viviendas protegidas.
- Artículo 5.2.4 Planes Especiales para la calificación de viviendas protegidas.
- Artículo 5.2.5 Cómputo de la reserva mínima de viviendas protegidas y número de viviendas totales.
- Artículo 5.2.6 El Patrimonio Municipal de Suelo y la calificación de viviendas protegidas.
- Artículo 5.2.7 Vinculación de la calificación de viviendas protegidas y plazos de edificación.

TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS

- Artículo 6.1.1 Objeto.
- Artículo 6.1.2 Usos globales.
- Artículo 6.1.3 Usos pormenorizados.
- Artículo 6.1.4 Uso Prohibido.
- Artículo 6.1.5 Uso público y uso privado

Artículo 6.1.6 Actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

Artículo 6.2.1 Actividades permisibles.

Artículo 6.2.2 Usos y condiciones de la edificación.

Artículo 6.2.3 Usos en los sótanos.

Artículo 6.2.4 Diferentes usos en un mismo edificio o local.

Artículo 6.2.5 Dotación de aparcamientos.

CAPÍTULO 3. USO RESIDENCIAL

Artículo 6.3.1 Definición y Usos Pormenorizados.

Artículo 6.3.2 Aplicación.

Artículo 6.3.3 Condiciones particulares.

Artículo 6.3.4 Altura de los techos.

Artículo 6.3.5 Condiciones de Implantación.

CAPÍTULO 4. USO INDUSTRIAL

Artículo 6.4.1 Definición y Usos Pormenorizados.

SECCION I. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO DE INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO

Artículo 6.4.2 Aplicación.

Artículo 6.4.3 Condiciones comunes a todas las categorías.

Artículo 6.4.4 Condiciones de implantación de las actividades de industria manufacturera, pequeña industria y talleres en zona con uso global diferente.

Artículo 6.4.5 Condiciones de implantación de las actividades de almacenamiento y logística en zona con uso global diferente.

SECCIÓN II. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO SERVICIOS TERCIARIOS.

Artículo 6.4.6 Condiciones particulares del uso de comercio.

Artículo 6.4.7 Condiciones particulares del uso de oficinas.

Artículo 6.4.8 Condiciones particulares del uso hotelero.

Artículo 6.4.9 Condiciones particulares del uso de Servicios Terciarios Recreativos o/y Espectáculos.

Artículo 6.4.10 Condiciones particulares del uso de garaje aparcamiento.

SECCIÓN III. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES Y PRODUCTOS PETROLÍFEROS

Artículo 6.4.11 Condiciones de implantación

Artículo 6.4.12 Estaciones de servicio en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable

CAPÍTULO 5. USO DOTACIONAL

Artículo 6.5.1 Definición y Usos Pormenorizados.

Artículo 6.5.2 Condiciones particulares del uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

Artículo 6.5.3 Condiciones particulares de los usos pormenorizados de Espacios Libres.

Artículo 6.5.4 Condiciones particulares del uso pormenorizado viario.

Artículo 6.5.5 Condiciones particulares de los usos pormenorizados de Infraestructuras.

TÍTULO VII. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y URBANIZACION

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 7.1.1 Aplicación.

Artículo 7.1.2 Tipos de obras de edificación.

Artículo 7.1.3 Definiciones.

Artículo 7.1.4 Ocupación de parcela.

Artículo 7.1.5 Profundidad máxima edificable.

Artículo 7.1.6 Superficie de techo edificable.

Artículo 7.1.7 Edificabilidad.

Artículo 7.1.8 Densidad de viviendas.

Artículo 7.1.9 Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

Artículo 7.1.10 Criterios de medición de la altura.

Artículo 7.1.11 Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Artículo 7.1.12 Planta baja.

Artículo 7.1.13 Planta sótano y semisótano.

Artículo 7.1.14 Plantas de piso.

Artículo 7.1.15 Patios.

Artículo 7.1.16 Anchura de patios.

Artículo 7.1.17 Medición de la altura de los patios.

- Artículo 7.1.18 Dimensión de los patios de parcela.
- Artículo 7.1.19 Salientes no ocupables.
- Artículo 7.1.20 Salientes ocupables.
- Artículo 7.1.21 Construcciones auxiliares.
- Artículo 7.1.22 Armonización de las edificaciones.
- Artículo 7.1.23 Vallas y medianerías.
- Artículo 7.1.24 Cerramientos provisionales.
- Artículo 7.1.25 Instalaciones, servicios y publicidad exterior.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION

- Artículo 7.2.1 Condiciones generales.
- Artículo 7.2.2 Red de abastecimiento de agua.
- Artículo 7.2.3 Red de saneamiento y depuración.
- Artículo 7.2.4 Red de suministro de energía eléctrica.
- Artículo 7.2.5 Red de alumbrado público.
- Artículo 7.2.6 Red de telecomunicaciones.
- Artículo 7.2.7 Red viaria.
- Artículo 7.2.8 Obras en espacios libres y mobiliario urbano.
- Artículo 7.2.9 Condiciones de prevención ambiental.

TÍTULO VIII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 8.1.1 La categoría de suelo urbano consolidado.
- Artículo 8.1.2 Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado
- Artículo 8.1.3 Régimen del suelo urbano consolidado.
- Artículo 8.1.4 Definición de Zona de Ordenanza.
- Artículo 8.1.5 Las condiciones particulares de las Zonas de Ordenanza.
- Artículo 8.1.6 Unidad edificatoria y tipos de obras permitidas.
- Artículo 8.1.7 Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado.
- Artículo 8.1.8 Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano.

Artículo 8.1.9 Zonas de Ordenanza del suelo urbano consolidado.

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA "CASCO TRADICIONAL"

Artículo 8.2.1 Definición y aplicación.

Artículo 8.2.2 Condiciones de parcela.

Artículo 8.2.3 Condiciones de implantación. Posición de la edificación.

Artículo 8.2.4 Condiciones de ocupación.

Artículo 8.2.5 Condiciones de edificabilidad. Techo máximo.

Artículo 8.2.6 Condiciones de alturas.

Artículo 8.2.7 Construcciones auxiliares.

Artículo 8.2.8 Condiciones estéticas y de imagen urbana.

Artículo 8.2.9 Regulación de usos.

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA "RESIDENCIAL EXTENSIÓN"

Artículo 8.3.1 Definición y aplicación.

Artículo 8.3.2 Condiciones de parcela.

Artículo 8.3.3 Condiciones de implantación. Posición de la edificación.

Artículo 8.3.4 Condiciones de ocupación.

Artículo 8.3.5 Condiciones de edificabilidad. Techo máximo.

Artículo 8.3.6 Condiciones de alturas.

Artículo 8.3.7 Construcciones auxiliares.

Artículo 8.3.8 Condiciones estéticas y de imagen urbana.

Artículo 8.3.9 Regulación de usos.

CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA "RESIDENCIAL MIXTA"

Artículo 8.4.1 Definición y aplicación.

Artículo 8.4.2 Condiciones de parcela.

Artículo 8.4.3 Condiciones de implantación. Posición de la edificación.

Artículo 8.4.4 Condiciones de ocupación.

Artículo 8.4.5 Condiciones de edificabilidad. Techo máximo.

Artículo 8.4.6 Condiciones de alturas.

Artículo 8.4.7 Condiciones estéticas y de imagen urbana.

Artículo 8.4.8 Regulación de usos.

CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA "VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA"

Artículo 8.5.1 Delimitación y definición.

Artículo 8.5.2 Condiciones de parcela.

Artículo 8.5.3 Condiciones de implantación. Posición de la edificación.

Artículo 8.5.4 Condiciones de ocupación.

Artículo 8.5.5 Condiciones de edificabilidad. Techo máximo.

Artículo 8.5.6 Condiciones de alturas.

Artículo 8.5.7 Construcciones auxiliares.

Artículo 8.5.8 Condiciones estéticas y de imagen urbana.

Artículo 8.5.9 Regulación de usos.

CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA "INDUSTRIAL"

Artículo 8.6.1 Delimitación y definición.

Artículo 8.6.2 Condiciones de parcela.

Artículo 8.6.3 Condiciones de implantación. Posición de la edificación.

Artículo 8.6.4 Condiciones de ocupación.

Artículo 8.6.5 Condiciones de edificabilidad.

Artículo 8.6.6 Condiciones de alturas.

Artículo 8.6.7 Condiciones estéticas y de imagen urbana.

Artículo 8.6.8 Regulación de usos.

CAPÍTULO 7. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA "TERCIARIO"

Artículo 8.7.1 Delimitación y definición.

Artículo 8.7.2 Condiciones de parcela.

Artículo 8.7.3 Condiciones de implantación. Posición de la edificación.

Artículo 8.7.4 Condiciones de ocupación.

Artículo 8.7.5 Condiciones de edificabilidad. Techo máximo.

Artículo 8.7.6 Condiciones de alturas.

Artículo 8.7.7 Condiciones estéticas y de imagen urbana.

Artículo 8.7.8 Regulación de usos.

CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA "ESTACIÓN DE SERVICIO"

- Artículo 8.8.1 Delimitación y definición.
- Artículo 8.8.2 Condiciones de parcela.
- Artículo 8.8.3 Condiciones de implantación. Posición de la edificación.
- Artículo 8.8.4 Condiciones de ocupación
- Artículo 8.8.5 Condiciones de edificabilidad. Techo máximo.
- Artículo 8.8.6 Condiciones de alturas.
- Artículo 8.8.7 Condiciones estéticas y de imagen urbana.
- Artículo 8.8.8 Regulación de usos

TÍTULO IX. NORMATIVA ESPECÍFICA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 9.1.1 La categoría de suelo urbano no consolidado.
- Artículo 9.1.2 Régimen del suelo urbano no consolidado.
- Artículo 9.1.3 Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.
- Artículo 9.1.4 Unidades de ejecución y sistemas de actuación.
- Artículo 9.1.5 El estatuto del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.
- Artículo 9.1.6 La urbanización y edificación simultáneas en el suelo urbano no consolidado.
- Artículo 9.1.7 Orden de prioridades en el desarrollo de las actuaciones sistemáticas.
- Artículo 9.1.8 Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.
- Artículo 9.1.9 Plazos de edificación en el suelo urbano no consolidado.

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- Artículo 9.2.1 Delimitación de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio
- Artículo 9.2.2 Reserva de vivienda protegida.

TÍTULO X. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE**CAPÍTULO 1 EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES**

- Artículo 10.1.1 Definición y delimitación.
- Artículo 10.1.2 División de los sectores del Suelo Urbanizable.

- Artículo 10.1.3 Sectores delimitados en el Suelo Urbanizable Ordenado.
- Artículo 10.1.4 Determinaciones del Plan General en el suelo urbanizable con delimitación de sectores.
- Artículo 10.1.5 Desarrollo y gestión del suelo urbanizable con delimitación de sectores.
- Artículo 10.1.6 El estatuto del suelo urbanizable sectorizado.
- Artículo 10.1.7 Régimen del suelo urbanizable sectorizado.
- Artículo 10.1.8 Ejecución del suelo urbanizable sectorizado.

CAPÍTULO 2 ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

- Artículo 10.2.1 Áreas de reparto. Aprovechamientos medios.

CAPÍTULO 3 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

- Artículo 10.3.1 Definición y delimitación.
- Artículo 10.3.2 Condiciones urbanísticas generales para la sectorización.
- Artículo 10.3.3 Ámbitos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado
- Artículo 10.3.4 Los usos globales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

TÍTULO XI. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES

- Artículo 11.1.1 Ámbito.
- Artículo 11.1.2 Delimitación y limitaciones.
- Artículo 11.1.3 Categorías del suelo no urbanizable.
- Artículo 11.1.4 Normativa complementaria y concurrente.
- Artículo 11.1.5 Régimen general del suelo no urbanizable.
- Artículo 11.1.6 Unidad mínima de cultivo y unidad rústica apta para la edificación.
- Artículo 11.1.7 Prevención de las parcelaciones urbanísticas y de formación de asentamientos.
- Artículo 11.1.8 Red de caminos rurales estructurantes.

CAPÍTULO 2 DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS Y LAS EDIFICACIONES

- Artículo 11.2.1 Clases de usos en el suelo no urbanizable.
- Artículo 11.2.2 Usos característicos.
- Artículo 11.2.3 Usos autorizables susceptibles de implantación en el Suelo No Urbanizable previa declaración de interés público.

Artículo 11.2.4 Edificaciones permitidas.

Artículo 11.2.5 Condiciones generales de las edificaciones.

Artículo 11.2.6 Actuaciones de interés público en suelo no urbanizable.

CAPÍTULO 3 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS Y LAS EDIFICACIONES

SECCIÓN I DETERMINACIONES DE LOS DISTINTOS USOS Y LAS EDIFICACIONES.

Artículo 11.3.1 Usos y tipos de edificaciones e instalaciones.

SECCIÓN II CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA

Artículo 11.3.2 Edificación Agrícola: casetas para almacenamiento de aperos y para las instalaciones de riego.

Artículo 11.3.3 Instalación agropecuaria.

Artículo 11.3.4 Otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias.

Artículo 11.3.5 Vivienda unifamiliar aislada vinculada a fines agropecuarios.

SECCIÓN III CONDICIONES DE LAS EXPLOTACIONES EXTRACTIVAS

Artículo 11.3.6 Uso de actividades extractivas.

SECCIÓN IV CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES DE DEPÓSITO

Artículo 11.3.7 Uso de actividades de depósito. Definición.

SECCIÓN V CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 11.3.8 Infraestructuras y servicios públicos.

SECCIÓN VI CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS VINCULADOS AL MEDIO RURAL

Artículo 11.3.9 Definición.

Artículo 11.3.10 Condiciones de implantación y de las edificaciones.

SECCIÓN VII CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES TERCARIAS VINCULADAS AL OCIO DE LA POBLACIÓN Y AL ALOJAMIENTO RURAL

Artículo 11.3.11 Definición.

Artículo 11.3.12 Condiciones de implantación de las edificaciones.

SECCIÓN VIII CONDICIONES DE LAS INDUSTRIAS QUE PRECISAN IMPLANTARSE EN EL MEDIO RURAL.

Artículo 11.3.13 Definición.

Artículo 11.3.14 Condiciones de implantación y de las edificaciones.

SECCIÓN IX CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES DE REGENERACIÓN DE ENERGÍA SOLAR O EÓLICA.

Artículo 11.3.15 Definición.

Artículo 11.3.16 Condiciones de implantación

SECCIÓN X CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE OTROS USOS DECLARADOS DE UTILIDAD PÚBLICA
O INTERÉS SOCIAL DE NECESARIA IMPLANTACIÓN EN EL MEDIO RURAL

Artículo 11.3.17 Definición.

Artículo 11.3.18 Condiciones para la implantación y las edificaciones.

CAPÍTULO 4 CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL
PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Artículo 11.4.1 Delimitación y objetivos.

Artículo 11.4.2 Suelo no urbanizable de especial protección de Vías Pecuarias.

Artículo 11.4.3 Suelo no urbanizable de especial protección de Dominio Público Hidráulico.

CAPÍTULO 5 CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL
PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y/O URBANÍSTICA

Artículo 11.5.1 Delimitación y Objetivos.

Artículo 11.5.2 Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística Zonas inundables
de carácter cautelar.

CAPÍTULO 6 NORMAS PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE CARÁCTER NATURAL
O RURAL.

Artículo 11.6.1 Delimitación y objetivos.

CAPÍTULO 7 SISTEMAS GENERALES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 11.7.1 Identificación.

Artículo 11.7.2 Usos.

TÍTULO XII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1 NORMAS GENERALES DE PROTECCION

- Artículo 12.1.1 Aplicación.
- Artículo 12.1.2 Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo.
- Artículo 12.1.3 Vertidos sólidos.
- Artículo 12.1.1 Vertidos líquidos.
- Artículo 12.1.5 Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes.
- Artículo 12.1.6 Protección contra incendios.

CAPÍTULO 2 NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO

SECCIÓN I. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS.

- Artículo 12.2.1 Cauces, riberas y márgenes.
- Artículo 12.2.2 Protección de los cauces públicos.
- Artículo 12.2.3 Protección del acuífero.
- Artículo 12.2.4 Regulación de recursos.

SECCIÓN II. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.

- Artículo 12.2.5 Normas cautelares en masas forestales.
- Artículo 12.2.6 Directrices para el desarrollo urbanístico.
- Artículo 12.2.7 Normas generales de protección de la vegetación.

SECCIÓN III. PROTECCIÓN DE LA FAUNA

- Artículo 12.2.8 Actividades cinegéticas y protección de la avifauna.

SECCIÓN IV. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL

- Artículo 12.2.9 Adaptación al ambiente e imagen urbana.
- Artículo 12.2.10 Integración en el paisaje urbano edificado.

CAPÍTULO 3 NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES.

- Artículo 12.3.11 Disposición general.
- Artículo 12.3.12 Limitaciones al uso y propiedad de los terrenos colindantes con vías de comunicación.

Artículo 12.3.13 Servidumbres de la red de energía eléctrica.

Artículo 12.3.14 Servidumbre de cauces públicos.

Artículo 12.3.15 Normas de protección del abastecimiento de agua y saneamiento, en el Suelo No Urbanizable.

Artículo 12.3.16 Protección de las vías pecuarias y caminos rurales.

CAPÍTULO 4 NORMAS DE PREVENCIÓN

Artículo 12.4.1 Prevención en el desarrollo de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 12.4.2 Calificación ambiental.

Artículo 12.4.3 Suelos con actividad industrial.

Artículo 12.4.4 Servidumbres acústicas.

TÍTULO XIII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 13.1.1 Objeto y aplicación de las normas de protección.

Artículo 13.1.2 Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico, Etnológico y Arqueológico de Marinaleda.

Artículo 13.1.2 Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico, Etnológico y Arqueológico de Marinaleda.

Artículo 13.1.3 Subsanción de la información recogida en el Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico, Etnológico y Arqueológico de Marinaleda.

Artículo 13.1.4 Documentación complementaria.

SECCIÓN II. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

Artículo 13.1.5 Ámbito de aplicación de las normas de conservación específica de inmuebles catalogados.

Artículo 13.1.6 Régimen jurídico de los derechos y deberes de los inmuebles incluidos en el Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico, Etnológico y Arqueológico de Marinaleda.

Artículo 13.1.7 Normas de declaración de la ruina en los edificios catalogados.

CAPÍTULO 2 NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS DE INTERÉS.

- Artículo 13.2.1 Aplicación de las normas de protección de los edificios de interés.
- Artículo 13.2.2 Definición de tipologías protegibles.
- Artículo 13.2.3 Intervenciones sobre edificios de interés.
- Artículo 13.2.4 Niveles de protección.
- Artículo 13.2.5 Condiciones particulares de parcelación y agrupación en inmuebles protegidos.
- Artículo 13.2.6 Edificabilidad de inmuebles catalogados.
- Artículo 13.2.7 Alcance de los niveles de protección.

CAPÍTULO 3 NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

- Artículo 13.3.1 Objeto y aplicación.
- Artículo 13.3.2 Definición de patrimonio arqueológico.
- Artículo 13.3.3 Obligatoriedad.
- Artículo 13.3.4 Cuestiones generales sobre las intervenciones arqueológicas.

SECCIÓN II. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

- Artículo 13.3.5 Nivel único de protección.

SECCIÓN III. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

- Artículo 13.3.6 Criterios de conservación.

SECCIÓN IV. GESTIÓN MUNICIPAL DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

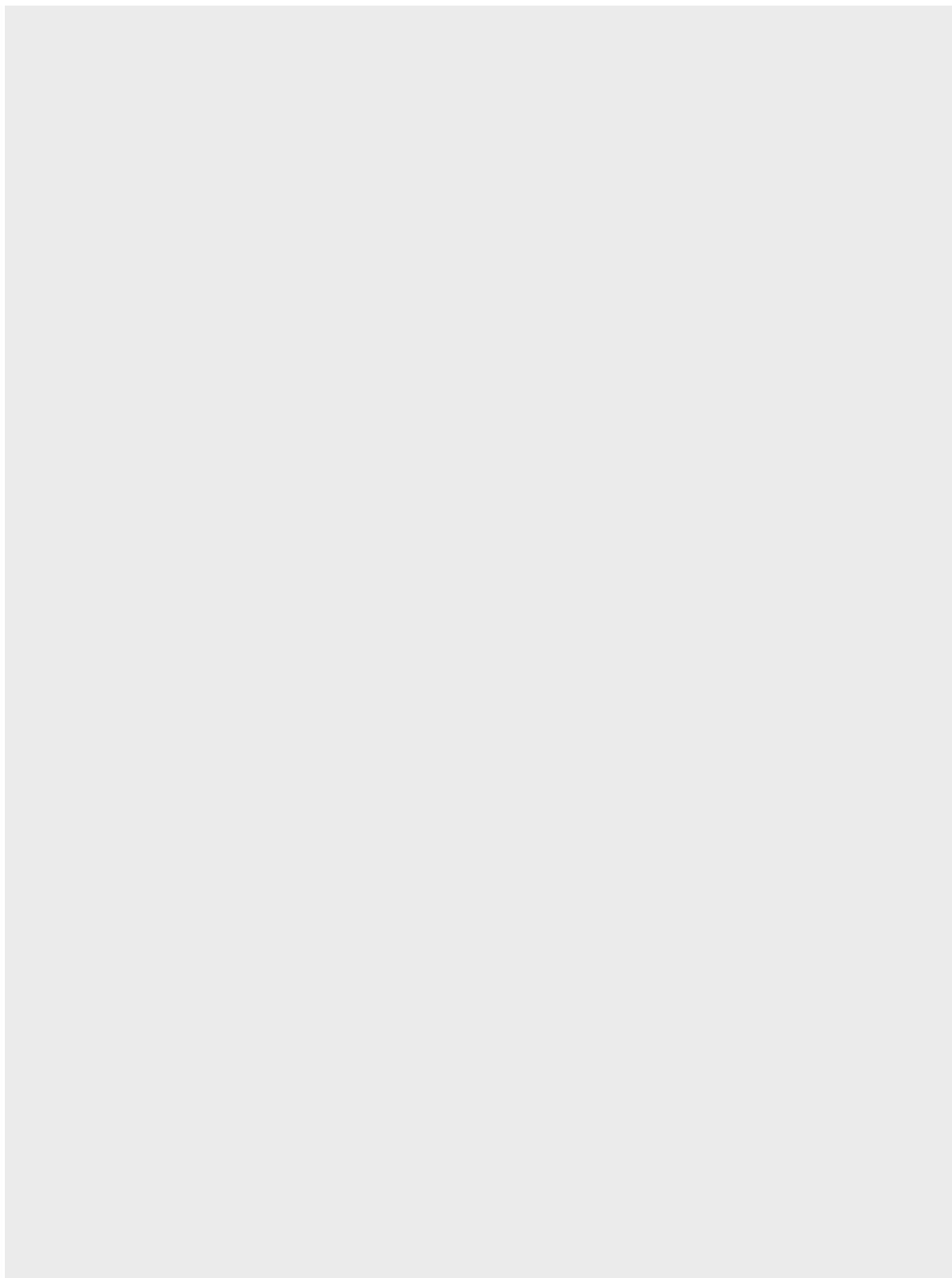
- Artículo 13.3.7 Procedimiento e intervención municipal.
- Artículo 13.3.8 Autorizaciones.
- Artículo 13.3.9 Comunicación posterior.
- Artículo 13.3.10 Inspección y control municipal.
- Artículo 13.3.11 Información previa.
- Artículo 13.3.12 Organización administrativa.
- Artículo 13.3.13 Sistematización y difusión.
- Artículo 13.3.14 Régimen disciplinario.
- Artículo 13.3.15 Órdenes de ejecución.
- Artículo 13.3.16 Normas complementarias.

DISPOSICIONES FINALES

1. DISPOSICIÓN ADICIONAL

2. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

3. DISPOSICIÓN DEROGATORIA



TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y VIGENCIA DEL PLAN

CAPÍTULO 2. PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y VIGENCIA DEL PLAN

Artículo 1.1.1 Objeto del Plan General de Ordenación Urbanística de Marinaleda

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Marinaleda revisa completamente al precedente instrumento de planeamiento general del municipio, las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por Resolución de 30 de Noviembre de 1994 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como sus sucesivas modificaciones y el documento de Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Este instrumento de planeamiento queda así íntegramente sustituido y derogado a la entrada en vigor del presente Plan General, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas o que resultaren procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística es de aplicación a la totalidad del término municipal de Marinaleda, estableciendo la ordenación urbanística integral del municipio, adaptada tanto a la LOUA y su desarrollo reglamentario, como al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y demás normativa de aplicación, con el contenido y el alcance atribuidos a dichos instrumentos de planeamiento por la legislación urbanística y territorial vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
3. Las determinaciones de estas Normas Urbanísticas deben entenderse en relación con las disposiciones de la legislación vigente de aplicación, cuyo contenido, como regla general, no se reproduce en esta normativa, incorporándose las referencias legales actuales que correspondan en cada caso mediante llamadas a pie de página.
4. Para los asuntos no expresamente regulados en las presentes Normas Urbanísticas, así como para las aclaraciones o resolución de contradicciones, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.
5. El presente Plan General tiene por objeto la consecución de las finalidades de la actividad urbanística establecidas en la legislación vigente ^(1.1.1,1), configurando el modelo urbano del municipio mediante la definición de la ordenación estructural y pomenorizada prevista en esta legislación ^(1.1.1,2).

Artículo 1.1.2 Naturaleza del Plan General

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Marinaleda es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

^(1.1.1,1) Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), art. 3

^(1.1.1,2) LOUA, art. 9

2. El Plan General de Ordenación Urbanística posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la remisión normativa que la vigente legislación urbanística aplicable en la Comunidad Autónoma de Andalucía efectúa en él, para completar el estudio concreto de la propiedad inmobiliaria.
3. De igual forma, este Plan General establece las determinaciones precisas para organizar la gestión de su ejecución y los procesos de ocupación y utilización del suelo, conforme al ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 1.1.3 Principios rectores.

Se configuran como principios rectores del presente Plan:

1. La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de la Ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, y a tal fin, el presente Plan, desde una ordenación que procura el uso racional de los recursos naturales, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación, garantiza la disponibilidad de suelo apto para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas.
2. Se buscará encontrar el máximo equilibrio, conectividad y cohesión socio-económica de la ciudad.
3. Facilitar el acceso a la vivienda a todos los ciudadanos, diseñando una oferta de vivienda de acuerdo con una evaluación ponderada, con un marco adecuado que fomente la coordinación entre las administraciones públicas.
4. Se tratarán de manera prioritaria los procesos de renovación, rehabilitación y regeneración urbana de áreas de suelo urbano no consolidado.
5. Favorecer la regeneración de las zonas urbanas deterioradas, potenciando la recualificación ambiental del núcleo urbano y sus dotaciones, el carácter residencial y comercial del Centro Histórico, y la puesta en valor del patrimonio histórico como activo cultural donde apoyar parte del desarrollo de la ciudad.
6. Integrar el sistema viario, de espacios libres y zonas verdes en la estructura urbana, junto con los sistemas de equipamientos y dotaciones públicas, con la adaptación de las mismas a las transformaciones sociales.
7. La conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.
8. Posibilitar las transformaciones de las industrias obsoletas y localizadas inadecuadamente y creación de nuevos espacios para actividades productivas adecuados a las nuevas tipologías.
9. Integrar el sistema de tráfico motorizado en las estrategias de accesibilidad, funcionando en equilibrio con los sistemas de movilidad "no motorizada", y favoreciendo los movimientos peatonales a través de formas compartidas de transporte.

10. Se prestará especial atención a la periferia y los límites urbanos de los núcleos de población del término municipal de Marinaleda, así como a la conectividad campo-ciudad.
11. La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan evitando todo intento de especulación.
12. La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad vinculados a la movilidad y eficiencia energética y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.
13. La obtención de un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se combinen de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social.

Artículo 1.1.4 Entrada en vigor del Plan General.

1. La entrada en vigor del presente Plan General comporta los efectos previstos en la legislación urbanística ^(1.1.4,1).
2. El Plan General entrará en vigor a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía del acuerdo de su aprobación definitiva, en la forma prevista en el artículo 41 de la LOUA, y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local., junto con el articulado de estas Normas Urbanísticas, previo depósito del mismo en el Registro de Planeamiento de la Consejería competente en materia de urbanismo.
3. La entrada en vigor del presente Plan General le confiere los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad de conformidad con la legislación urbanística de Andalucía.
4. En consecuencia, el Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 1.1.5 Vigencia del Plan General.

1. Tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de sus eventuales innovaciones, en tanto no se proceda a su Revisión total conforme a lo previsto en este Plan y en la legislación urbanística.
2. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de dieciséis (16) años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión, sin perjuicio de que el Ayuntamiento elaborará de forma bianual el informe de evaluación y seguimiento

^(1.1.4,1) LOUA, art. 34

del mismo previsto en el artículo siguiente.

3. La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito regional o subregional comportará los efectos previstos en la legislación urbanística.

Artículo 1.1.6 Instrumento de evaluación y seguimiento del Plan General.

1. El Ayuntamiento elaborará de forma bianual un informe de evaluación y seguimiento del Plan General, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica de las actuaciones de urbanización y evaluará el desarrollo de la actividad de ejecución del Plan General en los términos previstos por la legislación de suelo estatal.
2. Este informe podrá ser utilizado por el Ayuntamiento como Estudio Justificativo para el inicio de la tramitación de innovaciones del Plan General, sirviendo además de criterio de ajuste de la programación de las actuaciones no desarrolladas, incluso de la oportunidad de incorporación al proceso urbanístico de los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 1.1.7 Régimen de la Innovación del Plan General.

1. La innovación de las determinaciones contenidas en este Plan General podrá llevarse a efecto mediante su revisión, ya sea total o parcial, o mediante su modificación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística^(1.1.7.1), sin perjuicio de la regulación específica establecida en este Plan General.
2. Toda innovación que se redacte del Plan General deberá quedar integrada por la documentación idónea para el completo logro de sus fines y adecuado desarrollo de las determinaciones a que afecte, ello en función de sus objetivos y alcance, atendiendo a las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento recogidas en el artículo 36.2 de la LOUA.
3. La competencia para la formulación de modificaciones y revisiones del Plan General es municipal, salvo en aquellos supuestos en que proceda legalmente conforme al artículo 31.2.A).b) de la LOUA la sustitución por la correspondiente Consejería competente en materia de urbanismo.
4. La iniciativa para la formulación de la innovación del Plan General se realizará de oficio por el Ayuntamiento.
5. Cuando un particular o cualquier otra Administración o entidad adscrita o dependiente de la misma elabore y presente propuesta o petición de modificación del Plan General, ésta se podrá acordar en virtud de propuesta realizada por dicha Administración o entidad pública o a petición de persona privada.
6. Estas solicitudes de iniciación de procedimientos de modificación del Plan General podrán ser rechazadas motivadamente tanto por razones de oportunidad como de legalidad.

Artículo 1.1.8 Revisión y modificaciones del Plan General.

1. Se entiende por revisión del Plan General la que se realiza cuando se ha producido la alteración integral de la ordenación establecida por éste y, en todo caso, cuando se adopten nuevos criterios que alteren sustancialmente su ordenación estructural. La revisión podrá ser total o parcial según su ámbito o alcance, conforme a los siguientes apartados.
2. El Ayuntamiento podrá verificar la oportunidad de proceder a la Revisión total del presente Plan General transcurridos quince (15) años de su aprobación. No obstante, ésta se podrá producir en cualquier momento anterior si concurriera alguna de las siguientes circunstancias:
 - a. La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, o su modificación, que así lo disponga o lo haga necesario, sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.
 - b. Cuando circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico incidan sustancialmente sobre la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.
 - El primer supuesto se dará cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho, durante cinco (5) años consecutivos, tenga una desviación superior al doscientos cincuenta por ciento (250%) del crecimiento previsto en el Plan.
 - El segundo, cuando se localicen ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o regional, que modifiquen cuantitativamente la base económica del municipio.
 - c. La aprobación del planeamiento de desarrollo para los Suelos Urbano y Urbanizable suponga el setenta por ciento (75%) de su capacidad total.
 - d. La colmatación por la edificación del ochenta por ciento (80%) de la primera fase del Suelo Urbanizable Industrial y/o el inicio de las obras de urbanización de la segunda fase de dicho suelo.
 - e. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la ordenación estructural del municipio o a las determinaciones sustanciales que la caracterizan, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.
3. Se entiende por revisión parcial aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio. De igual modo, se entenderá que es parcial, aquella que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo. En ningún caso podrá conceptualizarse como revisión parcial –sino como total- cuando la innovación propuesta tenga incidencia funcional en terrenos localizados fuera de su ámbito o altere el modelo territorial adoptado por el presente Plan.

^(1.1.71) LOUA, arts. 36, 37 y 38

4. El resto de supuestos, constituidos por las innovaciones de carácter singular y puntual, serán consideradas como modificaciones. Únicamente podrán redactarse y aprobarse aquellas modificaciones que tengan por objeto la innovación de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de este Plan General, cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en los apartados anteriores. Las alteraciones que implicaren modificación puntual podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado o alteración incidental en la clasificación, la calificación global de una zona o de alguno de los elementos de los Sistemas Generales siempre que no supongan variación o incidencia material en el Modelo Territorial o no distorsionase la concepción global de los sistemas generales.
5. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la revisión total o parcial del mismo. A tal efecto, si una alteración puntual afectara a la concepción global de la ordenación prevista por el Plan, o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí sola o por sucesión acumulativa con otras modificaciones anteriores, se considerará revisión.

En todo caso se considerará supuesto de Revisión de Plan, las sucesivas acumulaciones de Modificaciones del Plan General que supongan un incremento del veinte por ciento (20%) del suelo previsto en el presente Plan con la clasificación de urbanizable, o un incremento del veinte por ciento (20%) del total de las nuevas viviendas previstas en el mismo.

De igual forma, quedan prohibidas las modificaciones que afecten al suelo no urbanizable que supongan la pretensión de incorporar al proceso urbanístico de actuaciones que representen urbanizaciones dispersas y desvinculadas de las zonas de crecimiento previstas por este Plan, salvo aquellas realizadas en virtud de exigencias de adaptación a previsiones realizadas por un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o calificadas de interés autonómico de conformidad con las previsiones de Ley de Ordenación del Territorio.

6. Cuando la modificación del Plan General pueda afectar al aprovechamiento medio de una o varias áreas de reparto, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento medio y, por tanto, la necesidad o no de su alteración, así como el cumplimiento del equilibrio en la diferencia de aprovechamiento medio entre áreas de reparto previsto en la legislación urbanística.
7. En caso de alteración del aprovechamiento medio en suelo urbanizable, el cálculo excluirá los sectores que cuenten con aprobación definitiva de su ordenación pormenorizada, así como los sistemas generales adscritos a los mismos. Los sectores excluidos, así como los sistemas generales a ellos vinculados, conservarán el aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentren incluidos por este Plan General.
8. Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas en el presente Plan respecto del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado podrán realizarse mediante Planes Especiales en el primer caso, y Planes Parciales en el

segundo, sin necesidad de tramitarse una modificación del Plan General. Para que estas innovaciones sean válidas, deberá justificarse que suponen una mejora de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el área, que respetan la ordenación y determinaciones de carácter estructural, no afecten negativamente a la funcionalidad del ámbito y que se realizan de conformidad con los criterios y directrices que en el presente Plan se establece para esas innovaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

9. No se considerarán modificaciones del Plan:

- a. Las alteraciones que, conforme a las previsiones del número 8 del presente artículo y que en mejora de las ordenaciones pormenorizadas potestativas incluidas en el presente Plan, pueda realizar el planeamiento de desarrollo (Planes Especiales y Estudios de Detalle) dentro del margen de concreción que la Ley y este Plan General les reserva para establecer las determinaciones propias de su función según cada clase de suelo, siempre que las mismas no afecten a aquellos criterios, objetivos y directrices que define el presente Plan, de modo gráfico o escrito.
- b. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni suponga incremento proporcional de la edificabilidad.
- c. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, tales como las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como aquellos que tengan por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Cuando las Ordenanzas de la Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento.
- d. La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad con la legislación aplicable.
- e. La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de sistemas de actuación, así como la modificación o sustitución de los mismos en los términos dispuestos por la legislación urbanística.
- f. La delimitación, conforme al procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquellas.
- g. La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos

que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística.

10. La innovación consistente en la transformación de la categoría de suelo urbanizable no sectorizado en suelo urbanizable ordenado o sectorizado realizada mediante la aprobación del Plan de Sectorización, queda excluida de la aplicación del presente artículo.

Artículo 1.1.9 Usos y obras provisionales

1. No obstante la obligación de observancia de los planes, en los ámbitos del suelo urbano y urbanizable pendientes de desarrollo urbanístico y si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare la Administración Municipal, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.
2. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos:
 - a. La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del plan atendiendo a su desarrollo previsible.
 - b. El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.
 - c. Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.
 - d. La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.
3. El procedimiento de autorización habrá de observar las siguientes exigencias:
 - a. Solicitud por el interesado reconociendo la potestad del Ayuntamiento a proceder a la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.
 - b. La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada a la acreditación ante el Ayuntamiento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

Artículo 1.1.10 Edificios y usos fuera de ordenación

1. Los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente documento que resultaren disconformes con las determinaciones de uso, ocupación, altura, volumen o alineación, serán calificadas como fuera de ordenación de carácter sustantivo, ya sea integral, diferido o tolerado. La disconformidad con el resto de determinaciones constituyen un régimen de fuera de ordenación

formal, también denominado “fuera de ordenanza”.

2. Régimen de fuera de ordenación integral.
 - a. Tendrán la consideración de “fuera de ordenación integral”, aquellos edificios o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad total o manifiesta con el Plan, bien porque se hallaren actualmente con un uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales o bien porque el Plan prevea en los terrenos un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras. No se integran en este régimen la disconformidad parcial por afección de unas alineaciones públicas cuya ejecución no esté programada en los cinco primeros años de su vigencia.
 - b. En estos edificios, construcciones e instalaciones en régimen de fuera de ordenación integral, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino.
 - c. Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.
 - d. No obstante, en el régimen de fuera de ordenación integral, las edificaciones existentes en buen estado y que se encuentren construidas de conformidad con las previsiones del planeamiento vigente en el momento de su materialización, podrán ser destinadas a nuevos usos no molestos siempre que la actividad tenga carácter provisional y para su puesta en funcionamiento no se precise ejecutar obras de reforma o acondicionamiento.
3. El mismo régimen previsto en el número 2 anterior será aplicable a las edificaciones susceptibles de ser declaradas en ruina y que además fueran disconformes con el uso o alineación establecida o tuvieran una altura o volumen mayores que los máximos señalados por el presente Plan en los planos o fichas.
4. Régimen de fuera de ordenación diferida.
 - a. Los edificios disconformes con las alineaciones exteriores de ejecución no prevista en los primeros cinco años, o bien con disconformidad de alturas con divergencia superior a una planta de las máximas establecidas por el Plan o cuando el uso resulte prohibido por éste, y siempre que se encuentren en estado de conservación aceptable, por razones sociales y económicas, se considerarán en régimen de “fuera de ordenación diferida”, pudiendo autorizarse en ellos además de las de mera conservación, las obras parciales y circunstanciales de consolidación en las condiciones establecidas en estas Normas y siempre que no generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación.
 - b. En el régimen de fuera de ordenación diferido podrán autorizarse nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por el Plan, pudiendo incluso realizarse obras imprescindibles de adaptación de local con expresa renuncia del mayor

valor que pudiera generar el cambio de uso.

5. Régimen general de fuera de ordenación tolerado.
 - a. En aquellos casos en los que los edificios, que siendo conforme con las alineaciones exteriores, altura y usos previstos por el Plan General, resulten sin embargo disconformes con las condiciones de ocupación, edificabilidad, o de parcela mínima de las normas particulares de la zona en que estuvieran situados, y no sea necesario para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, se considerarán en fuera de ordenación tolerado, y podrán realizar en ellos todos los tipos de obras de conservación, consolidación y rehabilitación del edificio. Podrán admitirse, incluso, las de reforma y redistribución siempre que no generen aumento de volumen y se renuncie al incremento de su valor de expropiación.
 - b. En el régimen de fuera de ordenación diferido podrán autorizarse nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por el Plan.
6. Especialidades en el régimen de fuera de ordenación tolerado.
 - a. Se aplicará, así mismo, el régimen de fuera de ordenación tolerado del apartado anterior cuando la disconformidad con el Plan únicamente lo sea por resultar una divergencia de alturas no superior a una planta con la máxima permitida por el Plan.
 - b. Si la divergencia únicamente lo es por el incumplimiento de la separación o retranqueo de la edificación al lindero podrán admitirse las obras de rehabilitación, reforma y redistribución, incluso cuando supongan aumento de volumen siempre que en este último caso no se haya agotado la edificabilidad de la parcela y se renuncie al incremento de su valor de expropiación.
 - c. De igual forma, si la disconformidad lo es exclusivamente con el cumplimiento de la parcela mínima, podrán admitirse incluso las obras de ampliación si las normas particulares de la zona de ordenanza en que se localizaren lo posibilitan.
7. Régimen de las actividades incompatibles con el modelo urbano y otras molestas.
 - a. Conforme al número 2 de este precepto, aquellos usos y actividades que sean incompatibles con el modelo urbano quedarán en régimen de fuera de ordenación integral, posibilitándose exclusivamente las obras de conservación previstas en el número 2.
 - b. Igual régimen se aplicará a aquellas actividades insalubres y molestas que resulten incompatibles con la calificación urbanística establecida por este Plan y no puedan ser objeto de medidas de corrección de sus impactos ambientales.
 - c. No obstante, si pueden ser objeto de estas medidas de corrección les será aplicable el régimen de fuera de ordenación diferida previsto en el número 4 salvo que se encontraran en un ámbito de ejecución urbanística.

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

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

9. En general, los usos existentes en edificios fuera de ordenación de carácter sustantivo se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles en la zona.
10. En aquellas áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado a ejecutar de forma sistemática que tengan por finalidad su renovación integral señaladas en las Normas Particulares, en las que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas, si las edificaciones o usos actuales son incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se permitirá el normal desenvolvimiento de la actividad hasta tanto no se inicie la actividad de ejecución, pudiéndose realizar en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación, incluso las de mejora siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.
11. De forma transitoria, se considerarán en situación de “fuera de ordenación diferida” las edificaciones e instalaciones emplazadas en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia - de forma clandestina- o con licencia declarada ilegal y que pudiendo ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas, no se haya procedido a ello.
12. La aplicación en estos casos del régimen de “fuera de ordenación diferido” previsto en el número 4 de este precepto será exigible hasta tanto no se proceda a la regularización de la edificación mediante la obtención de licencia de legalización y cumplimiento de los deberes urbanísticos vinculados a cada una de las clases de suelo y tipología de normalización habilitadas por este Plan.
13. Los edificios y construcciones situados en suelo no urbanizable se aplicarán las reglas de la disposición transitoria de las presentes Normas.
14. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán “reservas de dispensación” en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación y la mejora del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

Artículo 1.1.11 Contenido documental del Plan.

1. Toda la documentación del Plan General integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en artículo siguiente.
2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística, consta de los siguientes documentos:
 - a. MEMORIA DE INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.
 - b. MEMORIA DE ORDENACIÓN.
 - c. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.
 - d. NORMAS URBANÍSTICAS.
 - e. CATÁLOGO GENERAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO
 - f. PLAN DE INSPECCIÓN URBANÍSTICA DE MARINALEDA
 - g. PLANOS.
 - PLANOS DE INFORMACIÓN.
 - INFORMACIÓN TERRITORIAL
 - INFORMACIÓN URBANA
 - PLANOS DE ORDENACIÓN
 - ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: Con las determinaciones previstas en la legislación urbanística.
 - ORDENACIÓN COMPLETA Con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural.
 - h. RESUMEN EJECUTIVO.
3. Todos los anteriores documentos, excepto la memoria informativa, serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos.
4. Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes que se contienen en las presentes Normas se entenderán realizadas sin perjuicio de la aplicación de los que se dicten con posterioridad a la entrada en vigor del Plan, entendiéndose estas referencias automáticamente reemplazadas en caso que se produzcan modificaciones o sustituciones de los citados preceptos en los términos de la disposiciones transitorias que estos incluyan.

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

Artículo 1.1.12 Determinaciones del Plan General y su interpretación.

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía en materia de determinaciones de ordenación estructural y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
3. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se aplicarán los siguientes criterios generales de interpretación:
 - a. Los distintos documentos integradores del Plan General gozan de un carácter unitario, debiendo aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos del Plan, expresados en la Memoria de Ordenación.
 - b. En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerán el contenido de las nociones escritas de las normas sobre los planos de ordenación, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento, y especialmente de la Memoria de Ordenación, resultase conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimenta mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica.
 - c. Si se dieran contradicciones gráficas entre los planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño) salvo que del resto del conjunto de determinaciones resulte una interpretación distinta. Si la contradicción se presenta entre los planos de idéntica escala, y no es posible resolver la discrepancia con el resto de documentos del Plan, tendrá prevalencia, a los efectos de ordenación, lo señalado en la colección de planos de ordenación, relativa a la definición de la ordenación pormenorizada completa.
 - d. En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará a los que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto, siempre que no existan diferencias superiores a un cuatro por ciento (4%) con respecto a las mediciones del

Plan, debiendo en este caso, aplicarse de forma proporcional a la superficie finalmente resultante los diferentes parámetros urbanísticos establecidos en la ficha del ámbito de la actuación.

- e. Si concurren discordancias entre expresiones reflejadas en términos unitarios o porcentajes frente a aquellas expresadas en términos absolutos, se dará preferencia a aquéllas frente a estas en su aplicación a la realidad concreta.
 - f. De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciaren conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que pudieran presentarse: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.
 - g. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme a la disposición final primera de la Ley 19/2013.
 - h. Si la interpretación afecta a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, el Ayuntamiento previamente a la resolución solicitará dictamen de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y territorial.
4. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse, previo trámite de información pública, mediante acuerdo plenario de la Corporación Municipal que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia tras su comunicación a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía. No obstante, la corrección de los errores correspondientes a la ordenación estructural serán subsanados previa solicitud municipal por el órgano autonómico competente para la aprobación de este Plan.

Artículo 1.1.13 El carácter de las determinaciones del Plan General.

1. El presente Plan General desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que opta conforme a la habilitación contenida en la LOUA, conteniendo determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.
2. La expresión de estas determinaciones se realiza con el carácter de normas de obligado cumplimiento salvo cuando expresamente se reconozca su carácter de recomendación o directriz.

La recomendación no tiene carácter vinculante, pero exige a la Administración urbanística actuante, cuando se separe de ella, una justificación expresa congruente con los intereses generales y basada en la mejor ordenación resultante de la solución adoptada.

La directriz vinculará al planeamiento de desarrollo en cuanto al objetivo perseguido, correspondiendo al mismo establecer el modo y la instrumentación para su consecución.

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

Artículo 1.1.14 Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.
2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de establecidas en el Artículo 10 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística, el Plan General determina en la planimetría de ordenación estructural del municipio, y de los núcleos de población que lo constituyen, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

3. Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural y en los planos de ordenación completa; en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en esta normativa urbanística y en las fichas de planeamiento y gestión.

4. Las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

Artículo 1.1.15 Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva.

1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada, la que no siendo estructural, tiene por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en los mismos.
2. En todo caso, tiene la consideración de determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva del presente Plan General las recogidas en el apartado 2.A) del artículo 10 de la LOUA.

Artículo 1.1.16 Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

1. El resto de determinaciones de la ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior que se establecen por este Plan, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente en el contenido de los Planes Generales.
2. En todo caso, tiene la consideración de determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa del presente Plan General las recogidas en el apartado 2.B) del artículo 10 de la LOUA.
3. Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan tendrán carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo para el caso del suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada. Conforme a este carácter de recomendación, deberán entenderse como indicativas –salvo que se establezcan expresamente como vinculantes incorporándolas como uno de los Criterios y Objetivos de la ordenación- las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en los Planos de Ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, no pudiendo ser alteradas por éstos salvo justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.
4. Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante. En el caso de que en ejercicio de la potestad de planeamiento se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Especial no previsto, que tengan por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en este Plan General, estas determinaciones potestativas pasarán a tener el carácter de recomendación para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartarse de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.

CAPÍTULO 2. PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 1.2.1 Publicidad del Plan General y demás instrumentos de planeamiento urbanísticos.

1. Cualquier persona tiene derecho al acceso y consulta del contenido de los instrumentos de ordenación urbanística en vigor, garantizándose dicha publicidad en los términos previstos en la legislación urbanística vigente ^(1.21,1).

El ejercicio de este derecho, y en particular el conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, podrán hacerse efectivo a través de cualquiera de los siguientes medios:

- a. Consulta directa del Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos, y de los Bienes y Espacios Catalogados.
 - b. Consultas urbanística común.
 - c. Consultas urbanística especial.
2. Toda persona tiene derecho a consultar en el citado Registro Municipal la documentación integrante del Plan General de Ordenación Urbanística y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, en los lugares y condiciones fijadas por el Ayuntamiento. El personal al cargo del mismo, prestará su auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentos de su interés.

Se podrán solicitar copias de esta documentación conforme a la legislación que regule el acceso a los registros públicos, a los de carácter urbanístico, y a la ordenanza municipal de aplicación. Asimismo, el Ayuntamiento impulsará la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública.

3. Podrán formularse consultas relativas a la situación urbanística de una determinada parcela, solar, inmueble o local, así como los actos o usos del suelo o subsuelo permitidos y del procedimiento de tramitación aplicable. La consulta se realizará mediante la solicitud de informe urbanístico, previo pago de la correspondiente tasa, y será contestada en el plazo máximo de treinta (30) días, no eximiendo del deber de obtener la correspondiente licencia urbanística.

La solicitud de informe debe ir acompañada de plano de emplazamiento de la finca, con referencia a los planos de 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 y antecedentes fuesen necesarios.

Cuando la consulta se refiera al régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector,

^(1.2.1.1) RDL 7/2015 Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLS), art. 4.c, LOUA, art. 40 y Decreto 2/2004 de Registros Administrativos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, art. 24.

el documento que se expida se denominará cédula urbanística, que será contestada en el plazo de treinta (30) días y cuyo contenido será conforme a lo prevenido en la legislación ^(1.2.1, 2).

4. Se podrá solicitar informe urbanístico especial, previo pago de la correspondiente tasa, para resolver las dudas de interpretación que puedan suscitarse sobre la aplicación de uno o varios preceptos normativos a las propuestas técnicas que planteen sobre una actuación urbanística concreta.

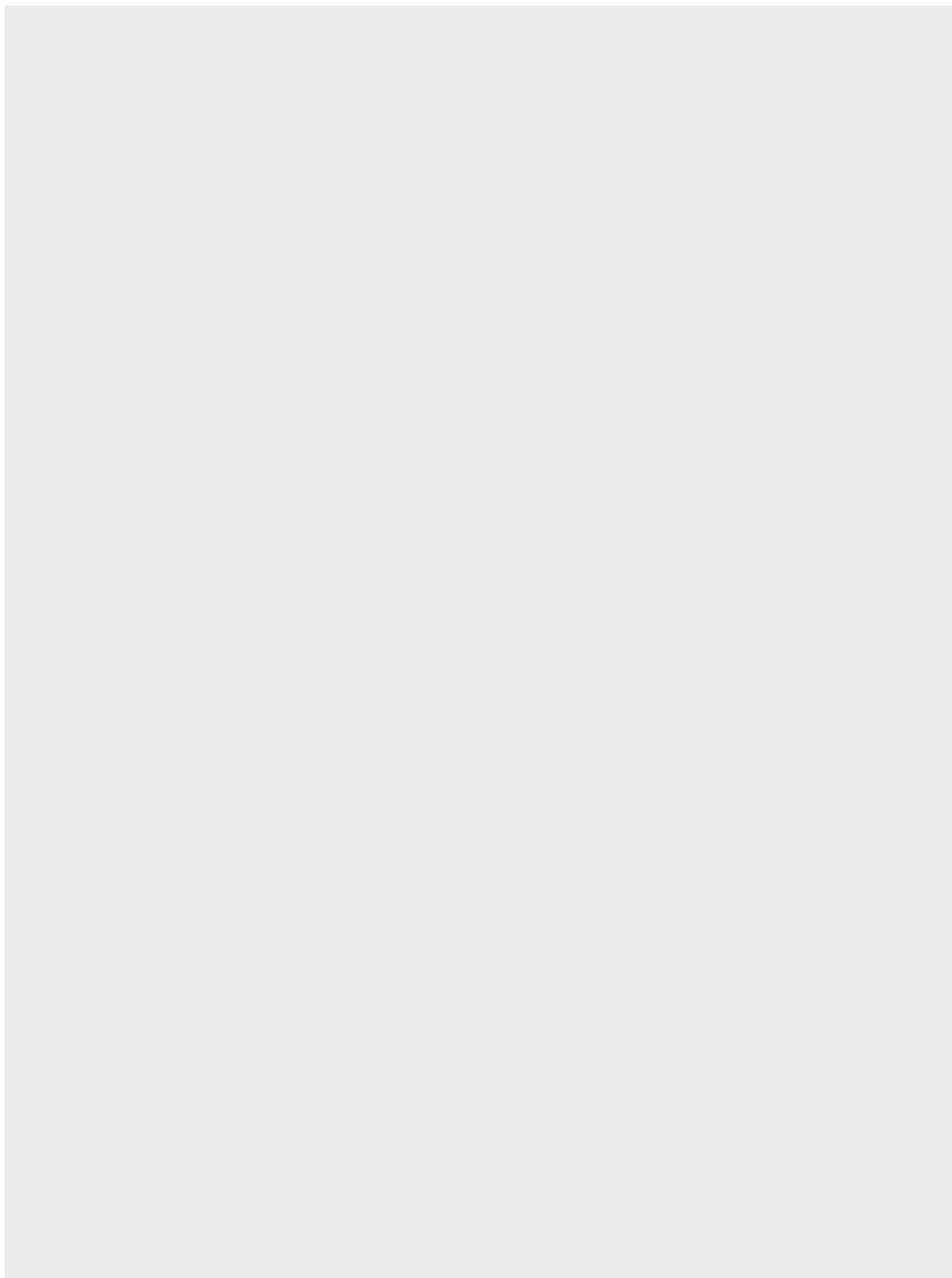
La consulta podrá acompañarse de una o varias propuestas, aportando la documentación suficiente para conocer y valorar la cuestión técnica planteada, pudiéndose instar al interesado, en caso de insuficiencia de la aportada, para que complete o aclare el contenido de la misma.

En caso de que las propuestas aportadas no fuesen compatibles con la normativa urbanística, los servicios técnicos municipales colaborarán con el solicitante señalando las modificaciones que fueren precisas.

La contestación a la consulta deberá producirse en el plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días, salvo que para la redacción del informe se precisase de informes de otros servicios municipales, en cuyo caso deberá emitirse en el plazo de cuarenta y cinco (45) días desde el día siguiente al registro de entrada de la solicitud de consulta. El informe urbanístico especial no exime del deber de obtener la correspondiente licencia urbanística.

5. La contestación a la consulta urbanística, ya sea común o especial, tendrá carácter informativo y los efectos jurídicos previstos en el párrafo tercero del apartado 3 del artículo 6 de la LOUA.

^(1.2.1,2) LOUA, art. 40.4



TÍTULO II. INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 2. LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

CAPÍTULO 3. PROYECTOS DE EJECUCIÓN

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1 Disposiciones generales. Orden de prioridades ^(2.1.1,1)

1. El Plan General se desarrollará según las determinaciones establecidas en la legislación vigente y en estas Normas para cada una de las distintas clases de suelo. El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Marinaleda, sin perjuicio de la participación de los particulares, y de la cooperación de los órganos competentes de la Administración Autónoma y Central. Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación y ejecución del planeamiento preciso para el desarrollo del Plan General en los términos previstos en la legislación vigente en cada momento.
2. Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse conforme determine el Plan General, estarán sujetos al orden de prioridad y en su caso a los plazos de ejecución definidos en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas Urbanísticas, así como al Programa de Actuación previsto.
3. Sin perjuicio de lo anterior, dada la naturaleza y alcance del orden de prioridades, se podrá adelantar la formulación de determinados instrumentos de planeamiento, justificadamente y en base al interés urbanístico general.
4. En los casos en los que se determine el incumplimiento de las previsiones de plazos de ejecución por causas no imputables a la Administración actuante, quedará esta facultada para acordar las medidas previstas en la legislación urbanística, en función del interés urbanístico general.
5. Conforme al apartado anterior, se actuará en la reducción del número de unidades de viviendas permitidas en las Áreas y Sectores que no cumplan con su programación, para hacer efectiva las determinaciones y objetivos del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, así como los límites y dimensiones de crecimiento poblacional establecidos, a favor de otras Áreas o Sectores preferentes, prioritarios y por interés general.

Artículo 2.1.2 Presupuestos de la de ejecución de las determinaciones del Plan General.

1. Las determinaciones y previsiones fijadas para el Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada y Suelo Urbanizable Ordenado en el presente Plan General podrán desarrollarse directamente, salvo en aquellos supuestos expresamente determinados, en los que se exija la redacción de un Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización o de Obras Públicas Ordinarias.
2. El Suelo que se clasifique como Suelo Urbanizable Sectorizado requerirá para su desarrollo la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente, si bien cuando se trate de áreas de reforma interior o ámbitos de reducido tamaño del Suelo Urbano No Consolidado procederá la aprobación del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle, o bien iniciativas públicas de urbanización mediante contribuciones especiales.

^(2.2.1,1) LOUA, art. 18.2

3. Las determinaciones y previsiones fijadas para el Suelo Urbanizable No Sectorizado en el presente Plan General se desarrollarán mediante la aprobación de un Plan de Sectorización y, cuando éste no contenga la ordenación pormenorizada, precisará igualmente la aprobación de un Plan Parcial de Ordenación.
4. Las acciones de edificación estarán sujetas a la concesión de licencia municipal de obras, que sólo podrán autorizarse sobre parcelas urbanas que merezcan la condición de solar. Una vez alcanzada ésta, deberá ser edificada de acuerdo con las condiciones fijadas en las presentes Normas Urbanísticas y en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor del presente Plan General o desde que los terrenos adquieran la calificación de solar con la recepción provisional de las obras de urbanización.
5. El Ayuntamiento podrá autorizar, exigiendo las garantías pertinentes y si considera su conveniencia, la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación. En cualquier caso, los Proyectos redactados para ambas obras deberán ser presentados en documentos separados.
6. La no iniciación de la edificación en el plazo fijado en el párrafo primero del presente artículo, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión del solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas y habilitará al Ayuntamiento para requerir de los propietarios el cumplimiento del deber de edificar en el plazo legalmente establecido.

Artículo 2.1.3 La actividad de planificación y los instrumentos de complemento y desarrollo del Plan General.

1. El presente Plan General se deberá y podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones de que éste disponga, mediante todas o algunas de las siguientes Figuras y Proyectos de Planeamiento, Ordenación y Ejecución:
 - a. Figuras de planeamiento:
 - De complemento del Plan General y desarrollo en suelo no sectorizado: el Plan de Sectorización.
 - De desarrollo: Planes Parciales de Ordenación, en suelo urbanizable sectorizado y en los sectores de suelo urbano no consolidado; y Planes Especiales, en todo tipo de suelo.
 - b. Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria:
 - Estudio de Detalle (E.D.).
 - Ordenanzas Municipales (de policía de la edificación y de la urbanización, medioambientales, de accesibilidad, de conservación de la edificación, etc.).
 - Catálogos de conservación.
 - c. Figuras o proyectos de ejecución y gestión:
 - Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias.
 - Proyectos de Reparcelación o Expropiación.

- Proyectos de Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.
- Proyectos de obras de edificación o instalación.

Artículo 2.1.4 El carácter de las determinaciones del Título II.

El contenido de las disposiciones de los Capítulos I y II del presente Título II tienen el carácter de determinación estructural excepto el artículo 2.2.5 que tiene el carácter de ordenación pormenorizada.

CAPÍTULO 2. LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo 2.2.1 Iniciativa en la redacción del planeamiento de desarrollo.

1. El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa del Ayuntamiento, de otras administraciones públicas competentes, y a iniciativa particular.
2. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite de los instrumentos de ordenación que formulen, siempre que presenten la documentación necesaria en cada caso, y de contenido conforme a derecho y al Plan General.

Artículo 2.2.2 Planeamiento a iniciativa particular.

1. El planeamiento que se redacte y ejecute a iniciativa particular, además de las determinaciones propias de estos conforme a la legislación urbanística y el presente Plan, habrán de recoger las siguientes:
 - a. Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral.
 - b. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
 - c. Estudio económico financiero relativo a la viabilidad económica de la actuación, aún cuando ello no fuere parte integrante de la documentación del plan de que se trate.
 - d. Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.
2. Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, deberá presentarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiero del plan. Tal garantía será actualizada y revisada en los términos análogos a los previstos para la urbanización y edificación simultáneas y será acumulable a la prevista en el art. 130 LOUA cuando se actúe por compensación.

Artículo 2.2.3 Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado, teniendo, por ello, la consideración de innovación del planeamiento general. A tal fin desarrollan y complementan las determinaciones previstas en este Plan General para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, incorporando todas las determinaciones estructurantes y pormenorizadas preceptivas que garanticen la adecuada inserción en la estructura general y orgánica de porciones de terrenos con dicha clasificación definidas en este Plan para la realización de unidades urbanísticas integradas delimitadas en el acuerdo de formulación del mismo de conformidad con los criterios establecidos en el presente Plan.
2. En el acuerdo de formulación deberá justificarse la procedencia de la redacción y tramitación del Plan de Sectorización teniendo presente la operación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo teniendo en cuenta la tendencia desde la aprobación del presente Plan General, el modelo de desarrollo urbano propuesto por éste, el grado de ejecución de los sectores del suelo urbanizable delimitados así como los criterios establecidos por el presente Plan General respecto a la sectorización.
3. En general, deberá motivarse la procedencia de su formulación y aprobación, en la insuficiencia a medio plazo del suelo urbanizable sectorizado y ordenado para atender a las necesidades del municipio, ya sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por imposibilidad de la implantación de los usos o tipologías demandadas en los mismos.
4. En todo caso se respetará el orden de prioridades y condicionantes de desarrollo temporal establecidos por este Plan.
5. Los Planes de Sectorización que, en su caso, se redacten al objeto de promover el desarrollo urbanístico de los terrenos urbanizables no sectorizados tendrán el contenido mínimo previsto en el artículo 12.4 de la LOUA.
6. En los supuestos en que el Plan de Sectorización proceda a categorizar el suelo urbanizable como ordenado, de modo que establezca su ordenación pormenorizada para que resulte directamente ejecutivo, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de ser integradas y completadas con las dispuestas para los Planes Parciales.

Artículo 2.2.4 Planes Parciales de Ordenación.

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del suelo urbanizable sectorizado así, como en su caso, del Plan de Sectorización, estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores.
2. Los Planes Parciales establecerán una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, y asumirán preferentemente, en función de las tipologías edificatorias adoptadas, una regulación de las zonas de ordenanza de caracterización tipomorfológica similar del suelo urbano contenidas en el Título VIII de las Normas Urbanísticas del presente Plan General introduciendo aquellas matizaciones en

materia de parcelas mínimas, alturas, ocupación o retranqueos que sean precisas de cara a adecuar los índices de edificabilidad neta del suelo lucrativo resultante al índice de edificabilidad bruta establecido para el Sector. De igual forma, establecerá las normas de compatibilidad de usos que mejor se acomoden a la singularidad de la ordenación y los objetivos perseguidos.

3. En las normas particulares de los sectores se establecen las determinaciones relativas a usos, morfología y tipologías que deben respetar. Los Planes Parciales deberán distribuir la máxima edificabilidad asignada a cada sector, entre las distintas manzanas.
4. Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural. No obstante, en los Sistemas Generales incluidos en el Sector y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, se admiten mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. De igual forma, tendrán la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, como son los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria local estructurante, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector.
5. El Plan Parcial deberá ajustarse a la distribución entre los diversos usos y tipologías pormenorizadas característicos establecidos en el planeamiento general. No obstante, el Plan Parcial podrá ajustar dentro de los siguientes límites esa concreta distribución de edificabilidad entre los usos y tipologías pormenorizados admitidos:
 - a. En ningún caso podrá suponer aumento de la edificabilidad total asignada al ámbito.
 - b. No podrá reducirse la edificabilidad asignada al uso de vivienda protegida, que se entiende en todo caso como mínimo.
 - c. La alteración de la distribución interior de la máxima edificabilidad establecida por el Plan General podrá realizarse por el Plan Parcial conforme a las siguientes limitaciones: para cada uso pormenorizado, no podrá suponer una variación (en más o en menos) del 15% de la cuantía de la edificabilidad asignada por el planeamiento general para dicho uso. No obstante, cuando en la ficha se establezca para el sector un único uso pormenorizado, podrán admitirse otros usos pormenorizados distintos que se integren entre los usos propios del uso global asignado como estructural al sector siempre que se garantice la dominancia del pormenorizado específico establecido.
 - d. En los ámbitos con uso global residencial, el porcentaje del uso pormenorizado de servicios terciarios nunca puede ser inferior al 10% de la edificabilidad total del sector, salvo que el planeamiento general expresamente se prevea otro porcentaje.
6. En los sectores con uso global residencial, la edificabilidad obligatoria destinada a actividades terciario-comerciales habrá de materializarse, preferentemente, en edificaciones de uso dominante residencial.

7. El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores del suelo urbanizable sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, tienen naturaleza de recomendaciones, y por tanto, determinaciones de carácter indicativo. No obstante lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales podrá establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación.
8. Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del sector definido en el planeamiento general, pudiendo admitirse la incorporación de superficies colindantes en un máximo del 1% de la del sector, siempre que se trate de terrenos pertenecientes a las mismas fincas catastrales incluidas en él y resulte conveniente para su mejor ordenación. En todo caso deberá justificarse este ajuste en la adaptación a la realidad física (líneas de edificación ya consolidadas u otros condicionantes físicos, de carácter topográfico, geográfico o deslindes de la propiedad, así como la existencia de elementos naturales, vegetales o artificiales de interés, instalaciones y obras de utilidad pública) y que al tiempo su incorporación o exclusión del ámbito posibilita un mejor cumplimiento de las previsiones del Plan. En ningún caso como consecuencia del reajuste se producirá una disminución de los niveles de servicio de las vías de circulación, ni se disminuirán la superficie destinada a elementos de la red estructural de dotaciones y equipamientos. De igual modo, no podrá derivarse una alteración sustancial de la ordenación morfológica.
9. En aquellos casos en que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenida en cuenta por el planeamiento general y la realidad, se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.

Artículo 2.2.5 Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales tienen por objeto en toda clase de suelos, determinar la ordenación o ejecución, directa o derivada, de aspectos sectoriales del territorio, tanto por su especificidad espacial o ámbito restringido, como por su especificidad temática o sector problema que deba ser regulado.
2. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal objeto del presente Plan podrá ser:
 - a. Derivados, en desarrollo directo del Plan General al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas. Son los Planes Especiales que necesariamente complementan al Plan General, con la finalidad de:
 - a.1. Establecer medidas de protección en ámbitos del suelo urbano o no urbanizable en cualquiera de sus categorías.
 - a.2. Establecer la ordenación detallada de Sistemas Generales que lo precisen para su correcta ejecución.
 - a.3. Vincular el destino de los terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.
 - a.4. Establecer reservas de terrenos para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
 - a.5. Cualesquiera otras finalidades análogas.
 - b. Derivados, en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o del Plan de

Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan, con las finalidades previstas en las letras a), e) y f) del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 7/2.002.

- c. Planes Especiales para habilitar una actuación de interés público en suelo no urbanizable.
 - d. Planes Especiales para alterar la ordenación pormenorizada potestativa de áreas del suelo urbano no consolidado, en cuyo caso deberá respetar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva señalada por el planeamiento general.
3. Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de las cuales sean derivados. Cuando viniesen expresamente delimitados en el presente Plan se atenderán a las determinaciones estructurales y preceptivas que éste señale, sin perjuicio de las demás que les correspondan por su naturaleza, según la Ley y Reglamentos.
 4. En ningún caso los Planes Especiales, de cualquier tipo, podrán clasificar suelo ni suplir la ordenación integral del territorio que complete al Plan General, sin perjuicio de las limitaciones de uso que pueden establecer.
 5. Los Planes Especiales que se formulen para habilitar una Actuación de Interés Público deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en el artículo 11.2.6 de las presentes Normas.

Artículo 2.2.6 Estudios de Detalle.

1. La aprobación de Estudios de Detalle tiene carácter imperativo en aquellos supuestos expresamente previstos en el planeamiento general, en cuyo caso habrán de ceñirse en sus límites a los ámbitos que este determina. Con independencia de ello, podrán redactarse aquéllos cuando la Administración Urbanística así lo acuerde de oficio o a instancia de los particulares para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.
2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.
3. Los Estudios de Detalle tienen por objeto:
 - a. Fijar, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan, alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano.
 - b. Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.
 - c. Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del Plan.

d.Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, previstas en el planeamiento, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos.

4. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
5. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.
6. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
7. En todos los casos los Estudios de Detalle deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del Plan y las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo.
 - a. Distribuir la entera edificabilidad asignada.
 - b.No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.
 - c. No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida.
 - d.En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.
8. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:
 - a. No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
 - b.No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas.
 - c. Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.
 - d.Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la

edificación.

- e. Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.
- f. Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

Artículo 2.2.7 Ordenanzas municipales de edificación y/o urbanización.

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no forman parte necesariamente de ellos conforme a la legislación urbanística. El contenido de las Ordenanzas debe ser coherente y compatible con las determinaciones de los Planes y, en su caso, con las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.
2. De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, así como con aquellos otros asuntos de competencia municipal.
3. La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley 7/85, de 2 de Abril, y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento.

Artículo 2.2.8 Catálogos

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.
2. Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos les corresponda por aplicación del Plan que complementen.
3. Los Catálogos podrán formar parte integrante del Plan al que complementen o de forma independiente conforme a la remisión que a ellos hagan los instrumentos de planeamiento.

Artículo 2.2.9 Reservas dotacionales y criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo

1. Los sectores del suelo urbanizable sectorizado que requieran Plan Parcial, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para ellos en las Normas Urbanísticas particulares y fichas individualizadas que se incluyan, así como con los criterios de ordenación definidas

en los planos y con los que se enumeran a continuación:

2. Las reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, a establecer por el planeamiento de desarrollo en los sectores respetarán los mínimos establecidos en el artículo 17 de la LOUA, así como en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito de ordenación se reflejan en las fichas anexas de las Normas Particulares del presente Plan.
3. Las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad de sector o en el centro de cada una de las manzanas, de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos.
4. Los elementos más significativos del paisaje (agrupaciones de árboles, elementos hidrológicos, etc.) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos, especialmente en el caso de masas arbóreas homogéneas.
5. El sistema de espacios libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
6. Las reservas exigidas para el Plan de desarrollo se establecerán físicamente y se computarán con independencia de las superficies señaladas para equipamientos de Sistemas Generales en estas Normas excepto en el caso de que se establezca otra cosa en la ficha del sector.
7. Todas las reservas dotacionales tendrán destino de uso y dominio público. No obstante, la dotación de aparcamientos que exceda de la mínima legalmente exigida para los usos públicos podrá tener carácter privado si así lo establece el instrumento de planeamiento.
8. Se cumplimentará en la distribución de usos entre las diversas manzanas y en la fijación de la línea de edificación los criterios establecidos en el Título XII de estas Normas sobre prevención del ruido.
9. Las condiciones de diseño y secciones mínimas del viario de la urbanización del planeamiento de desarrollo se ajustarán a lo establecido en el artículo 7.2.7.
10. La dotación de aparcamientos, será conforme a lo dispuesto en el artículo 17 de la LOUA en función del uso característico.

CAPÍTULO 3. PROYECTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 2.3.1 Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle.

2. Los Proyectos de Urbanización son proyectos generales de urbanización que tienen por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización (definición geométrica y replanteo de la vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos) en una unidad de ejecución.
3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.
4. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo. A tal fin, los Proyectos de Urbanización podrán ajustar y adaptar el viario completando la definición realizada en el planeamiento urbanístico del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y entronques con la ciudad existente.
5. En suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrán integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

Artículo 2.3.2 Contenido de las obras de urbanización

1. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización son las establecidas en los artículos 98 y 113 de la LOUA.
2. Se incluirán en el Proyecto la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando estas se localicen exteriores a la unidad. Deberá justificarse por los agentes promotores que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente para atenderlos. En caso contrario, las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo deberán resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes, realizando sus acometidas donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos servicios.

Artículo 2.3.3 Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será establecido mediante Ordenanza Municipal. Hasta tanto se redacte ésta, su procedimiento de aprobación será idéntico al establecido por la legislación urbanística para la delimitación de las unidades de ejecución. En todo caso

la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización requiere de la previa aprobación del planeamiento que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

2. Las obras de urbanización incorporadas como obras complementarias en los proyectos de edificación, cuando así sea procedente, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.
3. Los Proyectos de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable cumplirán las condiciones establecidas en las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales que las desarrollen.

Artículo 2.3.4 Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras

1. La regulación contenida en el presente artículo tiene el carácter de Ordenanza Urbanística, pudiendo su contenido ser desarrollado y, en su caso, sustituido por unas Ordenanzas Municipales de Urbanización.
2. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se expresa, como mínimo, en los siguientes documentos que integran una unidad, con el detalle y complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas:
 - a. Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras y planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
 - b. Planos de proyecto y detalle que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos las obras, incluidas las excavaciones, movimientos de tierras, y las señalizaciones y marcas.
 - c. Mediciones, cuadros de precios y presupuesto.
 - d. Pliego de Condiciones técnicas de las obras y servicios, y en su caso (en los sistemas de actuación públicos) de condiciones económicas-administrativas. El Proyecto debe contener las prescripciones necesarias para la ejecución de las obras y para su contratación.
3. En los pliegos de condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas detalladas de realización de las obras, tanto finales como parciales, y recoger las condiciones que los Administración Urbanística Municipal establezca para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.
4. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en el apdo. 2º de este artículo, y se tramitarán por idéntico procedimiento que el de la licencia de obras.
5. En la redacción de los Proyectos de Obras Ordinarias y en los Proyectos de las Obras de Reurbanización del espacio Vario y los espacios libres, tanto municipales, como de los particulares y compañías de servicios en el ámbito del suelo urbano consolidado, serán de aplicación los criterios y determinaciones

generales de las presentes Normas para los Proyecto de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable, salvo justificación de imposibilidad material de incumplimiento, siendo exigible en todo caso las determinaciones específicas para las obras de reurbanización expresamente contenidas en estas Normas.

Artículo 2.3.5 Ejecución de las obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Marinaleda.
2. En todas las obras de urbanización será de aplicación el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o cualquier otra disposición que lo supliere.
3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

Artículo 2.3.6 Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y obras en espacios públicos.

1. Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al quince por ciento (15%) del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo.
2. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:
 - a. En metálico.
 - b. Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.
 - c. En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.
 - d. Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.
 - e. Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.
3. El presupuesto del Proyecto podrá ser revisado y modificado por la Administración Urbanística Municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como

garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4. Serán de cuenta del promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.

Artículo 2.3.7 Recepción de las obras de urbanización

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio.
2. La recepción de las obras se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto autorizado así como a las prescripciones técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora.
3. La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta.
4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la entidad urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.

Artículo 2.3.8 La urbanización y edificación simultáneas.

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos incorporados al proceso urbanístico que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se dé la concurrencia de las siguientes circunstancias:
 - a. Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.
 - b. Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.
 - c. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.
 - d. Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.
 - e. Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de

uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

- f. Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
 - g. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
2. En actuaciones sistemáticas, se exigirá además la aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación,
 3. En actuaciones sistemáticas por cooperación, el solicitante habrá de haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.
 4. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES

ÍNDICE

- CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**
- CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS**
- CAPÍTULO 3. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
- CAPÍTULO 4. EL DEBER DE CONSERVAR**
- CAPÍTULO 5. PARCELACIÓN URBANÍSTICA**

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.1.1 Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

1. El régimen urbanístico es el resultado de su vinculación a los destinos dispuestos por la legislación urbanística y del territorio, y por remisión de ésta, a los concretados en los planes como expresión de los intereses públicos y sociales a los que aquellos deben responder.
2. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.
3. No obstante, la previsión de la edificabilidad por este Plan no la integra, por sí misma, en el contenido del derecho de propiedad del suelo, de modo que la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico y la edificabilidad en la que se concreta, únicamente se produce con su materialización efectiva, y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y del levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda en los términos dispuestos por la legislación.
4. Todas las disposiciones del Capítulo I, II y VI de este Título III tienen el carácter de Ordenación Estructural. No obstante, las relativas al régimen de derechos y deberes serán objeto de su inmediato desplazamiento o adecuación al régimen urbanístico vigente que en todo momento resulte de la legislación básica estatal y autonómica en materia de urbanismo y ordenación del territorio en los propios términos que resulten de las disposiciones derogatorias y transitorias que se incorporen por ésta.

Artículo 3.1.2 La clasificación y las categorías del suelo.

1. El Plan General, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, establece para cada parcela o terreno del municipio su clasificación urbanística. Con dicha clasificación, el Plan divide los terrenos de su término municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, con sus respectivas categorías, identificándolo en los planos de ordenación estructural y de ordenación completa.
2. La clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y obligaciones de sus propietarios.

Artículo 3.1.3 Suelo Urbano.

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación relativos a la clasificación del Suelo Urbano con su perímetro, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:
 - a. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

- b. Estar comprendidos en áreas en las que, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.
 - c. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.
2. Los terrenos clasificados como suelo urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 de este artículo, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos :
- a. Suelo urbano consolidado por la urbanización.
 - b. Suelo urbano no consolidado
3. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de Suelo Urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean por la Administración Urbanística Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del Plan General se realice y en el que se reflejará con claridad la causa de su reconocimiento.

Artículo 3.1.4 Suelo Urbanizable.

- 1. Se integran en el Suelo Urbanizable los terrenos que contando con aptitudes para ser transformados se integran en el modelo territorial adoptado por esta Revisión, formando parte necesaria de su estructura general (los de categoría ordenado y sectorizado), o, en su caso, pudiendo completarla (los de la categoría de no sectorizado) y destinados a absorber las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio a corto, medio y largo plazo.
- 2. El suelo urbanizable estará integrado por el suelo ordenado, sectorizado y no sectorizado, delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística ^(3.1.4,1)

Artículo 3.1.5 Suelo No Urbanizable.

- 1. Se adscriben a la clase de suelo no urbanizable las áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano por:

^(3.1.4,1) LOUA, art. 47

- a. Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
 - b. Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
 - c. Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
 - d. Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
 - e. Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
 - f. Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.
 - g. Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
 - h. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
 - i. Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
 - j. Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.
2. El suelo no urbanizable estará integrado por el suelo de especial protección por legislación específica, el de especial protección por la planificación territorial o urbanística, el de carácter natural o rural,

delimitados de acuerdo con los requisitos previstos por la legislación vigente^(3.1.5.1)

Artículo 3.1.6 La ordenación del suelo.

1. Atendiendo al grado de detalle de ordenación que establece el Plan General y de la necesidad, por consiguiente, de remitir o no, la ordenación detallada de los terrenos a otras figuras de planeamiento, se podrán establecer para cada clase de suelo los siguientes ámbitos:

a. En suelo urbano:

a1. El suelo urbano consolidado, que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan General de Ordenación Urbanística y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.

a2. El suelo urbano no consolidado ordenado incluido en sectores, unidades o áreas de reforma interior, donde se establece la ordenación pormenorizada, los objetivos y la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área, unidad o sector.

a3. El suelo urbano no consolidado no ordenado incluido en sectores o áreas de reforma interior, en el que se definen los instrumentos de planeamiento que deben establecer la ordenación detallada (Plan Parcial, Estudio de Detalle o Plan Especial).

a4. El suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado, identificado para áreas con planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad al presente Plan General, que se encuentran en proceso de ejecución y que se regulan transitoriamente en este Plan.

b. En suelo urbanizable:

b1. El Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer ámbitos de suelo urbanizable que podrán subdividirse en sectores, en el caso de suelo urbanizable no sectorizado a través de un Plan de Sectorización, o en el caso de sectores de suelo urbanizable sectorizado en unidades de ejecución a través el Plan Parcial que lo desarrolle. Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado se corresponderán con los ámbitos de suelo urbanizable del Planeamiento anterior que se incorporan a este Plan General, por tener tramitado su planeamiento de desarrollo y estar pendientes de su ejecución. Para el suelo urbanizable sectorizado el Plan General determina el sistema de actuación, la zonificación y los usos, densidades y edificabilidades globales y sus condiciones.

b2. La ordenación del suelo urbanizable sectorizado se realiza:

b2.1. Estableciendo una ordenación física y una asignación de usos y aprovechamientos que deberá ser pormenorizada en el correspondiente Plan Parcial.

^(3.1.5.1) LOUA, art. 46

- b2.2. Estableciendo recomendaciones relativas a la ordenación, usos y tipologías, que deberá desarrollar el Plan Parcial.
- b2.3. Fijando usos globales, complementarios, compatibles y alternativos.
- b3. Sectores. Suelos sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan General de Ordenación Urbanística para cada uno de ellos, además de cumplir con las determinaciones estructurales indicadas para su ordenación.
- b4. Sistemas Generales. En función de sus características, el Plan General de Ordenación Urbanística concreta, en su caso, la necesidad de estar sujeto a planeamiento de desarrollo mediante Plan Especial o bien deriva su ordenación detallada al planeamiento parcial correspondiente. Se establece su delimitación, definición e inclusión en la ordenación estructural como perteneciente a la red básica de terrenos de destino dotacional público.
- c. En suelo no urbanizable:
 - c1. La ordenación del suelo no urbanizable se realiza:
 - c1.1. Estableciendo categorías en función del nivel de protección y defensa frente a usos urbanos.
 - c1.2. Fijando para cada categoría los usos permitidos, los autorizables y los usos que se consideran prohibidos.
 - c1.3. Vinculando la posibilidad de edificación a la implantación de un uso permitido o autorizable.
 - c1.4. Estableciendo operaciones especiales para usos específicos.
 - c1.5. Estableciendo un régimen general de protecciones y servidumbres que, aun siendo de aplicación en todas las clases de suelo, cobran especial relevancia en suelo no urbanizable.
 - c2. Es de aplicación directa la normativa para dicho suelo en función de su categorización o calificación, sin perjuicio de la necesidad de estar sujeto a determinadas figuras de planeamiento cuando así se requiera.
- 2. Las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas Urbanísticas recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.

Artículo 3.1.7 Régimen del subsuelo

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamiento servicios de todo tipo. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento
2. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse. No obstante, en las zonas y áreas con afecciones o cautelas arqueológicas, el aprovechamiento subjetivo al subsuelo, únicamente se genera cuando se acredite la compatibilidad de su materialización con los intereses públicos derivados de la protección del patrimonio arqueológico.
3. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas particulares, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos, trasteros hasta un máximo de diez (10) metros cuadrados por vivienda, o a instalaciones técnicas propias al servicio del edificio. En los demás casos, la edificabilidad situada bajo la rasante natural se imputará al cincuenta por ciento (50%).
4. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos por el planeamiento conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.

Artículo 3.1.8 Régimen general de derechos y deberes del ciudadano.

1. Se reconocen como derechos del ciudadano, los siguientes:
 - a. A disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible.
 - b. El de participación en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de planificación urbanística que se formulen.
 - c. A ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada.
 - d. Al ejercicio de la acción pública para hacer respetar las determinaciones de este Plan y las demás derivadas de la ordenación territorial y urbanística.
 - e. A acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y equipamientos de usos públicos existentes en la ciudad y previstos por este Plan o en desarrollo del mismo, de acuerdo con la legislación y normas aprobadas por la Administración.

2. Todos los ciudadanos tienen el deber de:

- a. Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente, el patrimonio histórico y el paisaje natural y urbano, absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos por la legislación en la materia.
- b. Respetar y hacer un uso racional y adecuado de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos.
- c. Abstenerse de realizar cualquier acto o de desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros con infracción de la legislación aplicable y, en su caso, sin la autorización administrativa necesaria o contraviniendo sus condiciones.
- d. Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable.

Artículo 3.1.9 Régimen general del derecho de iniciativa privada para la actividad de ejecución urbanística.

1. Se reconoce conforme a la legislación urbanística autonómica, el derecho de iniciativa de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos en ejercicio de la libre empresa, para la actividad de ejecución de la urbanización cuando ésta no deba o no vaya a realizarse por la propia Administración competente.
2. El derecho a la iniciativa para promover la transformación de los suelos se ejercerá conforme a las decisiones que adopte la Administración Urbanística en materia de ejecución, que en todo caso garantizará los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución.
3. El derecho de iniciativa comprende el de consulta a las Administraciones Urbanísticas y demás entes públicos con competencia en materias de incidencia territorial, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

Artículo 3.1.10 Régimen general de facultades del derecho de propiedad del suelo.

1. Derechos generales de los propietarios. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras tendrán derecho a usar, disfrutar, y explotar los mismos conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, en coherencia con la función social a que estos sirven y de conformidad con el régimen estatutario dispuesto por el planeamiento urbanístico por razón de sus características y situación.
2. Las facultades a que se refiere el apartado anterior incluye:
 - a. La de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme

a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.

- b. La de edificar en el plazo establecido sobre unidad apta para ello cuando la ordenación territorial y urbanística atribuya a aquélla edificabilidad para usos determinados y se cumplan los demás requisitos y condiciones establecidos para edificar.
 - c. La de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.
3. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en la legislación y en los planes.
 4. Igualmente los propietarios, en función de la clasificación del suelo de que se trate, tendrán las facultades en las que se concreta su estatuto de derechos de conformidad con las determinaciones del planeamiento, estando condicionado su ejercicio al cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación urbanística y el presente Plan.

Artículo 3.1.11 Régimen general de deberes

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos, al siguiente régimen general de deberes:
 - a. Deber de destinar el suelo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística.
 - b. Deber de conservar las edificaciones e instalaciones existentes en las condiciones legales para servir al uso al que deben ser destinadas y, en todo caso, en las condiciones de seguridad, sanidad, funcionalidad, accesibilidad y ornato público legalmente exigibles.
 - c. Deber de realizar en las edificaciones existentes los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.
 - d. Deber de conservar el suelo en las condiciones legales para servir de soporte a los usos admitidos por los planes, así como el de mantener cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.
 - e. Deber de observar las normas sobre protección del medio ambiente.
 - f. Deber de proteger el patrimonio arquitectónico y arqueológico.
 - g. Deber de observar de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación.
 - h. Deber de someterse a las directrices tanto de legalidad como de oportunidad que en el ejercicio de

la función pública que supone el urbanismo determine la Administración Urbanística de conformidad con la legislación vigente y del presente Plan.

2. Los propietarios del suelo urbano y urbanizable, quedan sujetos además, a los siguientes deberes generales:
 - a. Los correspondientes a la categoría de suelo de que se trate, conforme a lo previsto en las Normas Particulares de este Plan.
 - b. Deber de elevar para su aprobación, en los plazos previstos en este Plan, el instrumento de planeamiento que se haga necesario en la clase de suelo de que se trate, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos en aquellos supuestos en los que se prevé su redacción a iniciativa particular.
 - c. Edificar los solares en los plazos dispuestos por este Plan para cada ámbito.
 - d. En todo caso, el deber de completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS

Artículo 3.2.1 Sistemas generales y sistemas locales.

1. Sistemas generales.

Son los conjuntos de elementos de ámbito municipal con destino dotacional público que, relacionados entre sí, configuran el modelo urbanístico y su estructura territorial, contribuyendo al logro de los objetivos de planeamiento en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras y servicios técnicos, asegurando la racionalidad y coherencia del modelo propuesto y su desarrollo, así como garantizando en cualquier caso su calidad y funcionalidad.

Quedan identificados y delimitados en los planos de ordenación estructural y están integrados por:

- a. Sistemas Generales en suelo urbano y urbanizable:
 - Sistema General de Comunicaciones y Transporte. Sistema General Viario (SG-V).
 - Sistema General de equipamientos (SG-EQ).
 - Sistema General de espacios libres (SGEL).
- b. Sistemas Generales en Suelo no Urbanizable
 - Sistema General de Comunicaciones y Transportes .Sistema General Carreteras (SGC)
 - Sistema General de infraestructuras (SGI).

- Sistema general de equipamientos (SGEQ).

c. Sistemas Generales sin clasificación

- Sistema general territorial viapecuario (SGT-VP).

2. Sistemas locales:

Son aquellos equipamientos, espacios libres, viales e infraestructuras, que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona de la población y que complementan la estructura integrada por los sistemas generales.

Quedan identificados y delimitados en los planos de ordenación completa (C01-C04), y están integrados por:

- a. Sistema local viario (SL-V).
- b. Sistema local de espacios libres (PL, ZV).
- c. Sistema local de equipamientos (EQ).
- d. Sistema local de infraestructuras (I).

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo determinarán los sistemas locales conforme a las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y con arreglo a los parámetros establecidos en la legislación urbanística vigente.

3. Las disposiciones establecidas en el presente apartado de este artículo tienen el carácter de estructurales.

Artículo 3.2.2 Titularidad del suelo.

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública.
2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General. No obstante lo anterior, los sistemas calificados de servicios de infraestructuras podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público.
3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales que a la entrada en vigor del presente Plan General sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General o podrán ser expropiados por la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente.

No obstante, los Sistemas existentes ubicados sobre el suelo de titularidad privada y cuyo uso social coincida con el dotacional previsto en el Plan General, en el supuesto de actuaciones asistemáticas no precisan necesariamente transmitir la titularidad del dominio a la Administración si el mismo se gestiona

por una empresa pública o privada legitimada por la Administración competente en el servicio público que se trate.

4. Los Sistemas Generales o Locales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincida con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.
5. Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas, generales o locales cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante mediante mutación demanial u otros procedimientos con arreglo a la normativa aplicable.
6. En los suelos de uso y dominio público, el Ayuntamiento, titular de los mismos, podrá, a través de Planes Especiales, realizar una división horizontal del dominio público de forma que el plano superior situado sobre la rasante esté destinado a un equipamiento de dominio público, mientras que las superficies bajo rasante sean destinadas a aparcamiento públicos, pudiéndose gestionar como bien patrimonial del Municipio.

Artículo 3.2.3 Sistema de comunicaciones y transportes.

1. El sistema de transporte y comunicaciones está integrado por el sistema viario. Este sistema está compuesto por los espacios destinados a la movilidad y la accesibilidad de los distintos puntos del territorio, y se subdividen a su vez en:
 - a. Sistema General de Carreteras
 - b. Sistema General Viario:
 - Viario de Nivel territorial.
 - Viario Nivel Urbano-territorial
 - c. Sistema local de viario urbano complementario
2. La protección y servidumbres de los elementos que componen los sistemas generales se ajustará a la legislación aplicable.

Artículo 3.2.4 Sistema de infraestructuras.

1. El sistema de infraestructuras básicas está compuesto por los elementos necesarios para la prestación de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua (canalizaciones y depósitos), eliminación y tratamiento de aguas residuales (canalizaciones y depuradoras), eliminación de residuos sólidos, centros de transformación o distribución de energía eléctrica e instalaciones de telefonía y telecomunicaciones.
2. En cualquier caso, quedan específicamente prohibidos los tendidos eléctricos aéreos de alta y baja tensión en suelo urbano, debiendo soterrarse los existentes. En el desarrollo de los planes parciales, especiales y unidades de ejecución, esta carga de soterramiento corresponderá a los propietarios.

3. La protección y servidumbres de los elementos que componen los sistemas generales se ajustará a la legislación aplicable.

Artículo 3.2.5 Sistema de equipamientos.

1. Comprende el sistema de equipamientos las reservas de terrenos y centros públicos destinados a usos docentes, sanitarios, asistenciales, deportivos, comerciales, culturales, religiosos, lúdicos y sociales tanto existentes como previstos por el Plan General.
2. Los suelos calificados como sistemas locales o generales de equipamientos por el Plan General de Ordenación Urbanística son de titularidad pública o privada, o lo serán en ejecución de sus determinaciones, conforme a las previsiones de la legislación urbanística.
3. Las edificaciones destinadas a equipamiento se adaptarán a las condiciones de edificación establecidas en las normas particulares de la zona de ordenanza "equipamientos y servicios públicos" del Título VIII de estas Normas, pudiendo quedar justificadamente excepcionados del cumplimiento de las limitaciones de las Normas Urbanísticas por razones de su programa funcional, de acuerdo con la legislación específica aplicable.

Artículo 3.2.6 Sistema de espacios libres.

1. El sistema de espacios libres está compuesto por los parques urbanos (sistema general) y por las zonas verdes, jardines, áreas libres y plazas (sistema local), identificadas en los planos de ordenación estructural y completa, respectivamente.
2. Los suelos calificados como sistemas locales o generales de espacios libres por el Plan General de Ordenación Urbanística son de titularidad pública, o lo serán en ejecución de sus determinaciones, conforme a las previsiones de la legislación urbanística vigente.
3. Excepcionalmente, la titularidad de determinados elementos del sistema de espacios libres podrá ser privada, en ejecución de las previsiones de este Plan General, cuando expresamente así se determine.

Artículo 3.2.7 Sistema General Territorial Viapecuario.

1. El Sistema General Territorial Viapecuario está compuesto por aquellas áreas pertenecientes a vías pecuarias, que se integran en el Modelo Urbano, pero pueden seguir manteniendo su posición y trazado, sin entrar a formar parte del Suelo Urbanizable, identificadas en los planos de ordenación estructural y completa, respectivamente.
2. Se trata de espacios que se integran con la Red de Espacios libres para crear un sistema continuo de espacios de recreo, esparcimiento que fomente la comunicación no motorizada.
3. Estas áreas mantienen su titularidad y se definen como un Sistema General Territorial sin clasificación, SGT-VP, sin gestión ni generación de aprovechamiento.

CAPÍTULO 3. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 3.3.1 Áreas de reparto

Las áreas de reparto delimitadas constituyen ámbitos territoriales comprensivos de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable de características homogéneas para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia para establecer el aprovechamiento subjetivo perteneciente a los propietarios de suelo así como concretar el derecho de recuperación de plusvalías que por ministerio de la ley pertenece a la Administración Urbanística Actuante. La delimitación gráfica de las áreas de reparto se establece en los planos de ordenación estructural (E06).

Artículo 3.3.2 Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos

1. Aprovechamiento objetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo. En los ámbitos en los que se delimita Área de Reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada contabiliza en unidades de aprovechamiento urbanístico referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso y tipología de residencial en la tipología de unifamiliar en manzana compacta.
2. Aprovechamiento medio es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquéllos (usos y tipologías) de coeficientes de ponderación que exprese su valoración relativa. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de sectores (por contar éste con los ámbitos de desarrollo sectorizados y definidas las determinaciones necesarias para garantizar su adecuada inserción urbanística), no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.
3. Aprovechamiento subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados del uso y tipología característicos, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.
 - a. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbanizable y urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento (o en su caso, el porcentaje establecido por la legislación urbanística vigente en el momento de aprobarse el proyecto de reparcelación) del aprovechamiento medio del área de reparto.

- b. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.

Artículo 3.3.3 Coeficientes de homogeneización

1. Con carácter general y universal, a los efectos del cálculo y fijación del aprovechamiento medio, así como para la concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico que contiene un instrumento de planeamiento (Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle) o un proyecto de obras, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización:

1º. Coeficientes de uso y tipología:

a. Uso Residencial:

- Vivienda libre: 1,00
- Vivienda protegida: 0,90

b. Usos Industrial:

- Industria y almacenamiento 0,80
- Servicios terciarios 0,95

- 2º. Coeficientes de localización: Tiene por objeto evaluar la situación del sector en relación con la estructura territorial y el modelo de ordenación del presente Plan General. Se establecen los siguientes:

- Ámbitos integrados en la trama urbana: 1,00
- Ámbitos de localización preferente: 1,10
- Ámbitos de localización periférica: 0,90

- 3º. Coeficiente de urbanización: Tiene por objeto ponderar las diferencias existentes en los costes de urbanización a asumir en cada sector en función de las condiciones topográficas del soporte territorial y del nivel de reservas mínimas dotacionales establecidas por el presente Plan en cada uno de ellos. Se establecen los siguientes:

- Parcialmente urbanizado: 1,00
- Sin Infraestructuras: 0,80

2. El aprovechamiento objetivo homogeneizado de ámbito de desarrollo se calculará aplicando a las edificabilidades que en cada caso se establece para cada uso y tipología en las fichas anexas de las

presentes Normas, el coeficiente ponderador correspondiente de uso y tipología. El resultado de sumar los aprovechamientos objetivos así ponderados se multiplicará por el coeficiente de localización y por el coeficiente de urbanización, obteniendo el aprovechamiento objetivo homogeneizado.

3. Las disposiciones establecidas en el presente apartado de este artículo tienen el carácter de estructurales.

CAPÍTULO 4. EL DEBER DE CONSERVAR

SECCIÓN I. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.

Artículo 3.4.1 Régimen General de uso y conservación de los propietarios de edificaciones y terrenos.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.
2. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y su utilidad pública, y a tal fin deberán cumplimentar las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, así como las normas de rehabilitación urbana.

Artículo 3.4.2 Obligación genérica de Conservación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, construcciones, edificaciones, carteles e instalaciones publicitarias tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o uso efectivo.

A los efectos del apartado anterior, se consideran contenidas en el deber genérico de conservación: los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reforma, necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas.

En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

2. El deber genérico de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación
3. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias para alcanzar o conservar dichas condiciones.

4. La situación de fuera de ordenación de un edificio no exonera a su propietario del deber de conservación.

Artículo 3.4.3 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

- a. En urbanizaciones:

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

En urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

- b. En construcciones:

b.1. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2. Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas y saneamiento, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores, y animales 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.

b.3. Condiciones de ornato: las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

- c. En carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole, serán exigibles las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de acuerdo con su naturaleza.
- d. En solares: todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato; para ello, el solar deberá estar vallado, con las condiciones

establecidas en estas Normas, protegiéndose de forma adecuada los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes. De igual forma, los solares deberán estar limpios, sin escombros, material de desechos, basura o desperdicios.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

Artículo 3.4.4 El deber de rehabilitación.

1. El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los propietarios de:
 - a. Los edificios catalogados por el presente Plan General o en el de los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
 - b. Los edificios sujetos a un procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.
2. El coste de las obras necesarias de la rehabilitación forzosa se financiarán por los propietarios y/o por la Administración en los términos del apartado 2 del artículo siguiente.
3. Las obras de rehabilitación deberán tener como finalidad asegurar la estabilidad, durabilidad, el funcionamiento y condiciones higiénicas de los edificios, así como mantener o recuperar el interés histórico, tipológico y morfológico de sus elementos más significativos.

Artículo 3.4.5 Contenido normal del deber de conservación.

1. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
2. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras o beneficios de interés general.

Artículo 3.4.6 Colaboración municipal.

1. En los edificios no catalogados si el coste de ejecución de las obras de conservación y rehabilitación rebasara los límites del deber normal de conservación, y existieren razones de interés general que aconsejaran la conservación del inmueble, la Administración Urbanística Municipal podrá, previo acuerdo con el titular, establecer ayudas públicas dirigidas a financiar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble de su demolición y requiriendo la ejecución del conjunto de las obras necesarias.

2. En los edificios en los que sea exigible la rehabilitación, si las obras precisas excedieran del límite del contenido del deber normal de conservación, la Administración estará obligada a financiar el importe a que asciende el exceso.

Artículo 3.4.7 Potestades públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación.

1. La Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario. Para la realización de las obras necesarias se indicará un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que se proceda al cumplimiento de lo ordenado.
2. El plazo para la realización de las obras de conservación o rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución. En todo caso dicho plazo no podrán exceder de seis meses para las de conservación, y un año, en las de rehabilitación, sin perjuicio de las prórrogas que se otorguen por causas debidamente justificadas.

Artículo 3.4.8 Órdenes de ejecución de obras de mejora para su adaptación al entorno.

1. La Administración Urbanística Municipal podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación y de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno en los casos siguientes:
 - a. Fachadas y elementos de las mismas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.
 - b. Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
2. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura o cerramiento de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene y la retirada de rótulos y elementos publicitarios instalados en fachadas o en paneles libres por motivos de ornato.
3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber normal de conservación que les corresponde, y se complementará o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 3.4.9 Inspección técnica.

Los propietarios de construcciones y edificaciones deberán efectuar una inspección técnica de los mismos conforme a las exigencias de las Ordenanzas Municipales de Inspección Técnica de Edificaciones.

SECCIÓN II. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

Artículo 3.4.10 Conservación de los bienes inmuebles declarados de interés cultural. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación del patrimonio histórico.

1. La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la Ley 16/1.985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 16/1.985 de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2.007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.
2. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan General.
3. No será necesaria la modificación del presente Plan para la aplicación de las resoluciones, órdenes y acuerdos de los órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento.

Artículo 3.4.11 Régimen Jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de inmuebles catalogados por el planeamiento.

1. Los propietarios de bienes integrantes del patrimonio histórico de la ciudad tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.
2. Los propietarios de edificios y elementos del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del apartado anterior, deberán realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornatos públicos exigidos en las normas del Plan General o instrumentos que lo desarrollen o complementen.
3. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana.
4. Las obras que se deriven de estos deberes se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber normal de conservación y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.
5. Cuando sea ordenada la realización de obras de conservación y rehabilitación a los propietarios de un edificio catalogado que superen el contenido económico normal del deber de conservar, tendrán los titulares de los inmuebles derecho a una ayuda económica equivalente al importe del exceso, salvo que la Administración opte por la expropiación o por la sustitución del propietarios incumplidos.
6. Los propietarios y poseedores de edificios protegidos estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que de forma subsidiaria se asuman por la Administración.

SECCIÓN III. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.

Artículo 3.4.12 Contenido del deber de conservación de solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las siguientes condiciones:

- a. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado por la alineación oficial y por sus linderos laterales y traseros si no existen construcciones medianeras.
- b. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes así como se dará un tratamiento herbicida.
- c. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

SECCIÓN IV. LA DECLARACIÓN DE RUINA.

Artículo 3.4.13 Régimen general de la ruina.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.
2. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
3. Se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:
 - a. Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver al edificio que esté en situación de manifiesto deterioro a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales sea superior al cincuenta por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
 - b. Cuando concurren de forma conjunta las siguientes circunstancias:
 - 1ª. Que se acredite por el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas.

- 2ª Que el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra a) anterior, supere el límite del deber normal de conservación.
 - 3ª. Que se compruebe una tendencia constante y progresiva en el tiempo del incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
4. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de las habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.
 5. Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de las de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.
 6. No se considerarán circunstancias determinantes de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la legislación específica sobre viviendas dictada con posterioridad a su construcción.

Artículo 3.4.14 El procedimiento general para la declaración de la ruina.

1. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación del inmueble, certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo, la relación de moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera, así como el motivo o motivos en que se base la petición de la declaración del estado de ruina.
2. A la petición de ruina se acompañará:
 - a. Certificado expedido por facultativo competente conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación en el que justifique la causa de instar la declaración de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble, el nivel de protección en su caso, el estado físico del edificio incorporando planos de planta de la finca, año de construcción del edificio, y se acredite así mismo si éste, en el momento de la solicitud, reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.
 - b. Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptados en el edificio o sean preciso adoptar, y en este caso las razones de su no ejecución.
3. A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina y, en su caso, la procedencia de la orden de conservación o rehabilitación, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste de las reparaciones necesarias para devolver al edificio presuntamente ruinoso la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y el valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil (o, en su caso, de dimensiones equivalentes) que el existente.

4. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la reparación o demolición del edificio, según proceda, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa de técnico competente, las medidas precautorias, incluidas las obras imprescindibles que procedan, para evitar cualquier daño o peligro en personas y bienes y en general, el deterioro o la caída de la construcción.
5. Iniciado el expediente, los servicios técnicos municipales, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los interesados, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo.
6. Si conforme al anterior informe, procede la incoación de expediente contradictorio de ruina, se pondrá de manifiesto al propietario, moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, para que presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, sin perjuicio de la adopción en su caso, de las medidas precautorias propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, incluso su desalojo provisional, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio.
7. Se resolverá el expediente con arreglo a alguna de las siguientes declaraciones:
 - a. Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
 - b. Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.
 - c. Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.
8. En la misma resolución se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.
9. La declaración de ruina no es obstáculo para la imposición, en la misma resolución que la declare, de obras o reparaciones de urgencia, y de carácter provisional con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio hasta tanto se proceda a su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones del Plan General y los documentos que lo complementen o desarrollen.
10. La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición sino que requiere la previa aprobación del proyecto de demolición, que se tramitará de forma simultánea. En la notificación se indicará el plazo en el que haya de iniciarse la demolición.
11. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por

negligencia en el cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin toda incoación de expediente de ruina llevará aparejada la apertura de diligencias previas tendentes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.

12. El régimen de la declaración de ruina contradictoria de los edificios catalogados se regirá por lo previsto en el artículo siguiente, siendo de aplicación supletoria las normas del presente artículo en todo aquello que no resulte contradictorio con las especificaciones establecidas en el mismo.

Artículo 3.4.15 Normas de declaración de ruina en los edificios protegidos.

1. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados cuya rehabilitación resulta forzosa quedarán exceptuados del régimen común de declaración de ruina, rigiéndose por las siguientes normas:
 - a. Quedaran enervados los efectos relativos a la demolición cuando se hallen en estado ruinoso hasta tanto se proceda a la aprobación del proyecto de rehabilitación. En todo caso se adoptarán las medidas urgentes para mantener la estabilidad y seguridad del edificio y evitar los daños a personas y bienes.
 - b. En la misma resolución que se decida sobre la situación de ruina, se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o no de los deberes de conservación exigibles al propietario.
 - c. Cuando se haya constatado que el edificio presenta deficiencias que lo hagan merecedor de una declaración de ruina, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.
 - d. Si no se llega al acuerdo con el propietario sobre la rehabilitación definitiva, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias para eliminar el estado físico de ruina, con otorgamiento simultáneo de la ayuda económica o proceder a la expropiación o sustitución del propietario en aquellos casos en los que se ponga de relieve un incumplimiento de los deberes de conservación.
 - e. La ayuda económica se otorgará por un importe equivalente a la cantidad en la que exceda el coste de las obras necesarias de las exigibles a su titular con la finalidad de que sea destinada a la financiación de las obras de rehabilitación.
 - f. Constatado el estado ruinoso de un edificio catalogado, el proyecto de intervención concretará los elementos cuya demolición se hace imprescindible para garantizar la seguridad y procederá a la definición de las medidas a adoptar para la conservación de los valores del edificio que han motivado su catalogación. Para llevar a cabo las labores de demolición, con el alcance anteriormente indicado, en los edificios catalogados será preciso justificar que su conservación es técnicamente imposible.

- g. La Administración Urbanística Municipal notificará a la Consejería de Cultura la incoación y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles catalogados. En los casos de expedientes que afecten a edificios catalogados con niveles de protección integral se solicitará informe a la citada Consejería sobre el interés histórico-artístico del edificio en cuestión, y la posibilidad de su inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz; sin dicho informe no podrá resolverse el expediente abierto.
 - h. Serán exigibles las normas generales sobre presentación de documentación que deba acompañar a la solicitud de declaración de ruina.
2. En el caso de edificios incoados o declarados como Bienes de Interés Cultural y sus entornos, será de aplicación lo establecido en la Ley del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.
 3. La demolición ilegal, la ruina sobrevenida o la provocación de ruina por abandono, negligencia o incumplimiento de una orden de ejecución de los edificios incluidos en los Catálogos que complementan al Plan General, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.
 4. La demolición de un edificio catalogado, con independencia de las causas que lo hayan originado, no supone la modificación de las condiciones de edificabilidad, siendo ésta la que se determine por su nivel de catalogación en el planeamiento urbanístico, o en otro caso la edificabilidad consolidada por el edificio preexistente.
 5. La declaración de ruina de un edificio catalogado en el que se constate el incumplimiento del deber de conservar, es causa de expropiación o de sustitución del propietario incumplidor para la aplicación de la ejecución forzosa de la rehabilitación.

Artículo 3.4.16 La ruina inminente.

1. Cuando como consecuencia de la inspección efectuada por los servicios técnicos municipales se ponga de manifiesto que un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que presente peligro para las personas o bienes por su inminente derrumbamiento total o parcial, no permitiendo demora en la tramitación del expediente, se declarará el estado de ruina y se acordará lo necesario en cuanto al desalojo de los ocupantes y la seguridad de la construcción, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, así como, en su caso, su total o parcial demolición, todo ello a cargo del propietario o propietarios de la edificación.
2. La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la demolición de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados.

Artículo 3.4.17 Plazos para el cumplimiento de los deberes de edificar, o en su caso, de conservar y rehabilitar de los edificios declarados en ruinas.

En todo caso el plazo máximo para la solicitud de licencia de edificación en las parcelas objeto de una declaración de ruina, será de dos años.

CAPÍTULO 5. PARCELACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 3.5.1 Parcelación urbanística

1. Se considera parcelación urbanística:
 - a. En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.
 - b. En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos humanos.
2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y a las condiciones que establece la ordenación urbanística del presente Plan General y los demás instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.
3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.
4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

Artículo 3.5.2 Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.

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

- a. Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente Plan General o a las establecidas en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.
- b. Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.
- c. Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

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

Artículo 3.5.3 Régimen de las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate.
2. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.

Artículo 3.5.4 Régimen de las parcelaciones en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado.

1. En terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, las parcelaciones urbanísticas quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen. Por ello, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.
2. El presente Plan establece en los artículos siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable así como para evitar realización de parcelaciones urbanísticas ilegales. Las disposiciones contenidas en dichos preceptos pertenecen a la ordenación estructural del Plan General.

Artículo 3.5.5 Riesgos de formación de asentamientos de población en suelo no urbanizable.

1. A los efectos del artículo 3.5.1 apartado 1.b, se entenderá por asentamiento humano aquel que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.
2. Se considerará que constituyen lugares en los que existe el riesgo o posibilidad de formación de asentamientos o núcleo de población, aquéllos en los que se presente o concurra alguna de las siguientes características objetivas:
 - a. Tipología, morfología y estructura del asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del Plan en la zona geográfica concreta
 - b. Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos del Catastro, con anchura de rodadura superior a dos (2) metros asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.
 - c. Servicios de agua o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con

captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento individual unificado, que no vengan aprobados por la Consejería competente y por la Administración Urbanística.

- d. Existencia de edificaciones de albergues, almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada existentes o en proyecto.
- f. Utilización de una o algunas de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.
- g. Cuando varios lotes de la parcelación dé frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situada en distancia inferior a 100 metros del borde de la misma.
- h. Cuando en la zona existan parcelas edificadas que no cumplan la superficie mínima establecida por el Plan en función del uso al que se destine.

Artículo 3.5.6 Actos reveladores de posible parcelación urbanística en suelo no urbanizable.

En suelo no urbanizable también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística los siguientes:

- a. Aquellos actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos de segregación.
- b. La segregación realizada con ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.
- c. Cuando la segregación se apoye en una publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio, relativa a oferta de venta de los terrenos, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva del Plan Especial o la autorización de la Administración de Agricultura.
- d. Cuando las segregaciones lleven aparejadas o vengan precedidas o seguidas de inversiones para la transformación del territorio que no vengan suscritas por ingeniero agrónomo y debidamente autorizadas por la Consejería competente en materia de agricultura y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.
- e. Cuando algunas de las parcelas resultantes no cumpla la superficie mínima por las normas sectoriales o las establecida por este Plan para cada uno de los usos permitidos.

TÍTULO IV. NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

ÍNDICE

- CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN**
- CAPÍTULO 2. LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.**
- CAPÍTULO 3. LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.**
- CAPÍTULO 4. LA EXPROPIACIÓN.**
- CAPÍTULO 5. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES.**
- CAPÍTULO 6. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN**

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

Artículo 4.1.1 La dirección de la actividad de ejecución del planeamiento.

1. La dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento que tiene la consideración de Administración Urbanística Actuante.
2. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento asegurará la participación de los interesados y, en particular, el derecho de información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.
3. Las disposiciones contenidas en el presente Título IV de las Normas Urbanísticas son de contenido potestativo excepto las que establecen los plazos de edificación y ejecución de los ámbitos de áreas de reforma interior y sectores para las que este Plan establece su ordenación pormenorizada. Estas disposiciones tienen el carácter de pormenorizadas preceptivas, excepto las del Capítulo VI que son potestativas, teniendo naturaleza idéntica a las Ordenanzas Municipales.

Artículo 4.1.2 Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

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

Artículo 4.1.3 Prioridades y norma general de la ejecución.

1. La ejecución del presente Plan y de las actuaciones de Planeamiento que lo desarrollen, se llevará a cabo de acuerdo con los objetivos y prioridades indicados en las determinaciones de programación y gestión establecidos en el presente Plan así como en los acuerdos complementarios adoptados conforme a la previsión del art. 88 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate, sin perjuicio de poder efectuarse los actos jurídicos necesarios para el establecimiento del sistema de conformidad con lo previsto en el artículo 96.2 de la LOUA.
3. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará preferentemente mediante las unidades de ejecución que se delimiten o en su caso mediante transferencias de aprovechamientos urbanísticos en los ámbitos previstos en este Plan.

Artículo 4.1.4 Actuaciones sistemáticas y asistemáticas.

1. Son actuaciones sistemáticas aquellas que se desarrollan en el seno de unidades de ejecución conforme a las reglas de alguno de los sistemas de actuación previstos por la normativa urbanística. La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones

jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para justa distribución de beneficios y cargas.

2. Son actuaciones asistemáticas las señaladas en el artículo 4.3.1 siguiente.

Artículo 4.1.5 La ejecución de la obra urbanizadora

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

CAPÍTULO 2. LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.

Artículo 4.2.1 Delimitación de unidades de ejecución

1. El Plan General delimita directamente unidades de ejecución en algunos ámbitos del suelo urbano no consolidado. A tal efecto, se entenderá que, salvo prescripción en contra en las fichas de este Plan, que la delimitación de áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado ordenado constituye cada uno de ellos el ámbito de delimitación de la unidad de ejecución.
2. En el suelo urbanizable sectorizado del presente Plan, el ámbito del sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que el Plan Parcial correspondiente pueda establecer, de forma justificada y con garantías de equilibrio, más de una unidad de ejecución en su seno.
3. El presente Plan identifica las dotaciones que pese a no estar incluidas en el seno de la unidad de ejecución se encuentran adscritas a ella a efectos de gestión por encontrarse incorporadas en la misma área de reparto. De igual forma, el Plan señala en las fichas de las áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado los terrenos que, pese a no estar incluidos en la unidad de ejecución, son de necesaria reurbanización para asegurar la correcta funcionalidad de la actuación urbanística.
4. En todo caso podrá alterarse la delimitación de las unidades de ejecución realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el art.106 de la Ley 7/2007 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan del aprovechamiento subjetivo del conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante, diferenciándose entre los que le corresponden en concepto del derecho de participación o recuperación de plusvalías (10% del aprovechamiento medio del área de reparto u otro porcentaje mayor que en su caso habilite la legislación vigente al momento de aprobarse el proyecto de reparcelación), de aquellos aprovechamientos objetivos que se generan por encima del aprovechamiento medio.

2. Los excesos de aprovechamientos correspondientes a la Administración en concepto de participación en las plusvalías generadas por la acción pública se integrarán en el Patrimonio Municipal del Suelo, y quedan afectos a sus fines y objetivos.
3. Los excesos que se generan por encima del aprovechamiento medio podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución calificados de dotaciones locales o sistemas generales o con aprovechamiento real inferior al medio del área de reparto en que se encuentre. En el caso de que la Administración haya procedido a la previa adquisición de los terrenos calificados con uso público, dichos excesos serán definitivamente patrimonializados por aquélla.

Artículo 4.2.3 Determinación del sistema de actuación

1. Para cada unidad de ejecución de los terrenos incluidos en los sectores y áreas de reforma interior se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución urbanística.
2. El sistema de ejecución se fijará en el presente Plan o en su caso en los planes de desarrollo, o en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.
3. No obstante lo anterior, los sistemas de actuación, incluso los determinados en los instrumentos de planeamiento, serán susceptibles de modificarse conforme al procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

Artículo 4.2.4 Inicio de la actividad de ejecución, programación y declaración de incumplimiento.

1. La aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución y la determinación del sistema de actuación supone la legitimación para iniciar la actividad de ejecución en su seno.
2. Los plazos establecidos en las fichas de las normas particulares de programación del ámbito, se entenderán realizados en el sentido de que antes de finalizar la anualidad, bienio o, en su caso cuatrienio que se identifique debe contar el respetivo ámbito con todos los instrumentos de planificación pormenorizada y de ejecución (proyecto redistributivo y proyecto de urbanización) definitivamente aprobados, por lo que llegado el último día del plazo establecido para la aprobación de los instrumentos pendientes, sin acontecer ésta, se producirá el incumplimiento a los efectos del apartado anterior.
3. Una vez aprobado el correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las obras de urbanización deberán finalizarse en el plazo establecido en el proyecto aprobado de conformidad con las previsiones de estas Normas. No obstante, el planeamiento de desarrollo o en su caso, el Proyecto de Urbanización, podrán ampliar justificadamente los anteriores plazos relativos al deber de urbanización, siempre que estuviese constituida la Junta de Compensación.

Artículo 4.2.5 Gastos de la urbanización en actuaciones sistemáticas.

1. Los gastos a financiar por aquellos que hayan de materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico en unidades de ejecución comprenden, en general, todos los necesarios para proceder al desarrollo

urbanístico integral de la actuación de modo que esta quede plenamente integrada en la malla urbana, conectada a las infraestructuras exteriores a la actuación, quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genere la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación, y particularmente, los siguientes conceptos:

- a. El coste de ejecución de las obras de urbanización interiores previstas en la actuación correspondiente: obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás servicios públicos que, estando previstos en los planes y proyectos, sean del interés para la unidad de ejecución. En este coste se integran todas las obras que tengan el carácter de sistema local e incluso las pertenecientes a las redes de los sistemas generales que se localicen en el interior del ámbito de actuación.
 - b. Los costes de infraestructuras necesarios para que la actuación urbanística quede plenamente conectada a las redes generales de servicios (viarias, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica) exteriores al ámbito a través de las conexiones previstas en el plan y en el proyecto de urbanización.
 - c. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.
 - d. El coste que genere la redacción del planeamiento de desarrollo, instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización así como todos aquellos que exija el desarrollo de las operaciones equidistributivas tales como el desarrollo de levantamientos topográficos, análisis de la estructura de la propiedad, gastos registrales, etc.
 - e. Los gastos administrativos y de gestión del sistema.
2. Los anteriormente referidos gastos, cuando beneficien de modo directo a más de una unidad de ejecución, habrán de ser distribuidas de modo proporcional y equitativo entre ellas.
 3. Se considerarán como gastos de urbanización incluidos dentro de la unidad de ejecución los correspondientes a las obras necesarias de adaptación de todos los viarios físicamente limítrofes a dichas unidades, aunque no se encuentren grafiados dentro de los límites del área.

CAPÍTULO 3. LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.

Artículo 4.3.1 Excepciones a la ejecución sistemática.

Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

- a. La ejecución de los sistemas generales no incluidos en la delimitación de una unidad de ejecución. De igual forma, podrá anticiparse la ejecución de infraestructuras calificadas de sistemas generales o locales incluidas en el ámbito de una unidad de ejecución o sectores de suelo urbanizable en

todas sus categorías sin que se hayan aprobado los correspondientes instrumentos de desarrollo si resulta urgente su materialización.

- b. La edificación de los solares del suelo urbano consolidado.

Artículo 4.3.2 La ejecución de las actuaciones urbanizadoras no integradas.

Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por la Administración Urbanística Municipal delimitación de unidades de ejecución, la actividad de la ejecución urbanística de transformación física de los terrenos se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias.

El suelo preciso para las dotaciones en estos casos se obtendrá por:

- a. Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria.
- b. Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
- c. Por expropiación forzosa.
- d. Por acuerdo de compra o permuta.

CAPÍTULO 4. LA EXPROPIACIÓN.

Artículo 4.4.1 Expropiación forzosa por razón de urbanismo.

1. La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

- 1º. Cuando se haya establecido como sistema de actuación para la ejecución de las previsiones de una unidad de ejecución.
- 2º. Para la adquisición de terrenos con destino a los Sistemas Generales localizados en cualquier clase de suelo, así como para la obtención de dotaciones públicas locales no incluidas en la delimitación de una unidad de ejecución.
- 3º. Para la adquisición anticipada de terrenos con destino a cualquier clase de dotación pública incluidos en unidades de ejecución en los casos de necesidad urgente.
- 4º. Para la adquisición de bienes que hayan de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo.
- 5º. Para la obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública así como a otros usos declarados de interés social.
- 6º. Por la realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.

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

- a. La inobservancia de los plazos para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento.
- b. La inobservancia de los plazos para la ejecución total del planeamiento o de algunas de sus fases.
- c. Por el transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que hayan sido reservadas en la correspondiente área o sector.
- d. La inobservancia del deber legalmente exigible de conservación.
- e. La inobservancia del deber de rehabilitación de los inmuebles, cuando éste sea legalmente exigible.

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

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

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

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

2. En todas las expropiaciones por razón del urbanismo la Administración Urbanística Actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o individualizada.
3. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarios para la ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos cuando no estén incorporados a una unidad de ejecución o adscrita a Áreas de Reparto, cuando no fuera posible su costeamiento mediante los instrumentos de repartos de cargas y beneficios derivados del planeamiento, podrá ser repercutido sobre los que resultaren especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales. De igual forma, podrá el Ayuntamiento, repercutir el coste de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos mediante contribuciones especiales cuando no proceda la delimitación de unidades de ejecución.
4. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

CAPÍTULO 5. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES.

Artículo 4.5.1 Formas de obtención del suelo de dotaciones

1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene:
 - a. Cuando estén incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.
 - b. En los restantes supuestos, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, así como por expropiación u ocupación directa.
2. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:
 - a. Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, en el supuesto previsto en la letra a) del apartado anterior.
 - b. Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

Artículo 4.5.2 Adscripción de terrenos dotacionales en unidades de ejecución excedentarias.

Los sectores del suelo urbanizable a los que el Plan General fija un aprovechamiento objetivo superior al medio del área de reparto en el que se encuadran, tienen adscritas para su obtención, con cargo al exceso de aprovechamiento, las superficies de suelo destinado a sistemas generales que para cada ámbito se establecen en el cuadro de adscripción de sistemas generales a excesos de aprovechamiento. En este caso, la adscripción de terrenos de sistemas generales son los que perteneciendo al área de reparto quedan excluidos de los ámbitos de los sectores. No se realiza adscripción si los terrenos de sistemas generales son interiores a los sectores o áreas, por obtenerse en este caso de forma gratuita como consecuencia de la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente.

Artículo 4.5.3 Derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos dotacionales en áreas de reparto cuando quedan excluidos de las unidades de ejecución.

1. Los propietarios de terrenos que carecen de aprovechamiento objetivo por estar destinados a sistemas generales o dotaciones que estando adscritas al suelo urbano no consolidado o urbanizable no se incluyan en los ámbitos de unidades de ejecución, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante ocupación directa o mediante acuerdo de adjudicación de su aprovechamiento subjetivo en aquellas unidades de ejecución pertenecientes a su Área de Reparto que tengan exceso de aprovechamiento respecto del medio.
2. A estos propietarios de terrenos con aprovechamiento objetivo cero se les compensará, en el caso de que no se haya aplicado la expropiación, en el oportuno procedimiento de reparcelación de la unidad de ejecución determinada con el aprovechamiento objetivo que resulte de aplicar a la superficie de

terrenos dotacionales objeto de cesión el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto.

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

CAPÍTULO 6. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.6.1 La intervención administrativa municipal del uso del suelo.

1. La intervención municipal del suelo, que es de ejercicio inexcusable, se lleva a cabo mediante el otorgamiento de licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución y la inspección urbanística.
2. Están sujetos a previa licencia municipal los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como:
 - 1º Las obras de construcción de edificaciones, instalaciones e industrias de nueva planta.
 - 2º Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones o industrias existentes.
 - 3º La modificación o reforma que afecta a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
 - 4º Las de modificación del espacio exterior de los edificios e instalaciones, cualquiera que sea su uso.
 - 5º Las de modificación de la disposición interior de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
 - 6º Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
 - 7º Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., tanto subterráneos o áreas, como postes, casetas, buzones, cabinas, etc., excepto las expresamente contenidas en los Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras Ordinarias, autorizadas por su aprobación.
 - 8º Las parcelaciones.
 - 9º Los movimientos de tierras (vaciado, desmontes, explanación, excavación, terraplenado, vertido, etc.) y demás obras de urbanización, apertura de caminos, vías o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado

- 10º La primera utilización u ocupación de los edificios, locales, industrias e instalaciones en general.
 - 11º Los usos de carácter provisional.
 - 12º El uso del vuelo sobre las instalaciones y edificaciones y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire y antenas de TV.
 - 13º La modificación del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios e instalaciones en general, así como de maquinaria y otras instalaciones industriales.
 - 14º La demolición de las construcciones totales o parciales salvo en los casos declarados de ruina inminente y el vertido de sus escombros.
 - 15º Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo (captación de agua, fosas sépticas, conducciones privadas, etc.).
 - 16º La corta de árboles, constituyan o no masa arbórea, la roza y el descepe.
 - 17º Cerramientos o vallados de solares, fincas o terrenos u obras provisionales con frente a una vía pública y la instalación de grúas torres.
 - 18º La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos (o aéreos en el espacio municipal).
 - 19º Modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).
 - 20º Y, en general, toda obra de construcción o uso del suelo, vuelo o el subsuelo, ya sea de carácter permanente o provisional que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.
3. La sujeción a licencia municipal previa alcanza, así mismo, a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del Ente titular del dominio público.
 4. Las Normas contenidas en los siguientes artículos del presente capítulo, así como en el Capítulo II, III y IV de este Título, podrán ser desarrolladas total o parcialmente por unas Ordenanzas Municipales

Artículo 4.6.2 Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación.

Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúan en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento, salvo que se exija un proyecto, estarán exentas de licencias, pero exigen comunicación previa.

Artículo 4.6.3 Efectos de la licencia.

1. La licencia urbanística de edificación, obtenida de modo expreso, o, en su caso, por silencio administrativo, es el título jurídico administrativo que autoriza a realizar los actos de edificación en unidades aptas para ello conforme a lo establecido en la Legislación Urbanística.
2. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.
3. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si la parcela reúne las condiciones para merecer la consideración de solar.
4. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable, por lo dispuesto en las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales. A tal fin, serán aplicables las Ordenanzas Municipales que, en su desarrollo de este Plan se aprueben, y que tengan por objeto completar la regulación de los trámites a que deberán sujetarse los distintos tipos de licencias urbanísticas y el establecimiento de las normas sobre las restantes formas de control administrativo en relación con las actuaciones urbanísticas.

Artículo 4.6.4 Régimen y contenido de la licencia.

1. Cuanto se dispone en las presentes Normas de este Plan General así como en las disposiciones establecidas en las Ordenanzas que resulten vigentes que la complementen sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.
2. Los titulares de la licencia o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y así mismo el contenido implícito (que es el definido tanto en la documentación técnica del proyecto aprobado como en las Normas Urbanísticas según la clase y destino del suelo. Integran también el contenido implícito el respeto de las Normas Básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación.
3. No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse a la Administración Urbanística Municipal en solicitud de información.
4. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpora o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.
5. Aprobada y concedida la correspondiente licencia, quedará el Proyecto Técnico incorporado a aquélla como contenido material de la actuación autorizada completada con las condiciones que la Administración establezca en el propio acto del otorgamiento de la misma.

Artículo 4.6.5 Proyecto Técnico.

1. A efectos de ejercicio de la competencia municipal sobre intervención en la edificación y uso del suelo, se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definan las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística aplicable.
2. Los proyectos deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes en relación con el objeto y características de lo proyectado y visados por los respectivos colegios profesionales o, en su caso, por la oficina de supervisión de proyectos de la Administración correspondiente.
3. Con independencia del contenido documental del expediente administrativo para la obtención de licencia urbanística, el Proyecto Técnico, salvo que otra cosa se dispusiese en esta Normas, estará compuesto como mínimo de: memoria descriptiva, memoria justificativa, memoria de legalidad que acredite el cumplimiento de las determinaciones establecidas por el planeamiento, junto con los planos, mediciones, presupuesto, así como la documentación exigida por los reglamentos técnicos aplicables.
4. Los técnicos firmantes del proyecto son responsables de su calidad, de la idoneidad de las determinaciones constructivas y técnicas que el mismo desarrolla y del cumplimiento de toda la legislación relacionada con dichos extremos. Una vez presentado el proyecto ante la Administración municipal, de la exactitud y veracidad de sus datos, responderán el promotor y los Proyectistas a todos los efectos.
5. En los casos en que las actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de Proyecto Técnico, estas se podrán acometer conforme al procedimiento simplificado que establezca el Ayuntamiento, aportando los documentos que se expresan en estas Normas según el tipo de actuación de que se trate.

Artículo 4.6.6 Plazos de vigencia de las licencias.

1. Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras mayores de edificación, instalación o uso, no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo establecido en la correspondiente licencia, que en ningún caso excederá de seis meses.
2. Las licencias de obra menor caducarán y quedarán sin efecto, cuando no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de cuatro meses contados a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma.
3. Las licencias determinarán el plazo de vigencia en que deberán concluirse todas las obras que ampara, atendiendo a la naturaleza, etapas y entidad de las mismas. También podrán concederse prórrogas de conclusión con análogos criterios a las de iniciación.

Artículo 4.6.7 Condiciones de iniciación y ejecución de las obras.

1. Solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:

- a. Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación a la Administración Urbanística Municipal y obtenido el Acta de Tira de Cuerda.
 - b. Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre lo ejecutado y la obra o instalación proyectada, objeto de la licencia.
2. A efectos de la consideración del momento de la iniciación y conclusión de las obras amparadas en una licencia o su prórroga, se entenderá que éstas habrán de iniciarse y concluirse en la totalidad de las obras previstas en cada tipo de obra y para la fase o etapa respectiva. En otro caso, caducará la licencia o su prórroga para las partes no ejecutadas o concluidas en el plazo de vigencia concedido.
 3. Cuando se produjeran hallazgos no previstos en los usos y condiciones de las Normas en las licencias, ésta se considerarán en suspenso, interrumpiéndose las obras de inmediato.
 4. En las licencias de obras mayores, únicamente podrán iniciarse las obras autorizadas previo cumplimiento, en la forma exigida en estas Normas, de la obligación de aportación de aquellos otros documentos técnicos que desarrollen tecnologías específicas e instalaciones del edificio así como del Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, según proceda y del Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.

Artículo 4.6.8 Obligaciones del titular de la licencia

1. La licencia de las obras obliga a su titular o causahabiente a lo siguiente:
 - a. Satisfacer previamente las tasas oficiales, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución.
 - b. Construir o reponer la acera fronteriza a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.
 - c. Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.
 - d. Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.
2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia, cuya cantidad será como mínimo el doble del coste de construcción de la acera reglamentaria correspondiente a la finca; salvo cuando se incluyera en las obras del Proyecto de Urbanización.
3. En los casos en que la calzada carezca de delimitación de acera, se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el párrafo anterior, la quinta parte del ancho de la calle.

SECCIÓN II. DOCUMENTACIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 4.6.9 Documentación de las licencias de obras mayores de edificación.

1. Para la tramitación de las licencias de edificación (obra de nueva planta, ampliación o reforma) será preciso la aportación de Proyecto Técnico, por duplicado ejemplar, suscrito por técnico competente, cuyo contenido será el necesario y suficiente que permita a la Administración conocer el objeto y detalle de las obras solicitadas y verificar que las mismas se ajustan a las determinaciones del planeamiento urbanístico en vigor.
2. Hasta tanto se proceda a la aprobación de unas Ordenanzas Municipales, el Proyecto Técnico, con carácter general, deberá estar integrado necesariamente por la siguiente documentación:
 - a. Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificativa de las soluciones concretas, así como memoria de legalidad que acredite el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas de aplicación, incluyendo los datos y parámetros suficientes que permitan verificar el cumplimiento de las condiciones que establece el Plan General para la edificación según los usos y zonas.
 - b. Planos generales a escala y acotados, de plantas, alzados y secciones, así como plano definitorio de la zona de ocupación del dominio público, incluyendo los servicios públicos afectados, a los efectos de acometer la ejecución de las obras. Planos acotados con indicación de los elementos integradores de la Instalación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.
 - c. Presupuesto y plazos previstos para la duración máxima prevista de las obras y los períodos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes.
 - d. En los casos de obras que afecten a edificios con algún nivel de protección, deberá aportarse separata correspondiente a la definición del grado de intervención en relación a la protección perseguida, con descripción gráfica y fotográfica de los elementos a proteger. También, en su caso, Proyecto de Intervención Arqueológica.
 - f. Separata acreditativa del cumplimiento de la normativa de protección contra incendios, así como ficha justificativa de la normativa sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas y memoria justificativa del cumplimiento de las normas de protección del medioambiente en materia de ruidos.
 - g. De igual forma, y además de la general exigida para todo tipo de licencias, deberá unirse la siguiente documentación: cuestionario de estadística municipal y de fiscalía, copia del título de propiedad e informes y planos diligenciados por las compañías suministradoras, sobre las acometidas correspondientes.
3. Para la tramitación inicial y la concesión de las licencias de obras de edificación, será preciso la aportación del Proyecto Técnico integrado por la documentación relacionada en el apartado primero de este artículo y por aquella documentación específica para cada tipo de obras.
4. Cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a

establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la licencia de instalación. Los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesiten licencia de instalación y alojen actividades que se presume puedan originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina la legislación medioambiental.

Artículo 4.6.10 Documentación de las obras menores.

1. El Ayuntamiento señalará en las Ordenanzas Municipales la documentación requerida para las obras menores, entendiéndose por tal, a los efectos de estas Normas, aquellas actuaciones de escasa entidad técnica e impacto urbanístico y que no afectan al patrimonio protegido, no necesitando para su ejecución de la presentación de proyecto técnico.
2. Las solicitudes de licencia de obra menor irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el que se describan, escrita y/o gráficamente, las obras, con indicación de su extensión, situación y presupuesto. Si para la ejecución de las obras fuese necesaria la instalación de andamios, guindolas, elementos para técnicas alpinas, grúas, u otros medios auxiliares, será preceptiva la obtención previa de la licencia municipal correspondiente.

Artículo 4.6.11 Señalamiento de alineaciones y rasantes.

1. La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes incorporará la documentación exigida en las Ordenanzas Municipales y serán suscritos por el técnico competente legalmente autorizado y visados por el Colegio Oficial, lo cual será requisito indispensable previo a la tramitación del expediente de licencia de construcción.
2. Presentada la documentación indicada y después de efectuar el pago de los derechos o tasas correspondientes, se fijará el día y la hora, para antes de un mes de la solicitud, en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente, legalmente autorizado, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia.
3. La ejecución del señalamiento se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmados por el facultativo municipal y el técnico del solicitante.

Artículo 4.6.12 Proyectos de parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por finalidad la definición pormenorizada de cada una de las unidades resultantes de una parcelación urbanística, y se ajustarán a las condiciones generales establecidas en estas Normas así como en su caso en las Ordenanzas de aplicación. Los proyectos de parcelación deberán venir suscritos por técnico competente.
2. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, los proyectos de parcelación habrán de contener:

- a. Memoria descriptiva y justificativa de las razones de la parcelación, en relación con el planeamiento de aplicación.
 - b. Plano de situación a escala (1:2.000) y del estado actual a escala (1:1.500), señalando las fincas originales registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones, el espacio libre y ajardinamiento existente. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas por la Administración Urbanística Municipal.
 - c. Certificación del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas, se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica, con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.
 - d. Planos de parcelación a escala 1:500, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del planeamiento de aplicación.
 - e. Propuesta de cédula urbanística de cada una de las parcelas resultantes.
 - f. Descripción fotográfica en color de la parcela o parcelas objeto de la parcelación.
 - g. Cuando la actuación afecte a parcelas con algún nivel de protección, se presentará documentación correspondiente a la protección establecida, con descripción gráfica y fotográfica de los elementos a proteger.
3. Los acuerdos por los que se apruebe el otorgamiento de licencias de parcelación llevarán consigo la autorización para su deslinde y amojonamiento.
 4. Las licencias de parcelación urbanística se entenderán implícitamente concedidas con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación.
 5. Es innecesaria la obtención de licencia de parcelación cuando se trate de hacer coincidir la realidad material con la situación registral de la finca, procediendo en este caso declarar la innecesariedad de licencia urbanística mediante la expedición del correspondiente certificado al efecto. En este caso, será necesario aportar la siguiente documentación acompañando a la petición indicada: Plano de situación en el que aparezca perfectamente identificada la parcela afectada. Descripción detallada de la descripción registral pretendida, indicando superficie y linderos originales y los resultantes de aquella, adjuntando nota simple registral y certificación catastral de la finca.
 6. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación.

Artículo 4.6.13 Documentación para movimientos de tierras.

1. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, la solicitud de licencia para movimiento de tierras, no incluidas en el concepto de obras menores, se acompañarán los siguientes documentos:
 - a. Plano de emplazamiento a escala 1:2.000 con curvas de nivel.
 - b. Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor a 1:500, en el que se indiquen las cotas de alineaciones y rasantes, la edificación y arbolado existente y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.
 - c. Plano de los perfiles que se consideren necesarios para precisar el volumen y características de la obra a realizar, así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.
 - d. Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.
2. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir además, un análisis geotécnico del terreno o solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.
3. El peticionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte o demás movimientos de tierra a que se refiere la licencia, se ejecutarán por una empresa constructora competente y haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

Artículo 4.6.14 Documentación para la licencia de demolición.

1. No se concederá si no va acompañada del proyecto de obra nueva que lo sustituya, salvo en el caso de ruina inminente.
2. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, a la solicitud de licencia de demolición se acompañarán los siguientes documentos:
 - a. Tres ejemplares del proyecto de demolición.
 - b. Tres ejemplares del proyecto de obra nueva.
 - c. Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes, legalmente autorizados.
3. El Proyecto Técnico de demolición, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, incluirá:

- a. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración aproximada de las obras.
 - b. Plano topográfico de la parcela y de emplazamiento del edificio en la parcela, acotando los linderos de la misma, la distancia a los edificios y/o puntos de referencia próximos, y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso.
 - c. Planos acotados a escala de plantas, alzados y secciones, que definan el estado actual del edificio afectado por las obras
 - d. Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.
 - e. Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que da fachada el edificio.
 - f. Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos.
4. En todo caso, antes del inicio de las obras de demolición deberá aportarse Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso conforme a las exigencias generales.

Artículo 4.6.15 Documentación para la instalación, ampliación o reforma de local industrial.

1. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, la solicitud de licencias de instalación, ampliación o reforma de industria, cuando no afecten a las condiciones y cualidades estructurales del edificio, se ajustará al siguiente régimen: habrá de presentarse acompañada de la documentación que a continuación se expresa, por triplicado según el tipo de obra que se trate, la cual deberá venir autorizada por el técnico competente y visada por el Colegio Oficial que corresponda:
 - a. Memoria, en la que se especifiquen los detalles de la industria; procedimientos de fabricación y producciones de la misma; medidas correctoras para evitar los peligros, molestias o incomodidades,.
 - b. Plano del local a escala 1:100, expresándose la disposición y distribución de sus dependencias.
 - c. Plano de situación a escala en el que se delimite el suelo o planta a ocupar por la industria y detalle de la zona exterior a 50 metros.
 - d. Presupuesto con detalle valorado de la maquinaria e instalaciones.
2. Si las obras de ampliación o reforma afectan a las condiciones estructurales del edificio, la solicitud de licencia se acompañará de los documentos propios de obra nueva o reforma.

Artículo 4.6.16 Documentación específica de la licencia en suelo no urbanizable.

1. La solicitud de autorización para poder construir en suelo no urbanizable, según la zona y subclase de éste, distinguirá:

- a. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas o mineras que guarden relación estrecha y demostrable con la naturaleza y destino de la finca.
 - b. Instalaciones vinculadas o de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
 - c. Viviendas familiares, aisladas, con destino a los usuarios de las explotaciones agrarias de cualquier índole.
 - d. Edificaciones o instalaciones de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural.
2. Para construcciones o instalaciones de a las que se refieren los apartados a y b del punto 1 anterior, se presentará con la instancia:
- a. Proyecto de edificación del facultativo competente, visado por el Colegio Profesional, con memoria que justifique la vinculación de la obra a la explotación para la que se solicita, y la rentabilidad de dicha explotación en función de otras de similares características.
 - b. Certificación acreditativa de cumplimiento de los Planes y Normas de la Administración de Agricultura o de Obras Públicas, en su caso, con evaluación económica de la rentabilidad de la explotación agraria.
 - c. Licencia de instalación, en caso de explotaciones agrícolas incluidas en algunos de los Anexos de la legislación andaluza protectora del medio ambiente.
 - d. Documentos (fotos, planos, croquis) que acrediten la condición y situación aislada de la edificación, sus materiales, forma y su adaptación al medio ambiente.
3. Para construcciones a las que se refieren los apartados c y d del punto 1 anterior, junto con la instancia:
- a. Nombre, apellidos o razón social y domicilio.
 - b. Datos de identificación de la finca en plano de emplazamiento o escala adecuada e indubitable, con acotaciones precisas, zonas o subclasificación, extensión, datos catastrales, registrales y documentos acreditativos de la propiedad (certificado de titularidad del Registro).
 - c. Proyecto de construcción, firmado por facultativo competente y visado por Colegio Profesional.
 - d. Informe preceptivo de suministro, calidad y aforo de agua de técnico competente, con certificaciones de Sanidad.
 - e. Planos de conjunto del entorno acotados que demuestren los extremos exigidos.
 - f. Documentos justificativos de la finalidad y usos o cultivos principales a los que se vincula la vivienda que se pretende.
4. Para las solicitudes a las que se refiere el apartado d del punto 1 anterior, además de la documentación

expresada en el apartado anterior excepto la de la letra f), la documentación complementaria que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación de Interés Público, acompañada de la prestación de la garantía por importe del diez por ciento (10%) para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos. De igual modo, se exigirá el pago de la prestación compensatoria por la autorización de actos no vinculados los usos agropecuarios.

Artículo 4.6.17 Licencias de obras relacionadas con el patrimonio cultural.

1. En las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, a inmuebles objeto de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o a sus entornos, será necesario obtener previa autorización de los órganos competentes de la Consejería de Cultura.
2. Cuando proceda, por aplicación de la legislación sectorial del patrimonio histórico, la previa autorización del órgano competente de la Administración Autonómica para la concesión de licencia, se deberá presentar un ejemplar más del proyecto de obras para su remisión a aquél.
3. Cuando la petición de licencia afecte a un edificio, conjunto o elemento incluido catalogado, se exigirán además, fotografías, fotomontajes, perspectivas, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano y croquis de alzados de las edificaciones existentes en un mínimo de una (1) casa a ambos lados del edificio para el que se solicita licencia, incorporándole en la representación del conjunto.
4. Toda solicitud de licencia de demolición parcial así como las de enfoscado, reparación o reforma de fachadas, en edificios catalogados, deberá acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y planos a 1/100.
5. Los proyectos que afecten a elementos de un conjunto de edificios declarado o incoado Bien de Interés Cultural, deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones de presentación de proyectos para actuaciones que afecten a dichos ámbitos aprobadas por la Consejería de Cultura.
6. Para las obras a realizar en terrenos sometidos a protección arqueológica, o cuando se produjeran hallazgos de interés artístico, se estará a lo expresado en el Título IX de las presentes, para cualquier clase de suelo.

Artículo 4.6.18 Obras, afecciones y organismos competentes.

Con carácter previo a la presentación ante la Administración Urbanística Municipal del proyecto para el que se solicita licencia, cuando se tratase de obras o instalaciones en zonas de afección o de dominio de otros órganos concurrentes o por virtud de ser una materia sectorial específica, deberá obtenerse, según los casos, autorización, informe, concesión o licencia previas y preceptivas del órgano competente por razón de la materia y presentarlas en el expediente, para considerar completa la documentación a efectos del cómputo de sus plazos. En otro supuesto, el tiempo requerido para que la Administración Urbanística Municipal cumpla el trámite y obtenga la resolución solicitada, suspenderá los plazos del procedimiento administrativo a él imputables. Cuando el trámite ante el órgano concurrente no fuese preceptivo, pero el Ayuntamiento lo instase, los plazos serán a cuenta de los imputables al mismo.

SECCIÓN III. LICENCIAS DE INSTALACIONES Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES

Artículo 4.6.19 Solicitud de licencia.

1. Se requerirá la autorización municipal para el ejercicio de cualquier actividad aún cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.
2. Para el ejercicio de cualquier actividad o instalación se precisa la obtención de las siguientes licencias:
 - a. Licencia de instalación por la que se autoriza previamente su implantación, ampliación o modificación.
 - b. Licencia de funcionamiento o de apertura propiamente dicha, en virtud del cual se autoriza la puesta en funcionamiento o en marcha, de la actividad o instalación de que se trate, una vez ejecutadas todas las obras, así como las medidas correctoras y de seguridad, y se hayan cumplimentado debidamente todas las condiciones bajo las cuales se concedió la licencia de instalación.
3. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas de tal manera, que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los cambios de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito a la Administración Urbanística Municipal, quedando sujetos los titulares a las responsabilidades que se derivasen.

Artículo 4.6.20 Formulación de ordenanzas municipales sobre tramitación de actividades

El Ayuntamiento redactará unas Ordenanzas Municipales que regule el trámite y documentación necesaria para el otorgamiento de licencia de instalación y funcionamiento de actividades de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o norma que la sustituya. Hasta tanto se aprueben las citadas Ordenanzas será de aplicación lo dispuesto en los siguientes artículos de esta sección.

Artículo 4.6.21 Actividades inocuas y calificadas

1. Las actividades e instalaciones a los efectos de obtención de licencia se clasifican en:
 - a. Inocuas: que son las actividades no incluidas en el siguiente grupo y en las que cabe presumir que no vayan a producir molestias, alterar las condiciones de salubridad e higiene del medio ambiente ni ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas.
 - b. Calificadas: las comprendidas en:

- Los Anexos de la legislación autonómica vigente en materia de Protección Ambiental de Andalucía, en concreto la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o norma que la sustituya.
 - El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) en lo no derogado por la Ley 7/1994 y sus Reglamentos y que se considera como normativa sectorial complementaria.
 - El Reglamento de Espectáculos Públicos
2. Las actividades inocuas no están sometidas a la normativa especial del grupo de Calificadas, sin perjuicio de las normas sectoriales que por su actividad o instalación de que se trate, les sea de aplicación y en todo caso cumplimentarán lo previsto en estas normas.
 3. En las actividades o instalaciones que aún no estando incluidas en los anexos de la legislación autonómica en materia de Ley de protección Ambiental, pueden representar ruidos, vibraciones, emisión de humos y olores e impactos ambientales, el Ayuntamiento podrá exigir la protección del medio ambiente con los condicionantes pertinentes de medidas correctoras indicados en la licencia de apertura e incluso su tramitación como actividad calificada.
 4. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales y obtenido la licencia de funcionamiento o de apertura.
 5. Caducarán las licencias de los establecimientos que, seis meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura, y las de aquéllos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos si dentro de los mismos, lo solicitado el interesado y justificada la causa del retraso fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder como máximo, de un período igual.
 6. En el caso de ser necesarias obras para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación de que se trate, será precisa la solicitud de la licencia de obra pertinente, la cual se concederá conjuntamente con la licencia de instalación.
 7. La concesión de licencia de instalación y funcionamiento estará sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica que resulte de aplicación.
 8. Los permisos o autorizaciones de otras administraciones, necesarias para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación, no eximirán de la necesidad de obtención de licencia municipal.
 9. Las actividades a las que resulte aplicable la legislación autonómica sobre protección ambiental seguirán el trámite que establece en su normativa según la actividad esté incluida en uno u otro de los anexos en que se subdividen las actividades afectadas.

10. La legalización de obras, actividades o instalaciones atenderá, en todo, a lo exigido en los artículos y puntos anteriores, como si de una obra o actividad de nueva creación se tratase.

Artículo 4.6.22 Documentación para la licencia de instalación de actividades industriales y comerciales.

1. En las peticiones de licencias de instalaciones deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración. Se formulará mediante la documentación que a continuación se indica:
2. Para las inocuas:
 - a. Impreso de instancia en modelo oficial.
 - b. Croquis de situación y dimensiones del local en que se ejercerá la actividad (abarcando la totalidad de la manzana, con las demás actividades en planta baja de ésta).
 - c. Recibo acreditativo del alta en el Impuesto de Actividades Económicas.
 - d. Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.
 - e. Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuera persona física; y fotocopia de las licencias de construcción, 1ª utilización, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad al local; con la clasificación decimal de la actividad.
 - g. Plano de planta a escala 1:100.
3. Para las calificadas:
 - a. Impreso de instancia en modelo oficial por triplicado.
 - b. Fotocopia de la licencia de construcción, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiera ocupado con anterioridad al local.
 - c. Certificado de la dirección facultativa.
 - d. Tres ejemplares de proyecto técnico suscrito por un facultativo competente legalmente autorizado, integrado por los siguientes documentos:
 - Memoria del Proyecto, que habrá de comprender una descripción detallada de la actividad, proceso de fabricación y materias que se utilizarán para su posible repercusión sobre la inocuidad ambiental y los sistemas correctores que se pretendan emplear, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad, ajustándose a la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental y sus Reglamentos en caso de actividades clasificadas.

- Juego de planos integrados por los de plantas y secciones acotados a escala 1:50, 1:100 y a 1:200 y los detalles a escala 1:20 ó 1:10; deberá constar en todo caso un croquis de situación incluyendo toda la manzana en que se halle, con expresión de las demás actividades en la misma.
 - Presupuesto en el que se incluirá un capítulo de maquinaria con relación valorada, a precios actuales en el mercado y el de instalaciones, con valoración de los precios vigentes.
4. La documentación suscrita por los técnicos legalmente autorizados deberá venir visada por el Colegio Oficial correspondiente.
 5. Las solicitudes de licencia de ampliaciones, reforma o modificaciones que afecten a las tarifas de contribución, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad y, medidas aplicadas, se efectuarán utilizando el modelo oficial correspondiente como si fueran de nueva instalación acompañadas de la licencia o licencias y en su caso, de proyecto suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, en el que se refleje con detalle las variaciones que se solicitan.
 6. Se estará en lo dispuesto en la ordenanza municipal redactada al efecto.

Artículo 4.6.23 El permiso de funcionamiento de la actividad.

1. Mediante él se autoriza la puesta en uso de la actividad o instalación pretendida.
2. Para la obtención del permiso de funcionamiento será precisa la inspección previa de los servicios técnicos designados por el Ayuntamiento, así como la resolución favorable de calificación ambiental si fuere una actividad calificada.
3. Si como consecuencia de las autorizaciones de otros organismos fuera precisa la realización de obras a añadir a las previstas en proyecto para cumplimentar las medidas correctoras y la de seguridad que pudieran exigirse, se deberán incorporar al proyecto.
4. La comprobación de la inexistencia de las medidas correctoras impuesta en el permiso de instalación implicará la pérdida de eficacia de la licencia.
5. La documentación mínima a presentar por los titulares de la instalación o actividad para el permiso de funcionamiento será la siguiente:
 - a. Proyecto técnico final de obras, debidamente visado, en el que se refleje el estado final de las obras si éstas hubieran sufrido alguna alteración que, en cualquier caso, no podrá incurrir en los supuestos que precisan de solicitar de modificación de licencia.
 - b. Copia de la notificación de la licencia de obras y del permiso de instalación.
 - c. Certificado final de obras de técnico competente, donde se haga constar que además de la seguridad estructural del edificio, y norma de obligado cumplimiento, si fuera el caso:

- Que las instalaciones han sido ejecutadas de conformidad con las determinaciones del proyecto presentado y por el que se obtuvo licencia para la instalación de la actividad.
- Que se han ejecutado las medidas correctoras y condiciones ambientales impuestas según la evaluación del impacto ambiental, informe ambiental o calificación ambiental.
- Que se cumplen las determinaciones exigidas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las medidas de protección contra incendios.

- d. Plan de revisiones periódicas a realizar por entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios y medidas correctoras medioambientales, si se encuentra clasificada.
- e. Alta en los impuestos de Actividades Económicas, y sobre Bienes Inmuebles o resguardo de haberlos solicitado si el Ayuntamiento los considerara precisos.
- f. Informes favorables de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos y cualquier otro que el Ayuntamiento exija conveniente.

6. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales o de la Junta y obteniendo la licencia de funcionamiento o apertura.
7. Caducarán las licencias de apertura y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos, si dentro de los mismos, lo solicitara el interesado, justificando la causa del retraso y la cual no podrá exceder de un período igual.

Artículo 4.6.24 Procedimiento de concesión de instalación de actividades

1. El procedimiento de otorgamiento de licencia de instalación y funcionamiento se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y medioambiental vigente, así como a las disposiciones de régimen local aplicables, a las derivadas de estas Normas y, en su caso, a las establecidas en las Ordenanzas que en su desarrollo se pudieran aprobar.
2. Para las actividades calificadas se estará además a lo indicado en Ley andaluza vigente sobre protección y calidad ambiental y los reglamentos que la desarrollan, así como a la Ley 39/2015, de 01 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o legislación que la sustituya.

Artículo 4.6.25 Documentación para la licencia de traspaso y modificación del uso o actividad

1. Con la solicitud para la modificación objetiva del uso del edificio o local, siempre que éste no requiera la realización de obra de ampliación o reforma, se acompañarán de los siguientes documentos:

- a. Memoria justificativa detallada del nuevo uso, con indicación de si se halla autorizada por el planeamiento vigente; cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberá consignarse además la categoría, clasificación decimal y situación de las mismas.
 - b. Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que delimiten la totalidad de la manzana en que estén situadas y las demás actividades existentes en la misma.
 - c. Plano de plantas y fachada con las secciones necesarias para su completa inteligencia.
 - d. Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes. Informe favorable de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos.
 - e. Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de:
 - Seguridad estructural del edificio.
 - Aislamiento.
 - Las medidas contra incendios.
 - El Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
 - Supresión de barreras arquitectónicas.
 - Otras normativas sectoriales de aplicación.
 - f. Copia de licencia de obra de edificio y de la licencia de ocupación, o la justificación de que el edificio local tiene adquirido el derecho a la edificación.
 - g. Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad.
 - h. Alta en los Impuestos de Actividades Económicas y sobre Bienes Inmuebles o resguardo de haberlos solicitado si el Ayuntamiento los considera precisos.
2. Si la actividad se encuentra sometida a control ambiental previo, memoria y calificación conforme a las determinaciones de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
 3. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio, lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

SECCIÓN IV. LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 4.6.26 Prescripciones observables en la ejecución de las obras

1. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:
 - a. Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
 - b. Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
 - c. Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.
 - d. Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.
 - e. Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía, así como las condiciones acústicas exigibles por el Decreto 326/2.003, de 25 de noviembre, respecto al uso de maquinaria al aire libre y carga y descarga.
 - f. Planificar el tráfico de maquinaria pesada utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población cercana. En este sentido se crearán, si fuera necesario, caminos de obras provisionales.
 - g. Efectuar las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentías, evitando el arrastre de materiales erosionables.
 - h. Asegurar que los materiales de préstamo (tierras, áridos, prefabricados, hormigones y aglomerados asfálticos) proceden de explotaciones y actividades legalmente establecidos.
 - i. Instalar en lugar fijo, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma según modelo oficial.
 - j. Los escombros y restos de obras que se generen en la fase de construcción deberán ser gestionados de acuerdo al Plan de Gestión y Aprovechamiento de Escombros de la Provincia., debiendo ser transportados a instalaciones de aprovechamiento de este tipo de residuos o a vertederos controlados de inertes.
 - k. El suelo vegetal de buena calidad que sea necesario retirar para la realización de las obras se acopiará al objeto de proceder a su reutilización en zonas verdes.
2. Además de las mencionadas prescripciones, deben tenerse en obra a disposición del inspector municipal:
 - a. El documento acreditativo de la concesión de licencia o su fotocopia.

- b. Un ejemplar del proyecto aprobado, debidamente diligenciado.
 - c. El documento acreditativo de haber sido comunicado a la Administración Urbanística Municipal la efectividad de la dirección facultativa de las obras; y, en su caso, el que acredita el nombramiento del técnico a que se refiere el artículo siguiente.
 - d. Copia del plano entregado, en su caso, al interesado, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.
3. La autoridad municipal, cuando decreta la suspensión de las obras o actividades en curso o bien su demolición o cierre, podrá colocar, en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.
 4. De igual forma deberá el promotor de las obras construir o reponer la acera fronteriza a la parcela dentro del plazo de conclusión de la obra, así como, a reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, así como en el mobiliario urbano y jardinería.

Artículo 4.6.27 Dirección facultativa.

1. No podrán iniciarse las obras objeto de la licencia sin la previa aceptación del encargo realizado al director de obra y al director de ejecución para llevar a cabo las funciones que a cada uno de los técnicos compete, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos que afecten al proyecto y a su ejecución y con la designación de la empresa constructora que haya de realizarlas.
2. La acreditación de la contratación de los técnicos que componen la dirección facultativa y de cualquier otro técnico requerido, deberá verificarse mediante comunicación dirigida a la Administración Urbanística Municipal identificando los facultativos elegidos y su aceptación en documento visado por los colegios oficiales respectivos, y se presentará ante la Administración, bien en el momento de solicitar licencia, o bien posteriormente con la presentación de la documentación necesaria para el inicio de las obras; el duplicado, debidamente sellado por la Administración Municipal, será devuelto al facultativo director y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad.

Artículo 4.6.28 Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora.

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo exigido por la reglamentación vigente que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, dentro del término de setenta y dos horas.
2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuar la ejecución de la obra habrá de nombrar un nuevo técnico y notificarlo a la Administración Urbanística Municipal, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras por la Administración sin perjuicio de las

responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.

3. Si cambiara la empresa constructora encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del plazo de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración Municipal mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne la identificación del nuevo constructor.

Artículo 4.6.29 Comunicación de la conclusión de las obras y licencia de primera utilización.

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento de la Administración Urbanística Municipal, mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de primera utilización u ocupación, uso o puesta en servicio, a la que deberá acompañar:
 - a. Certificado expedido por el facultativo director de aquéllas, visado por el correspondiente colegio oficial en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas, así como certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación, cuando su ejecución corresponda a los particulares.
 - b. Si no se hubieran presentado con la solicitud de licencia de obras, se adjuntarán planos acotados, a escala 1:50 ó 1:100, de la realidad de la cimentación efectuada, con indicación precisa de sus características, dimensiones, cotas de apoyo sobre el terreno y fatigas del trabajo y administrabilidad del mismo en las distintas superficies de apoyo, así como de las redes de albañales, arquetas y sifones enterrados o no dejados vistos, con las especificaciones suficientes para su fácil localización.
 - c. Documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones de protección contra incendios de los edificios conforme a la normativa en vigor.
 - d. Certificado del técnico director de las obras acreditativo del cumplimiento del edificio de las condiciones exigidas por la normativa de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
 - e. Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.
 - f. Copia de la notificación de la concesión de licencia y su modificación si la hubiere.
 - g. Informes favorables o autorizaciones de las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos, en lo que corresponda.
 - h. Cualquier otra que el Ayuntamiento exija en todo caso, así como autorizaciones de otras administraciones públicas competentes que le sean de aplicación.

2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio Técnico competente realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las normas urbanísticas, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones reguladoras, se hallan dispuestas y a punto de funcionamiento, en su caso, las instalaciones de protección contra incendios, informará la concesión de la licencia de ocupación o uso de la puesta en servicio. Si, por el contrario, se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.
3. Estarán sujetos a licencia de primera utilización u ocupación, la primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, y aquellas edificaciones, unidades edificatorias y locales resultantes de obras de reforma parcial, reforma general, consolidación y restauración, y en las que haya habido alteración del uso al que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

Artículo 4.6.30 Contratos de suministro de servicios.

1. En los supuestos sujetos a licencia de primera utilización, las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad, telefonía y otros análogos, no podrán formalizar ningún contrato de suministro sin la presentación de la licencia de ocupación concedida o en su caso de instalación o apertura bajo responsabilidad de las empresas respectivas.
2. No obstante, las licencias de utilización, instalación o apertura no constituirán requisito previo a las contrataciones de suministros en los siguientes supuestos:
 - a. Las originadas por cambio de titularidad de la vivienda, comercio o industria, si no hay modificación, sustitución o alteración del uso.
 - b. Las que sean consecuencia de la ampliación de redes sobre áreas plenamente consolidadas, siempre que no se trate de la primera utilización de un edificio o de la sustitución, modificación o alteración del uso preexistente.

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS REGÍMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1 Instrumentos de política de suelo y vivienda.

1. Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:
 - a. El Plan Municipal de Vivienda
 - b. El Patrimonio Municipal de Suelo.
2. Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos de la política de suelo a los objetivos de la política de vivienda, constituyen instrumentos específicos de ésta última:
 - a. La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.
 - b. La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.
 - c. La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
 - d. El establecimiento como calificación urbanística específica la de vivienda de protección oficial.

Artículo 5.1.2 El Plan Municipal de la Vivienda.

El Ayuntamiento elaborará un Plan Municipal de la Vivienda, que contendrá las exigencias establecidas en la legislación de aplicación.

Artículo 5.1.3 El Patrimonio Municipal del Suelo.

1. El Patrimonio Municipal de Suelo constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan.
2. El Patrimonio Municipal de Suelo se destinará a las finalidades establecidas por la legislación urbanística vigente en cada momento.

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

1. Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:
 - a. La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado o urbanizable.
 - b. La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.

- c. La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo en cualquier clase de terrenos.
 - d. La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.
2. La prestación compensatoria percibida por la Administración Local en las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable se afectarán a la constitución de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo con la finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o bien llamados a cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

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

1. El destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, una vez incorporado al proceso urbanizador y edificatorio, debe realizarse, en todo caso, conforme a su calificación urbanística y a la regulación contenida en el presente artículo.
2. Si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del Patrimonio Público del Suelo deberán ser el de viviendas de protección oficial o el de otro régimen de protección pública.
3. Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinados a la construcción de vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública. No obstante, podrán ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública, cuando las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento las hagan inadecuadas para ello, debiendo en este caso realizarse la mejor gestión que contribuya a la obtención de recursos para la adquisición de terrenos en lugares apropiados para la implantación de las viviendas protegibles.
4. Si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo serán destinados preferentemente a usos declarados de interés público o social siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan.
5. A los efectos anteriores y conforme al artículo 75.1.b. de la Ley de Ordenación Urbanística, se consideran usos de interés social en el municipio de Marinaleda los siguientes:
 - a. Los usos de actividades económicas, en especial los relacionados con la agroindustria y los hoteleros.
 - b. Los equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social.
 - c. Los usos declarados de interés público por disposición normativa.
 - d. Otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento mediante la aprobación de unas ordenanzas específicas.

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

Artículo 5.1.6 Zonas para la ampliación de otros Patrimonios Públicos de Suelo.

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

- a. En las zonas del suelo urbanizable no sectorizado.
- b. En los sectores de suelo urbanizable sectorizado que cuenten con una reserva de vivienda protegida superior al 40% de la edificabilidad residencial.

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Artículo 5.2.1 Sobre el carácter de las determinaciones.

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

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

Artículo 5.2.2 La calificación de viviendas protegidas.

1. En aquellos casos en los que en el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, únicamente podrá edificarse en las parcelas en las que se concreta esta calificación pormenorizada aquellas viviendas que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la Ley 13/2005 (o norma que la sustituya), y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.
2. También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca.
3. En ningún caso el uso de vivienda protegida podrá ser sustituido por el de vivienda libre.

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

1. La ubicación concreta de la calificación de viviendas protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento.
 - a. Corresponde al Plan Parcial en los ámbitos del suelo urbanizable la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.
 - b. El Plan Especial cuando se redacte con esta finalidad en ámbitos del suelo urbano consolidado.
2. Los Planes Parciales, en su labor propia de concretar la localización de la reserva de vivienda protegida, se ajustarán a los siguientes criterios:
 - a. Procurarán asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior, se procurará igualmente la asignación de manzana o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.
 - b. El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente localizar en parcelas independientes o bien en parcelas que tengan atribuida. La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Viviendas vigente en el momento de aprobarse el Estudio de Detalle.
 - c. Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes de transportes públicos, los equipamientos y servicios terciarios.

Artículo 5.2.4 Planes Especiales para la calificación de viviendas protegidas.

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

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

1. El aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de vivienda protegida establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas con uso residencial, tendrá el carácter de mínimo.
2. Como medida de fomento se establece que el parámetro del número total máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las fichas de cada sector o área de reforma interior remitido a

planeamiento de desarrollo podrá incrementarse hasta un máximo de un cinco por ciento (5%) por el Plan Parcial o Especial, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en las correspondientes fichas. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final sitúe al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la Ley andaluza 7/2002. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida, debiendo ajustarse los estándares de espacios libres y equipamientos locales al número de viviendas resultante.

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

1. Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en concepto de participación públicas en las plusvalías que se genere en sectores y áreas de reforma interior que cuenten con el uso residencial se materializará preferentemente, en parcelas calificadas de viviendas protegidas, debiendo en el seno del Proyecto de Reparcelación aplicarse el coeficiente de ponderación que en ningún caso será superior al establecido por este Plan para esta calificación urbanística en el cálculo del aprovechamiento objetivo.
2. Los Patrimonios Públicos de Suelo cederán gratuitamente suelo para la construcción de Viviendas de Promoción Pública en Alquiler. En este caso, si las viviendas promovidas fueran enajenadas, el quince por ciento (15%) del importe de la venta deberá ser reintegrado al Patrimonio Público correspondiente.

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

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa calificación provisional del proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la calificación definitiva de las obras.
2. En ningún caso podría producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización, podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.
3. El plazo de edificación para las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de tres años a contar desde la finalización de las obras de urbanización. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS

CAPÍTULO 2. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

CAPÍTULO 3. USO RESIDENCIAL

CAPÍTULO 4. USO INDUSTRIAL

CAPÍTULO 5. USO DOTACIONAL

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS

Artículo 6.1.1 Objeto.

1. El presente Capítulo tiene por objeto establecer la clasificación de la asignación de los usos urbanísticos que el presente Plan adopta a los efectos de determinar el destino urbanístico que se pretende desarrollar en ellos, así como la regulación de las condiciones de implantación.

Tienen carácter de ordenación estructural en este Título VI, todas las disposiciones integradas en el presente Capítulo I, así como las disposiciones del resto de Capítulos en el que expresamente se establezca dicho carácter.

2. Atendiendo a su grado de concreción por el planeamiento, se distingue entre:
 - a. Uso global. Es aquel destino urbanístico que de forma general caracteriza la ordenación de un ámbito o zona territorial considerada. Cada área de reforma interior o ámbito homogéneo del suelo urbano consolidado, tiene atribuido un uso global, salvo que se dividan en zonas diferentes en las que realiza una asignación diferenciada de usos globales.
 - b. Uso pormenorizado. Es uso pormenorizado aquel destino que el planeamiento prevé para un determinado terreno, sea con carácter principal (en el caso de las zonas incluidas en áreas o sectores) o con el carácter específico (en el caso de parcela, manzana) conforme a su calificación urbanística.

En las zonas que se remitan a planeamiento de desarrollo, el uso pormenorizado establecido en las fichas de las actuaciones se entiende como el uso urbanístico principal al que debe destinarse la proporción de la edificabilidad prevista en la misma y cuya localización expresa deberá ser fijada por el planeamiento de desarrollo en los términos establecidos en el Título II y en su ficha respectiva.

En parcela o manzana resultante de la ordenación pormenorizada, el uso pormenorizado asignado representa el uso propio y ordinario que caracteriza a la zona de ordenanzas de aplicación a la parcela o manzana y que no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento, sin perjuicio de la implantación de otros usos compatibles.

3. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:
 - a. En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen, en cuyo caso, la asignación pormenorizada principal se contendrá en dichos instrumentos de planeamiento.
 - b. En el suelo urbanizable ordenado, con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.
 - c. En el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan,

concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen.

- d. En el suelo urbanizable no sectorizado, se señalan exclusivamente los usos que resulten incompatibles con la estructura general de la ordenación y con los asignados para las restantes clases de suelo, indicándose, en su caso, los usos globales preferentes para distintas zonas, susceptibles de ser adaptados en los correspondientes planes de sectorización.
- e. En el suelo no urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en esta clase de suelo.

Artículo 6.1.2 Usos globales.

1. A los efectos de la calificación, el presente Plan establece los siguientes usos globales:
 - a. Uso Residencial
 - b. Uso Industrial
 - c. Uso Dotacional
2. El uso global es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por algún planeamiento de desarrollo.
3. La asignación por el Plan General de usos globales en una zona, permite la implantación como dominante de los usos pormenorizados propios de su caracterización dentro de los límites establecidos por el propio planeamiento, así como aquellos otros usos pormenorizados, distintos al dominante, declarados como compatibles en las normas particulares de la zona, con las limitaciones expresadas en las mismas.
4. Con carácter general, en cada sector de suelo urbanizable y área de reforma interior en suelo urbano no consolidado, el Plan General establece un uso global para el mismo, admitiendo como usos compatibles aquellos usos pormenorizados pertenecientes a otro uso global en la proporción máxima señalada en estas Normas y en las respectivas fichas de los ámbitos de ordenación.

Artículo 6.1.3 Usos pormenorizados.

1. A los efectos de establecer su calificación urbanística pormenorizada, se establecen por el presente Plan los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Dentro del uso global Residencial
 - Uso pormenorizado vivienda libre
 - Uso pormenorizado vivienda protegida
 - b. Dentro del uso global Industrial
 - Uso pormenorizado industria y almacenamiento.

- Uso pormenorizado servicios terciarios
- Uso pormenorizado estaciones de servicio

c. Dentro del uso global Dotacional

- Uso pormenorizado equipamientos y servicios públicos.
- Uso pormenorizado espacios libres
- Uso pormenorizado viario.
- Uso pormenorizado infraestructuras básicas

2. Usos compatibles

Es Uso Compatible es aquel cuya implantación puede permitirse, conjuntamente o como alternativo, del uso pormenorizado principal que se deriva de la calificación específica asignada a la parcela o manzana.

El uso compatible puede tener el siguiente carácter, en función de su grado de limitación de la compatibilidad:

- a. De carácter complementario: es el uso compatible que puede ser objeto de implantación en la parcela de manera subordinada con el uso principal, al estar vinculado al mismo y hasta un límite. En las fichas de las actuaciones del suelo urbano no consolidado y urbanizable ordenado y sectorizado, pueden ser exigidos de manera obligatoria como complemento necesario del uso principal.
- b. De carácter limitado: es el uso compatible en la parcela o edificio que puede ser implantado conjuntamente con el principal sin precisar vinculación con éste, aun cuando limitado en posición o en una determinada proporción a fin de no desnaturalizar al principal.
- c. De carácter alternativo: es el uso susceptible de ser implantado en la parcela de manera sustitutiva del principal sin restricciones alguna.

En el régimen de las zonas de ordenanzas del suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada establecida por este Plan, el uso compatible permitido conforme a las Normas Particulares del Título VIII puede ser objeto de implantación ya sea con el carácter de complementario, limitado o como alternativo. A tal fin en las normas particulares la compatibilidad de los otros usos permitidos puede condicionarse a la necesaria presencia del uso principal en una determinada proporción.

En zonas (sectores o áreas) remitidas a planeamiento de desarrollo, son usos compatibles, aquellos cuya implantación puede autorizarse con los usos pormenorizados principales del ámbito y dentro de los límites de intensidad establecidos en estas Normas y en las fichas respectivas del ámbito. El planeamiento de desarrollo puede asignar a estos usos compatibles la condición de uso pormenorizado principal para una parcela al atribuirle la calificación adecuada.

3. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.
 - a. Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.
 - b. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.
4. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en alguno de los tipos de usos aquí desarrollados se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.
5. Salvo determinación en contrario establecida en las Normas Particulares y en los Capítulos siguientes de este Título, será admisible la implantación en edificios exclusivos de cualquiera de los usos compatibles permitidos por el Plan en cada zona de ordenanza, siempre que se respeten las limitaciones establecidas en las condiciones particulares del uso a implantar y las de las Normas Particulares de cada zona de ordenanza.
6. Además de los usos previstos en las determinaciones del planeamiento de aplicación será admisible cualquier otro uso que rehabilite y reutilice edificaciones recogidas en el Catálogo correspondiente, siempre que resulte permitido por la legislación de protección del Patrimonio Histórico.
7. El cambio de uso en todas aquellas parcelas que aparezcan calificadas como espacios libres, dotaciones o equipamientos públicos (docente, deportivo y SIPS) deberá ajustarse a la normativa urbanística vigente.
8. Los cambios de uso del suelo y edificación están sometidos a licencia municipal, la cual se otorgará cumpliendo las determinaciones de las presentes Normas y de la reglamentación vigente de aplicación.

Artículo 6.1.4 Uso Prohibido.

Es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial. Son usos prohibidos:

- a. Los usos que no sean el principal o los permitidos como compatibles en la zona.
- b. Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
- c. Los así conceptuados por el propio planeamiento en la zona o lo estén por otras disposiciones generales.
- d. En todo caso, los usos incompatibles con el modelo territorial.
- e. En suelo urbano y urbanizable, los usos incompatibles con el medio urbano.

Artículo 6.1.5 Uso público y uso privado

1. Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.
2. Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado, ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Artículo 6.1.6 Actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano

1. Son incompatibles con el modelo territorial del municipio las actividades siguientes:
 - a. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.
 - b. Centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un KW de duración permanente térmica.
 - c. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.
 - d. Plantas siderúrgicas integrales.
 - e. Instalaciones químicas integradas.
2. Son incompatibles con el medio urbano del municipio las actividades siguientes:
 - a. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1,5 MW.
 - b. Instalaciones a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilidades de amiantos, una utilización de más de 200 toneladas por año.
 - c. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos incluidos en el Real Decreto 379/200, de 6 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus Instrucciones Técnicas complementarias, MIE-APQ-1 (líquidos inflamables y combustibles), MIE-APQ-2 (óxido de etileno), MIE-APQ-3 (cloro), MIE-APQ-4 (amoníaco anhidro), MIE-APQ-5 (almacenamiento y utilización de botellas y botellones de gases comprimidos, licuados y disueltos a presión), MIE-APQ-6 (líquidos corrosivos) y MIE-APQ-7 (líquidos tóxicos); así como en el Real Decreto 2016/2004, de 11 de octubre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica complementaria MIE-APQ-8 (almacenamiento de fertilizantes a base de nitrato amónico con alto contenido de nitrógeno).

- d. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.
- e. Coquerías.
- f. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a mil (1.000).
- g. Fabricación y formulación de pesticidas.
- h. Instalaciones de fabricación de explosivos.
- i. Las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.
- j. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 1.a. anterior.
- k. Plantas de Generación Eléctrica de cualquier tipo.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

Artículo 6.2.1 Actividades permisibles.

Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

Artículo 6.2.2 Usos y condiciones de la edificación.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, éstos deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

Artículo 6.2.3 Usos en los sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- a. Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b. Aparcamientos y garajes, en cualquier planta del sótano.
- c. Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3.1.7, apartado 3, y se tendrá en cuenta, igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones

que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

Artículo 6.2.4 Diferentes usos en un mismo edificio o local

1. Cuando en su mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.
3. Cuando en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.
4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas superiores a la primera, para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior.
5. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

Artículo 6.2.5 Dotación de aparcamientos

1. A los efectos de las presentes Normas se entiende por aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública. Se entiende por plaza de aparcamiento aquella que cumple con las condiciones exigidas en estas normas para estacionar un vehículo de motor de cuatro ruedas.
2. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan estas Normas para cada tipo de uso en concreto.
3. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la exigencia de la dotación obligatoria de aparcamiento.
4. Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar a cuenta del promotor, y que deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal.

CAPÍTULO 3. USO RESIDENCIAL**Artículo 6.3.1 Definición y Usos Pormenorizados.**

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a viviendas o residencia familiar (alojamiento permanente de personas).
2. El uso pormenorizado de vivienda, es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que la misma se desarrollen otros usos. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma. Se excluye del concepto de vivienda las edificaciones de uso hotelero.
3. Se distinguen dos categorías de vivienda:
 - a. Vivienda Unifamiliar: es la unidad residencial que se desarrolla en parcela independiente, con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o espacio público.
 - b. Vivienda Plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos comunes, usos y servicios auxiliares e instalaciones, pudiendo disponer el acceso a la unidad desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o desde espacio libre exterior. Pertenecen a esta categoría las viviendas bifamiliares, entendidas éstas como la constituida por dos (2) viviendas o apartamentos agrupados
4. Vivienda libre y vivienda protegida.
 - a. A los efectos del presente Plan, es vivienda libre aquel uso pormenorizado de vivienda que no está obligado a ajustarse al régimen del artículo 5.2.2 de estas Normas relativo a la calificación de vivienda protegida.
 - b. El uso de vivienda protegida, a los efectos de su calificación urbanística, será identificado por los instrumentos de desarrollo y de detalle, en aquellos sectores y áreas obligados a ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.3 de estas Normas. La regulación de las condiciones del uso pormenorizado de vivienda protegida se ajustará a lo establecido en la Ley andaluza 13/2005 y normas reglamentarias que la desarrollen, aplicándose de manera complementaria las disposiciones establecidas en los artículos siguientes de este Capítulo para el uso pormenorizado de vivienda, garantizando que el destino de las mismas sea el establecido en el artículo 5.2.2.
 - c. El uso de vivienda protegida no podrá ser sustituido por el de vivienda libre ni por otros usos pormenorizados, y únicamente admitirá como usos compatibles permitidos todas las categorías del usos pormenorizado servicios terciarios y los de equipamientos y servicios públicos, con un límite del diez por ciento (10%) de la máxima edificabilidad permitida sobre la parcela.
5. Las edificaciones con destino a vivienda únicamente podrán implantarse en parcelas calificadas

pormenorizadamente con dicho uso específico. No obstante, en la regulación de las zonas de ordenanzas podrá admitirse el uso compatible de vivienda con carácter complementario del uso característico. A estos efectos es uso de vivienda con carácter de complementario, aquel que se presenta como la residencia destinada al personal que realiza las labores de vigilancia y guarda de las instalaciones principales.

Artículo 6.3.2 Aplicación

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- a. En las obras de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.
- c. En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Artículo 6.3.3 Condiciones particulares.

1. Condiciones de superficie.
2. Las dependencias de todas las viviendas (unifamiliares o plurifamiliares) cumplirán las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:
 - Salón más comedor: 14 m² para viviendas de un dormitorio; 16 m² para viviendas de dos dormitorios; 18 m² para viviendas de tres dormitorios y 20 m² para las de más de tres.
 - Cocina: 7 m²
 - Lavadero: 3 m². Cuando el lavadero esté incluido en la cocina, la superficie mínima de la estancia será de 10,00 m², con cocina mínima de 7,00 m².
 - Dormitorios: 8 m² para dormitorios simples, debiendo existir siempre un dormitorio doble con un mínimo de 12 m², pudiendo ser el resto de 8 m².
 - Baño: 3 m²
 - Aseo: 1,50 m²
3. Condiciones de iluminación y ventilación:

Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación ^(6.3.3,1).
4. Condiciones de habitabilidad:

Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean al menos dos estancias, o una en caso de apartamentos, (no pudiendo ser en cocinas exclusivas, aseos,

^(6.3.3,1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3

baños o espacios de servicio), con huecos abiertos a espacio libre de edificación exterior de carácter público o espacio libre de edificación interior de carácter privado siempre que este último caso dispongan, con carácter general, de una dimensión mínima que cumpla las exigencias de la normativa de edificación de aplicación^(6.3.3,2).

Quedan prohibidas las viviendas interiores, considerándose así las que únicamente cuenten con huecos a espacios libre interiores que no cumplen alguna de las condiciones anteriores. Solo se permitirán en las viviendas existentes de este tipo, obras de conservación y de mejora de sus condiciones higiénicas.

5. Condiciones de distribución y programa funcional:

- a. El programa mínimo para apartamento será de dormitorio doble, aseo, cuarto de estar y cocina, en treinta (30) m² útiles. Esta última podrá encontrarse incorporada al cuarto de estar, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación.
- b. Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. En las viviendas con más de un baño se podrá acceder desde los dormitorios a cada baño incorporado.
- c. Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima libre de 0,85 metros, recomendándose 0,90 metros.
- d. Las condiciones anteriores no serán exigibles en actuaciones de rehabilitación de viviendas, siempre que el proyecto justifique la imposibilidad de cumplirlas por los condicionantes estructurales y tipológicos de la edificación, y siempre que se mejoren sus condiciones higiénicas.

6. Condiciones de accesibilidad:

- a. Los espacios libres y los recorridos de acceso desde el exterior a todas las viviendas cumplirán las condiciones de la normativa de aplicación^(6.3.3,3).
- b. El ancho mínimo libre en los accesos a edificios plurifamiliares cumplirá las condiciones de la normativa de aplicación.
- c. Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la normativa de edificación^(6.3.3,4).
- d. Deberá disponerse ascensor, adaptado para minusválidos, cuando así resulte exigible en aplicación de la normativa de aplicación.^(6.3.3,5) En el caso de salvar desniveles entre el acceso y el ascensor, se complementarán con rampa o sistemas elevadores mecánicos adecuados y ajustados igualmente a normativa.

^(6.3.3,2) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3

^(6.3.3,3) Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

^(6.3.3,4) Código Técnico de la Edificación, Documentos Básicos SUA y SI

^(6.3.3,5) Decreto 293/2009 y Código Técnico de la Edificación, Documentos Básicos SUA

7. Dotación de plazas de aparcamiento

Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cincuenta (50), y en todo caso, por cada unidad de vivienda o apartamento. Todo ello salvo lo dispuesto en el artículo 6.2.5.

Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar como máximo el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

Las edificaciones plurifamiliares deberán prever espacio para aparcamiento de bicicleta a razón de dos (2) plazas por vivienda, y en caso de haber otros usos compatibles con el residencial una (1) plaza por cada cien (100) m² construidos para los primeros quinientos (500) m² de otros usos, y una (1) plaza por cada doscientos cincuenta (250) m² construidos a partir de los quinientos (500) m².

Artículo 6.3.4 Altura de los techos

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de 2,60 metros (medida entre elementos de acabado). Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,20 metros en cocinas, pasillo y aseos. En las restantes piezas esta altura de 2,20 metros también podrá admitirse con la condición de que en cada habitación suponga menos del treinta por ciento (30%) de su superficie.

Artículo 6.3.5 Condiciones de Implantación.

1. Independientemente de lo especificado en cada Zona de Ordenanza, en aquella que cuente con uso global residencial y donde el uso industrial aparece como compatible se establecen las siguientes limitaciones:
 - a. Queda expresamente prohibida la implantación de las siguientes actividades:
 - Actividades incluidas en el anexo de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental con excepción de las comprendidas en las categorías 13.21, 13.23, 13.26 a 13.45, 13.50 a 13.53, 13.55 y 13.57 ^(6.3.5,1).
 - Actividades incluidas en el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera ^(6.3.5,2).
 - b. La implantación de actividades incluidas en las categorías 13.31, 13.32, 13.33, 13.34, 13.34, 13.35, 13.37, 13.39 y 13.50 del anexo de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, queda condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de la normativa vigente en materia de ruido y contaminación acústica.
 - c. Las industrias contarán con acceso directo desde la vía pública, y cuando la actividad precise el

^(6.3.5,1) LGICA, Anexo I, redacción dada por D.356/2010, de 3 de agosto

^(6.3.5,2) Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se aprueba la actualización de las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación

estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, deberán disponer de estacionamiento en el interior de la parcela.

- d. Las cuadras, establos y similares que se encuentren actualmente en suelos propuestos como urbanos o urbanizables, deberán situarse fuera de los citados suelos ya que se trata de actividades incompatibles con esa clasificación. Conforme vaya ejecutándose la urbanización de las unidades de ejecución afectados, el Ayuntamiento impulsará los mecanismos oportunos para dar cumplimiento a esta condición.

CAPÍTULO 4. USO INDUSTRIAL

Artículo 6.4.1 Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso global de Industrial engloba tanto las actividades que tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología, como aquellas que tienen por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.
2. El uso industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. **Industrial y almacenamiento:** Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, pero sin venta directa al público o al menos sin constituir ésta su actividad principal. Igualmente comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías
 - a.1. Industrias manufactureras:
 - a.1.1 Industrias agroalimentarias de cualquier tipo, incluidos los mataderos, salas de despiece, aceites y harinas de pescado, margarina y grasas concretas, fabricación de harina y sus derivados, extractoras de aceite, fabricación de conservas de productos animales y vegetales, fabricación de féculas industriales, azucareras, almazaras y aderezo de aceitunas.
 - a.1.2 Industrias textiles y del papel, e instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
 - a.1.3 Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a: fundición, forja, estirado, laminación, trituración y calcificación de minerales metálicos.
 - a.1.4 Instalaciones para el trabajo de metales, incluidos los talleres de carpintería metálica y

cerrajería e instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra, así como los de calderería en general, construcción y montaje de vehículos y sus motores, y construcción de estructuras metálicas.

a.1.5 Fabricación del vidrio, de baldosas de terrazo, de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos, así como la fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros y de fibras minerales artificiales y de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.

a.1.6 Fábricas de piensos compuestos.

a.1.7 Industria de aglomerado de corcho e instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.

a.1.8 Talleres de géneros de punto y textiles e instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.

a.1.9 Lavanderías industriales.

a.1.10 Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg

a.2. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil:

a.2.1 Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.

a.2.2 Lavado y engrase de vehículos a motor.

a.2.3 Talleres de reparaciones eléctricas de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

a.2.4 Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos. Pueden incluir la venta directa al público. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.

a.2.5 Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

a.3. Taller doméstico: Se refiere al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inocua correspondiente al uso de talleres artesanales en las categorías a.2.3, a.2.4 y a.2.5 con una vivienda o apartamento, que cumplirá en cualquier caso su programa mínimo, y siempre que dicha actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda, que la superficie destinada a taller sea igual o superior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda y que ésta no sea

superior a cincuenta (50) m². Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio.

a.4. Almacenamiento y logística: Incluye todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías las cuales, además del desplazamiento físico de las mismas, incluye otras como el almacenamiento, gestión de stocks, distribución, marketing, imagen corporativa, así como aquellas que aumentan el valor añadido del producto: embalaje, envasado, control de calidad y otras.

b. Servicios Terciarios.

b.1 Comercio. La categoría de comercio se corresponde cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor. Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

b.1.1 Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados.

b.1.2 Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y menores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

b.2 Oficinas. El uso específico de oficinas se corresponde con las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Comprende también aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación. Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los de atención directa a clientes para servicios personales, tales como peluquerías, salones de belleza, de bronceado, consultas de medicina general y especializadas de carácter privado y despachos profesionales domésticos tal y como se definen en el artículo 6.5.18. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

b.3 Hotelero. Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales en la materia concretamente al Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros o norma que lo sustituya.

b.4 Recreativo. Corresponde al conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumición de bebidas y alimentos; se consideran tales las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos).

b.5 Espectáculos públicos. Comprende las funciones ofrecidas públicamente por una empresa u organizador para la diversión o contemplación intelectual y dirigida a atraer la atención de los espectadores asistentes; se consideran tales las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos).

b.6 Garaje-Aparcamiento. Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje.

A los efectos de calificación urbanística, se excluyen de los usos b.5 y b.6 anterior (Servicio Terciario Recreativo-Espectáculos Públicos) aquellos destinos urbanísticos de los terrenos que se encuadren en la categoría de Servicios de Interés Público, Equipamientos deportivos o/y Equipamientos recreativos, sin perjuicio que para la autorización de la apertura y funcionamiento de los espectáculos públicos que se desarrollen en estos terrenos, se exija en los locales los requerimientos establecidos en el citado Decreto 78/2002.

- c. **Uso de estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes.** Es aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburantes, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.
3. En suelos urbanos y urbanizables de uso global distinto al Industrial queda expresamente prohibida la nueva implantación de las actividades siguientes:
- a. En todo caso, las actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano descritas en el artículo 6.1.6 de las Normas.
 - b. La gran superficie comercial, salvo que el planeamiento de desarrollo, conforme a las previsiones de este Plan General, o éste directamente, así lo habilitara.
 - c. Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra.
 - d. Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.
 - e. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
 - f. Fabricación de aglomerados asfálticos.

- g. Industrias agroalimentarias, tales como productos lácteos, cerveza y malta; jarabes y refrescos; mataderos; salas de despiece, aceites y harina de pescado; margarina y grasas concretas, fabricación de harina y sus derivados; extractoras de aceite; destilación de alcoholes y elaboración de vino; fábricas de conservas de productos animales y vegetales; fábricas de féculas industriales; azucareras; almazaras y aderezo de aceitunas.
- h. Industrias textiles y del papel, tales como lavado, desengrasado y blanqueado de lana; obtención de fibras artificiales; tintado de fibras; tratamiento de celulosa e industrias del reciclado del papel; fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.
- i. Explotaciones e instalaciones acuícolas.
- j. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
- k. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a 200.
- l. Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.
- m. Instalaciones para el trabajo de metales:
- n. Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.
- o. Instalaciones para la construcción de material ferroviario.
- p. Fabricación de vidrio.
- q. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
- r. Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios no incluidos en otros apartados.
- s. Fábricas de piensos compuestos.
- t. Industria de aglomerado de corcho.
- u. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra con potencia instalada superior a 50 CV.
- v. Fabricación de baldosas de terrazo y similares.
- w. Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
- x. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
- y. Fabricación de fibras minerales artificiales.
- z. Instalaciones de fabricación de explosivos.

4. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global Industrial, tanto el procedimiento de Calificación Ambiental como el de Apertura, se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:
 - a. Garantizar el cumplimiento de las Normas de Prevención Acústica del Decreto 326/2003 (Estudio Acústico, Normas de prevención de Actividades Específicas, etc.).
 - b. Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.
 - c. Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado que genere la actividad.
5. En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global Industrial permitidos por las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, las actividad quedará condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles.

SECCION I CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO DE INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO.

Artículo 6.4.2 Aplicación.

1. La calificación de Industria y Almacenamiento.

Las parcelas específicamente calificadas con el uso pormenorizado de Industria y Almacenamiento serán destinadas principalmente a cualquiera de las actividades descritas en los apartados a del artículo 6.4.1 anterior.

En las parcelas así calificadas de manera pormenorizada, se admite sin restricciones, como uso compatible de carácter alternativo, la implantación de las actividades propias pertenecientes al uso pormenorizado de Servicios de Interés Público y Social (privado) definidos por estas Normas.

De igual forma se admite, por regla general y salvo disposición específica en las normas reguladoras de las zonas de ordenanzas, que en las parcelas así calificadas específicamente pueda implantarse como compatibles, con el carácter de complementario, en un porcentaje máximo del veinticinco por ciento de la total edificabilidad de la parcela, el uso de comercio y el de oficinas, que deberán estar vinculados al principal. También podrán admitirse como compatibles en las normas particulares de la zona de ordenanza, la implantación de actividades pertenecientes a las categorías de recreativos o/y espectáculo.

2. Parcelas susceptibles de ser destinadas a la actividad de industria y almacenamiento

Las actividades integradas en el apartado a) del artículo 6.4.1 anterior pertenecientes a las categorías del uso de industria y almacenamiento podrá implantarse en todas las parcelas del suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada, a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística o zona de ordenanzas de Industria y almacenamiento. Así mismo, podrán implantarse las

instalaciones destinadas a las categorías de industria y logística, con la consideración de usos compatibles (sea alternativo o limitado), en parcelas que cuenten con una calificación pormenorizada perteneciente a cualquier grupo del uso global industrial, salvo en aquellos casos en los que el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito expresamente lo impida o no cumpla las disposiciones del artículo 6.4.1 anterior.

De igual forma podrá implantarse las actividades logísticas en parcelas con calificación pormenorizada perteneciente a otros grupos de usos globales diferentes al industrial, si la regulación establecida de manera particular en el Título VIII para la zona de ordenanzas así lo posibilita expresamente como uso compatible y con respeto a las condiciones de posición e intensidad establecidas en las normas urbanísticas y ambientales.

3. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación:
 - a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
 - b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.
 - c. En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.
4. Las presentes Normas, así como las ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, será de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen. Los usos legalmente ya instalados cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ellas se fijen deberán adaptarlos en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan o, en su caso, en el plazo máximo establecido por la regulación sectorial de que se trate.
5. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas y ejerciendo la capacidad que la legislación le confiere, podrá redactar y aprobar unas Ordenanzas Reguladoras del uso pormenorizado "Industria y almacenamiento" que, sin contradecir las determinaciones de este Plan General, ni ampliar los límites aquí fijados, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales, aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, incendios, peligro de explosión, ruidos y vibraciones, y sus tolerancias.
6. El Ayuntamiento promoverá el progresivo traslado a suelos adecuados de toda aquella actividad productiva generadora de molestias a los usuarios de zonas residenciales. De igual modo, se promoverá el traslado a los suelos con la calificación oportuna de aquellos usos fuera de ordenación que incumplan las disposiciones vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano y natural.

Artículo 6.4.3 Condiciones comunes a todas las categorías.

1. Dimensiones de los locales

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a la actividad económica ésta se entenderá como la suma de la superficie edificada de los locales destinados específicamente a dichas actividades y de la superficie edificada destinada a usos asociados. Quedan excluidas del cómputo de superficie edificada las ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas.

2. Circulación interior, Escaleras y Ascensores.

Se aplicarán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y en los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

3. Servicio de aseo.

Se aplicarán las exigencias del Código Técnico de la Edificación y normas de protección de las condiciones en el trabajo.

4. Dotación de aparcamientos

- a. Se dispondrá como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros de superficie edificada, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller. En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.
- b. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cincuenta por ciento (50%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.
- c. Con independencia de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando la superficie de la actividad supere los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de, al menos, nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de anchura, y dispuesta para que pueda estacionar un camión, con unas bandas perimetrales libres de un (1) metro, y que constituye la unidad operativa de carga y descarga. Para superficies superiores a setecientos (700) metros cuadrados, deberá duplicarse dicho espacio y reservarse una unidad operativa de carga y descarga más por cada quinientos (500) metros cuadrados más de superficie.

5. Condiciones constructivas

- a. En zonas de uso de uso global y principal distinto al Industrial, cualquier nuevo edificio destinado a éste uso dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio interior de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, o solución técnica equivalente que justificadamente pueda adoptarse.
- b. En el caso de que varias actividades compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable de ámbito municipal o autonómico.

6. Vertidos Industriales

- a. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.
- b. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites establecidos en las normas medioambientales y por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

Artículo 6.4.4 Condiciones de implantación de las actividades de industria manufacturera, pequeña industria y talleres en zona con uso global diferente.

En zonas de uso global y determinado distinto al Industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado de industria manufacturera, pequeña industria y talleres, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Industria manufacturera
 - a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
 - b. Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en la planta baja de edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos (350) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.
 - c. No tratarse de usos que tengan zonas clasificadas como de riesgo especial alto o medio según el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (DB SI) o cualquier disposición que la supliere.
 - d. En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500 Kg.) sólo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado Industrial.
 - e. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.
2. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil

- a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b. Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos (350) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.
- c. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación, salvo para los talleres de mantenimiento del automóvil.

Artículo 6.4.5 Condiciones de implantación de las actividades de almacenamiento y logística en zona con uso global diferente.

En zonas de uso global y determinado distinto al Industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado de almacenamiento y logística, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b. Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos (350) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.
- c. No tratarse de usos que tengan zonas clasificadas como de riesgo especial alto o medio según el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (DB SI) o cualquier disposición que la supliere.
- d. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

SECCIÓN II. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO SERVICIOS TERCIARIOS.

Artículo 6.4.6 Condiciones particulares del uso de comercio.

1. Parcelas en las que puede implantarse el uso de comercio.

La categoría del uso de comercio (pequeño o mediano) podrá implantarse en todas las parcelas del suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística pormenorizada de Servicios Terciarios (excepto en el caso de que la calificación pormenorizada establecida por el planeamiento, sea la correspondiente específicamente a la categoría de establecimiento hotelero).

Así mismo, las actividades propias de la categoría de comercio podrán implantarse como uso compatible complementario en parcelas calificadas específicamente como de Industria y Almacenamiento, con un máximo del veinticinco por ciento de la edificabilidad atribuida a la parcela.

No obstante, en parcelas con la calificación de Industria y Almacenamiento podrá admitirse

compatibilidades con el carácter de limitado o alternativo, si expresamente así se posibilita en las normas particulares del Título VIII de regulación de la zona de ordenanza atribuida a la parcela.

De igual modo, el comercio podrá implantarse, con la consideración de uso compatible limitado o alternativo, en parcelas con calificación diferente a los anteriores, si así se prevé en la regulación específica del presente Título VI para los diversos usos o en el Título VIII de las Normas, en el régimen particular de la zona de ordenanzas de aplicación a la parcela.

2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación:

a.1. En las obras de nueva edificación.

a.2. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.

a.3. En el resto de las obras en los edificios cuando su aplicación no representen desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. Dimensiones.

- a. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.
- b. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

4. Circulación interior, Escaleras y Ascensores.

Se aplicarán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y en los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

5. Altura libre de pisos.

- a. La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo. No obstante, se permitirá la reducción del parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del

forjado de entreplanta.

- b. En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los doscientos setenta (270) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar los doscientos cincuenta (250) centímetros, al exigirse como mínimo para cualquier espacio de trabajo por el R.D. 486/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, y siempre que se cumplimenten las exigencias adicionales de superficie y volumen mínimos contenidos en dicha norma (Artículo A.2.1º del Anexo I: 2,00 m²/persona y 10,00 m³/persona).

6. Aseos.

Se aplicarán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y en los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

7. Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de exposición y venta sea superior a los quinientos (500) metros cuadrados, se dispondrá dentro del local una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrán de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

8. Almacenaje de Productos Alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario de superficie de venta superior a cien (100) metros cuadrados dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

Artículo 6.4.7 Condiciones particulares del uso de oficinas.

1. Parcelas en las que pueden implantarse el uso de oficinas.

La categoría del uso de oficinas podrá implantarse en todas las parcelas del suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística de Servicios Terciarios (excepto cuando se establezca por el planeamiento, la calificación pormenorizada específica correspondiente a la categoría de establecimiento hotelero).

Así mismo, en las parcelas calificadas de Industria y Almacenamiento, la categoría del uso de oficinas se entenderá siempre como admisible con el carácter complementario vinculado al uso pormenorizado (principal) con un máximo de un veinticinco por ciento (25%) del total de la edificabilidad. En las normas

particulares de la zona de ordenanzas podrá ampliarse o restringirse esta compatibilidad, incluso, posibilitándose su implantación como uso alternativo al principal.

De igual modo, las oficinas podrán implantarse en parcelas con calificaciones diferentes a las anteriores, con la consideración de uso compatible (ya sea limitado o alternativo) si así se prevé en la regulación específica del presente Título VI para los diversos usos o en el Título VIII de las Normas, en el régimen particular de la zona de ordenanzas de aplicación a la parcela.

2. Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

3. Accesos interiores, escaleras, ascensores y aseos

Se aplicarán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

4. Altura libre de pisos.

- a. La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo. No obstante, se permitirá la reducción del parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.
- b. En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los doscientos setenta (270) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar los doscientos cincuenta (250) centímetros, y habrán de cumplimentarse las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

Artículo 6.4.8 Condiciones particulares del uso hotelero.

1. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros, el uso hotelero a los efectos de las presentes Normas se clasifica en las siguientes categorías:
 - a. Hoteles, que deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.
 - b. Hostales, que pueden ocupar sólo una parte de un edificio.

- c. Pensiones, que además de poder ocupar sólo parte de un edificio, pueden tener los aseos y cuartos de baño fuera de la unidad de alojamiento.
- d. Hoteles-apartamentos, que deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo; y contar, además, con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento. A los efectos del presente Plan tendrán la consideración de hoteles-apartamentos los apartamentos turísticos y los inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turnos a los que se refiere la Ley de Turismo.

Las parcelas que específicamente sean calificadas con uso de Hotelero únicamente podrán ser destinadas a establecimientos hoteleros conforme al Decreto 47/2004 o norma que lo sustituya. No obstante, se admite como uso alternativo en las parcelas así calificadas, la implantación de actividades propias del uso de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) de carácter privado reguladas en este Título VI. Asimismo se admite una compatibilidad de carácter complementario vinculada al uso principal, para los usos de oficinas, comercio y recreativos, y limitada a una máxima disponibilidad en su conjunto del veinticinco por ciento (25%) del total de la edificabilidad asignada a la parcela calificada de ST-H.

2. Las parcelas en las que pueden implantarse establecimientos hoteleros

Las categorías incluidas dentro del uso de establecimiento hotelero, de conformidad con este Plan, y su decreto regulador de la legislación turística, podrá implantarse en todas las parcelas del suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística específica de uso Hotelero (ST-H) o genéricamente la zona de ordenanzas de Servicios Terciarios.

Así mismo, los establecimientos hoteleros podrán implantarse, con la consideración de uso compatible alternativo, en parcelas con una calificación pormenorizada diferente a la de Servicios Terciarios excepto en el caso de la calificación de vivienda protegida (VP) en la que tendrá la consideración de uso prohibido.

En parcelas, con calificación diferente, en las que se implanten establecimientos hoteleros conforme a las reglas de compatibilidad de este Plan, se admitirá igualmente los usos complementarios vinculados a aquéllos, descritos en el párrafo final del apartado 1 anterior, con igual límite de máxima edificabilidad, si bien aplicable, en este caso, a la parcela en la que se pretenda la instalación del establecimiento hotelero.

No obstante en las normas particulares de aplicación para alguna zona de ordenanzas podrá restringir dicha compatibilidad.

- 3. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en el Decreto 47/2004, así como a las disposiciones del Código Técnico de la Edificación y a las condiciones exigidas por la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía y el Decreto vigente sobre las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de

barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía y las demás disposiciones aplicables sobre esta materia.

4. En las edificaciones con uso exclusivo hotelero podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio, salvo las unidades de alojamiento. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y se tendrá en cuenta, igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.)

Artículo 6.4.9 Condiciones particulares del uso de Servicios Terciarios Recreativos o/y Espectáculos.

1. Parcelas en las que pueden implantarse las categorías de usos recreativos y de espectáculos.

Con carácter general, las categorías del uso recreativo y de espectáculos encuadradas dentro de la definición asumida por este Plan, podrán implantarse en todas las parcelas del suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística genérica o zona de ordenanzas de Servicios Terciarios.

Las siguientes categorías de usos recreativos únicamente podrán implantarse en parcelas específicamente calificadas como Servicios Terciarios (excepto cuando se establezca por el planeamiento, la calificación pormenorizada específica correspondiente a la categoría de establecimiento hotelero), o bien, con el carácter de uso compatible alternativo en edificio exclusivo o compatible limitado (planta baja) en parcelas calificadas pormenorizadamente de Industrial o de Servicio de Interés Público y Social de carácter privado:

- a. Establecimientos recreativos
- b. Establecimientos de esparcimiento.

Las siguientes categorías recreativas, además de en parcelas calificadas específicamente de Servicios Terciarios, podrán implantarse como uso compatible (sea con carácter complementario o limitado) en parcelas calificadas de residencial, industrial, servicios avanzados o servicios de interés público y social, siempre que se presenten en posición de planta baja:

- a. Establecimientos de actividades deportivas, sólo en la modalidad de gimnasio.
- b. Establecimientos de hostelería. No obstante, la especialidad de pubs y bares con música, puede encontrarse limitado en parcelas calificadas con el uso residencial en zonas saturadas de conformidad con la legislación de protección del ruido.

Así mismo en la regulación particular del Título VIII de las Normas para las zonas de ordenanzas pertenecientes a otros usos pormenorizados se podrán admitir la implantación del uso recreativo o de espectáculo con el grado de compatibilidad y limitaciones establecidas en cada caso.

2. Condiciones de locales destinados a la implantación de recreativo o espectáculos

a. Generales.

Cumplirán las condiciones establecidas por las normas sectoriales aplicables y, en particular, las establecidas en materia de actividades recreativas, de espectáculos públicos, protección contra incendios y accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

b. Establecimientos recreativos y de esparcimientos.

La implantación de las categorías Establecimientos recreativos o Establecimientos de esparcimiento, requerirán que la superficie mínima de ocupación efectiva sea de al menos ciento veinticinco (125) metros cuadrados, excluyendo dentro de dicha superficie los aseos y vestíbulos. El acceso debe realizarse siempre interponiendo vestíbulo acústico.

c. Aparcamientos.

En actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma con cambio de uso que afecten a la totalidad de un inmueble, se dispondrá de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción.

d. Alturas libres.

Se exigirán las alturas libres dispuestas por el Código Técnico de la Edificación en los locales destinados a usos recreativos o de espectáculos.

e. Aseos.

Resultarán de la aplicación de las normas sectoriales sobre la materia, caso de que éstas no incorporen determinaciones al respecto, se aplicarán las exigencias establecidas para el uso comercial (Pequeño y Mediano Comercio), considerando la superficie aplicable la útil accesible al público, precisando un número mínimo de dos inodoros y dos lavabos, separados por sexos. En todo caso, ha de preverse al menos un aseo adaptado a personas con discapacidad. En su caso, además, habrán de disponerse los aseos y vestuarios necesarios para artistas y ejecutantes.

Artículo 6.4.10 Condiciones particulares del uso de garaje aparcamiento.

1. Dimensiones:

Las plazas de garajes y aparcamientos tendrán una dimensión mínima de dos y medios (2,50) metros de ancho por cinco (5,00) metros de largo. La superficie mínima de los garajes será de veinticinco (25) m² por vehículo, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, salvo en viviendas unifamiliares, en las que se reducirá a quince (15) m² por plaza.

2. Accesos:

Tendrán una anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, con una anchura mínima de tres (3) metros si es de un solo sentido y de cinco (5) metros si es de doble sentido, y una altura mínima de dos y medio (2,50) metros, pudiéndose reducir hasta los dos veinticinco (2,25) metros en

algún punto del acceso. Las calles interiores tendrán un mínimo de 5 metros de anchura.

En el acceso se dejará una plataforma de cuatro y medio (4,50) metros de longitud con una pendiente máxima del cinco (5) %.

En los garajes de superficie inferior a ciento cincuenta (150) m² con acceso directo desde la calle, la entrada podrá tener unas dimensiones mínimas de dos y medios (2,50) metros de ancho por dos y veinticinco (2,25) metros de altura.

Cuando se proyecten dos plantas de garaje el ancho mínimo de la calle de acceso será de cinco (5) metros.

3. Rampas:

Tendrán una anchura mínima de tres (3,00) metros y una pendiente máxima del dieciséis (16) % en tramo recto y doce (12) % en tramo curvo. En los garajes de superficie inferior a ciento cincuenta (150) m² con acceso directo desde la calle, la rampa podrá tener un ancho mínimo de dos y medios (2,50) metros.

Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de edificación aplicable.

Cuando desde uno de sus extremos no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

SECCIÓN III. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES Y PRODUCTOS PETROLÍFEROS

Artículo 6.4.11 Condiciones de implantación

1. Dentro de los suelos calificados como Estaciones de Servicios, y en las zonas anexas al Sistema Viario, así como en aquellos expresamente previstos por el planeamiento y que no contradigan las presentes Normas Urbanísticas, podrán disponerse instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias.
2. A los efectos ambientales, en cualquier Estación de Servicio a instalar, dentro del Proyecto, deberán contemplarse los riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes.
3. Las Estaciones de Servicio podrán albergar otros usos complementarios, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo, sean usos permitidos. En todo caso, si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la dedicada exclusivamente a Estación de Servicio.

Artículo 6.4.12 Estaciones de servicio en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable

1. Para poder autorizar el establecimiento de Estaciones de Servicio en parcelas privadas de suelo urbano deberán cumplirse las siguientes condiciones:
 - a. Tratarse de instalaciones exclusivas, aisladas, en solares sin edificios medianeros.
 - b. Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.
 - c. Adecuación al entorno urbano.
 - d. Mantener una distancia mínima a otras instalaciones de suministro existentes de quinientos (500) metros, medida por recorrido real sobre el viario, con el fin de evitar perturbaciones en el tráfico y asegurar una distribución homogénea para el mejor servicio a los usuarios.
 - e. Mantener una distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, medida desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.
 - f. Contar con una parcela mínima de 1.000 metros cuadrados.
 - g. Previsión de medidas compensatorias dirigidas a la mejora del medio urbano natural.
2. Podrán además implantarse mediante concesión administrativa en espacios públicos anexos al sistema viario, por límite temporal máximo de 15 años y con cláusula expresa de rescate, debiendo exigirse el cumplimiento de las condiciones del número anterior.
3. En el suelo no urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de especial protección, siempre que se justifique la necesidad de su emplazamiento y se garantice la participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la modificación del destino normal del terreno. La parcela mínima será de siete mil quinientos (7.500) metros cuadrados y sólo se admitirán como usos de las instalaciones complementarias los destinados a tienda, talleres y cafetería-restaurante. El 30% de la superficie deberá destinarse a arbolado, y el 20% a zonas de descanso al aire libre con destino a los usuarios de la carretera.

CAPÍTULO 5. USO DOTACIONAL

Artículo 6.5.1 Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a proveer a los ciudadanos educación, cultura, salud y bienestar, así los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de infraestructuras. Pueden ser de carácter público, privado o colectivo.
2. El uso global dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos.

- b. Uso Pormenorizado de Espacios Libres.
- c. Uso pormenorizado de Viario.
- d. Uso pormenorizado de Infraestructuras básicas.

Artículo 6.5.2 Condiciones particulares del uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

1. El uso de equipamientos es el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, saludos, bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.
2. En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas, se distinguen las siguientes clases:
 - a. EDUCATIVO. Es el uso que integra las dotaciones destinadas a la formación humana. Incluye los usos de formación intelectual, enseñanza reglada, enseñanza no reglada (guarderías, centros de idiomas, academias y análogos).
 - b. DEPORTIVO. Incluye las actividades de práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.
 - c. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL. Incluye los servicios de interés público relacionados con actividades sanitarias (asistencia médica con y sin hospitalización), asistenciales (prestación de servicios sociales, centro de ancianos), culturales (salas de exposiciones, museos, bibliotecas y similares), religiosas, administrativas públicas, de servicios públicos (protección civil, mercado de abastos, tanatorios, instalaciones de limpieza y análogos), alojamientos colectivos (residencias de estudiantes, albergues, alojamientos para miembros de comunidades, conventos, soluciones de alojamientos transitorios, y similares) . El uso de cementerio tendrá su regulación a través de la legislación sectorial correspondiente.
3. Aplicación:
 - a. Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan, en la de los instrumentos de desarrollo y en la de los ámbitos de planeamiento incorporado.
 - b. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos.
 - c. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.
4. Edificabilidad:
 - a. En edificaciones de nueva planta, con carácter general, los equipamientos contarán con una edificabilidad de dos (2) metros de techo por metro cuadrado de parcela neta.
 - b. En equipamientos existentes, si la edificabilidad materializada fuera superior a la establecida en el

apartado anterior, podrá incrementarse la edificabilidad existente en un veinte por ciento (20%) cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio.

5. Alturas:

Para edificaciones de nueva planta se adaptarán a la altura media de la zona de ordenanza predominante del área urbana donde se ubique, pudiendo superar en una planta dicha altura media. Así mismo aquellos equipamientos que se ubiquen en inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio del presente Plan General mantendrán la altura de la construcción originaria.

6. Compatibilidad de usos:

En las parcelas calificadas para uso de equipamiento se podrá disponer y hasta un máximo del quince (15) por ciento de la superficie construida total y previo informe de los servicios municipales competente, cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación del uso residencial, que solo podrá disponerse como vivienda de guardería, o residencia de personal de servicio de la instalación.

7. Dotación de plazas de aparcamiento

Los usos de Equipamiento y Servicios Públicos dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil.

Los equipamientos educativos en la tipología de Escuelas Infantiles, Centros de Educación Primaria, Centros de Educación Secundaria que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125) plazas.

Los centros de abastecimiento alimentario dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

La dotación de aparcamiento señalada en los epígrafes anteriores podrá ser disminuida al considerarse cumplida atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso del equipamiento así lo aconsejara.

8. Dotación de aparcamientos para bicicletas.

Las edificaciones deberán prever espacio para aparcamiento de bicicletas a razón de una (1) plaza por cada setenta y cinco (75) m² construidos entre cien (100) y mil (1.000) m² construidos, una (1) plaza por cada ciento cincuenta (150) m² construidos entre mil (1.000) y cinco mil (5.000) m² y una (1) plaza por cada ciento cincuenta (300) m² construidos a partir de los cinco mil (5.000) m² construidos.

Artículo 6.5.3 Condiciones particulares de los usos pormenorizados de Espacios Libres.

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, esparcimiento, reposo, salubridad de la población, protección y acondicionamiento del sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. Se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y su escasa edificación. Comprende los espacios no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (General o Local).
2. En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas, se distinguen las siguientes clases:
 - a. PARQUES URBANOS. Áreas de la red principal del sistema de espacios libres de la estructura general del plan. Son de superficie media y grande con diversidad de actividades recreativas que garantizan el esparcimiento.
 - b. ZONA VERDE LOCAL. Áreas estanciales de pequeño o mediano tamaño, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los distintos sectores urbanos. Se incluyen en esta categoría las áreas de integración paisajística de infraestructuras viarias etc.
3. Las condiciones de diseño para los Parques Urbanos son:
 - a. Se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de zonas forestadas y elementos de ajardinamiento, de manera que en su configuración tenga un papel secundario los elementos acondicionados con urbanización e instalaciones. Se diseñarán y urbanizarán respetando en su trazado los criterios ambientales, paisajísticos, urbanísticos y culturales de soporte territorial, que se describen a lo largo del presente Plan General, teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. Se dispondrán elementos de mobiliario, área de arenas, láminas de agua, espacios para el juego y deporte informal, zona de juegos de niños, siempre que en su conjunto no consuman una superficie superior al 40% del parque. El 60% de la superficie restante se deberá destinar al ajardinamiento, las plantaciones y zonas forestadas donde se podrán instalar zonas de estancia para reposo en superficie no superior al 30% del área de la plantación.
 - b. En los Parques Urbanos se conservarán en su ubicación original el máximo número de especies de arbolado y matorral existente, que tenga real valor ambiental y natural, y sea compatible con la función urbanística de dicho espacio. Se procurará mantener las escorrentías permanentes y estacionales que discurran por ellos, debiendo procurarse su generación hídrica y vegetal.
 - c. En caso de solapamiento de Parques Urbanos con infraestructuras viarias se deberán dar solución de continuidad para peatones, y en su caso para ciclistas, así como a establecer las adecuadas barreras de protección.
 - d. En los Parques Urbanos se permitirá la implantación compatible de usos públicos deportivos y equipamientos públicos culturales, de interés público y recreativo, así como aparcamientos con los siguientes condicionantes:
 - La ocupación para estas instalaciones no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la superficie total del parque.
 - La ocupación para edificaciones o instalaciones cubiertas no será superior al veinte por ciento

(20%) de la superficie de la zona para estos usos de equipamientos, y su altura no podrá ser superior a los siete (7) metros.

- Si se disponen de áreas de aparcamientos se deberá disponer con elementos de sombra vegetal o en su caso con materiales soportes para sombra vegetal, que en ningún caso impacten de forma apreciable en el carácter natural del parque.
- e. También podrán edificarse kioscos destinados a la expedición de comidas y bebidas, así como para otros servicios a usuarios del parque, siempre bajo concesión y licencia municipal, siempre que su suma no supere el 2% de ocupación del parque, sin ser superior a 25 metros cuadrados (25m²) y su altura no supere los 3,50 metros, garantizando siempre su integración en el parque.
- f. Los Parques Urbanos deberán disponer de aparcamiento para bicicletas al menos en la proporción de una plaza por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie.
4. Las condiciones de diseño para las Zonas Verdes Locales son:
- a. Dedicarán al menos el cuarenta por ciento (40%) de su superficie a zona arbolada y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización.
 - b. Se diseñarán dando prioridad a las áreas adecuadas para la estancia de personas y elementos ornamentales, teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. Aquellos espacios o áreas ajardinadas de acompañamiento al viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación, dentro de los criterios de una movilidad sostenible, se entenderá que no es una modificación del Plan General.
 - c. Se admitirán como compatibles usos públicos deportivos, socioculturales, de nivel social vecinal, de ocio en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del veinte por ciento (20%) de la superficie de la zona, y sin rebasar tres metros y medio (3,50) 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, comidas y similares) y que en ningún caso superen los quince (15) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura, siempre que no supere el veinte por ciento (20%) de ocupación.
 - d. Las zonas verdes y áreas ajardinadas, además de las plantaciones, cultivo de flores, huertos urbanos y ajardinamiento deberán contar con mobiliario urbano para reposo y limpieza, así como podrán contar con juegos infantiles y de mayores.
 - e. Se admitirá como uso compatible limitado al subsuelo, el uso pormenorizado complementario de Garaje-Aparcamiento.
5. Acceso a los edificios desde Espacios Libres:
- a. Por las características específicas del núcleo de Marinaleda, las fincas colindantes a zonas verdes y espacios libres públicos existentes podrán abrir huecos y ventanas a los mismos en todas sus plantas.

- b. Para los nuevos desarrollos los instrumentos de desarrollo de los suelos urbanos no consolidados o urbanizables deberán contemplar que el acceso a estas fincas desde las zonas verdes y espacios libres públicos se realice a través de un viario o espacio peatonal de ancho mínimo 3 metros que los separen físicamente, sin que el mismo suponga una merma de la superficie de espacio libre definida en el planeamiento.
- c. Tan solo en suelo urbano consolidado la superficie de este viario si computará a efectos de la superficie de espacio libre. En todo caso, estos viarios deben tratarse adecuadamente para asegurar la compatibilidad y total preferencia peatonal.

Artículo 6.5.4 Condiciones particulares del uso pormenorizado viario.

1. El uso de viario es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, las franjas de reserva y las instalaciones necesarias para el transporte colectivo.
2. Jerarquía Viaria, clases y categorías:

En virtud del papel que desempeña el sistema viario en el presente Plan General respecto a su significado en la estructura, su funcionalidad, tráfico previsto y usos urbanos asociados se clasifican en los siguientes grupos:

- a. Viario Principal: Constituido por aquellas vías que canalizan tanto los flujos regionales como los principales flujos de carácter comarcal, así como los que estructuran el núcleo de población. Está constituido por dos clases:
 - Viario de Nivel Territorial constituida por la red de carreteras autonómicas y provinciales que garantizan la accesibilidad al núcleo urbano de Marinaleda, así como sus relaciones con la provincia, recogidas en el siguiente cuadro:

SISTEMA GENERAL VIARIO NIVEL TERRITORIAL	
A-388	Carretera A-388 de Écija a Herrera
SE-9200	Carretera de Isla Redonda. Ramal de Matarredonda a la SE-9108
SE-9206	Carretera Ramal de la SE-9211 a El Rubio
SE-9209	De Estepa a Matarredonda
SE-9211	Carretera de Estepa a Marinaleda

- Viario Urbano-Territorial, que constituye el sistema arterial del municipio, complementario al de rango territorial, siendo su función principal asegurar la accesibilidad y movilidad motorizada entre los diferentes sectores urbanos, dando soporte a los principales flujos de tráfico. Es, también, el fundamento de la red de transporte colectivo de superficie. Está constituido por:

SISTEMA GENERAL URBANO TERRITORIAL

SGV-T1 Calle Juan XXIII-Avenida Libertad

- b. Viario complementario: Se trata del resto de la red viaria local, constituida por las vías públicas internas de las distintas áreas y cuya función es la de garantizar la movilidad en el interior de las mismas.
3. Condiciones de diseño del Viario:
- a. El viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal, del medio de transporte previsto y de la reserva de estacionamiento, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas y en la documentación gráfica del Plan.
 - b. Las características y dimensiones, serán acorde con su función, ateniéndose a lo dispuesto en este artículo y en el título VII de estas normas.
 - c. Al diseñar la nueva red viaria, será necesario en la medida de lo posible, el establecimiento de arbolado en alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas lo permitan, considerándose aquél como elemento del viario público.
 - d. El diseño y las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica, producidos por el tráfico rodado. En todo caso, se respetarán las disposiciones contenidas en el Decreto 293/2009 (reglamento de normas sobre la accesibilidad) de la Junta de Andalucía y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.
 - e. En los terrenos calificados como uso de viario podrá, además, disponerse como uso complementario el uso de Servicios Infraestructurales.

Artículo 6.5.5 Condiciones particulares de los usos pormenorizados de Infraestructuras

1. Este uso pormenorizado está integrado por los terrenos e instalaciones destinados y afectados a la previsión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones etc, así como las instalaciones necesarias para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo y venta.
2. Las condiciones de diseño, características y dimensiones, será acorde con su función, ateniéndose a lo dispuesto en el título VII de estas normas.

TÍTULO VII. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y URBANIZACION

ÍNDICE

CAPÍTULO 1.CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 2.CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 7.1.1 Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a directamente a la edificación en el suelo urbano y de forma subsidiaria, en el suelo urbanizable y no urbanizable en todo aquello no previsto en la regulación propia de estas clases de suelo.

Las condiciones generales de edificación que tengan un contenido regulador, y no sólo de definición, son de aplicación en las obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total.

Serán también de aplicación en aquellas obras de rehabilitación en las que, a juicio de los técnicos municipales, sean exigibles por las características del edificio, uso a que se destina y demás circunstancias concurrentes en la obra.

2. Los valores que las condiciones de zona establecen para aquellas variables como la ocupación, altura, superficie edificable que definen el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la conjunción de esos valores entre sí resultase una superficie edificable o un volumen menor, será este último valor el que sea de aplicación.

Artículo 7.1.2 Tipos de obras de edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas Urbanísticas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:
 - a. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y que pueden ser:
 - Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.
 - Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.
 - Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
 - Obras de restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y

arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas. En los edificios catalogados, y por así disponerlo la vigente legislación sobre patrimonio, las obras de restauración tendrán siempre un carácter subsidiario frente a las de conservación, consolidación y acondicionamiento.

- b. Obras de reforma: son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:
- Reforma menor: son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.
 - Reforma parcial: son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc), permite demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.
 - Reforma general: son obras en las que, manteniendo la fachada y la disposición de los forjados en la primera crujía, permiten intervenciones en el resto de la edificación con obras puntuales de sustitución y ampliación (en el resto de crujías) de acuerdo con las condiciones particulares de la zona de ordenanza; respetando, en el caso de pertenecer a alguna tipología protegible, los elementos definidores de la misma y el tipo de cubierta. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en ella.
- c. Obras de rehabilitación: Son obras tendentes a mantener el patrimonio edificado y pueden consistir, en general, en cualquiera de las obras descritas en los puntos a y b anteriores, así como la suma de algunos o de todos ellos en una misma intervención.
- d. Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado serán de demolición total o parcial.
- e. Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:
- Obras de reconstrucción: son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva

construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

- Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.
- Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:
 - Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
 - Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
 - Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.
- Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Artículo 7.1.3 Definiciones.

1. Parcela:

Es la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o en el subsuelo, que tiene atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente ^(7.1.3.1) y que, a los efectos del Plan General, hace posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, coincide con unidades de construcción y sirve de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas, asegurando la unidad mínima de intervención.

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

La superficie bruta de parcela es la comprendida dentro de sus linderos.

La superficie neta de parcela es la comprendida dentro de la alineación oficial, linderos laterales y trasero.

Parcela mínima es la establecida por la normativa urbanística o el planeamiento como unidad más pequeña de división del parcelario. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística aplicable ^(7.1.3.2) condición que debe constar en las transmisiones de

^(7.1.3.1) RD Leg. 7/2015 TRLS, art. 26

^(7.1.3.2) LOUA, art. 67

propiedad de la finca.

La unidad de actuación a efectos urbanísticos es la parcela catastral, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de este Plan General. Toda solicitud de licencia de edificación tendrá que venir referida a parcela catastral existente, corregida en función de la situación registral, o a parcela resultado de una parcelación urbanística con licencia municipal.

Ninguna parcela catastral a la entrada en vigor del presente Plan General se considera no edificable por razones de su forma y dimensiones.

2. Solar:

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable ^(7.1.3.3) y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata por:

- a. Haber cumplido con los requisitos de parcelación cuando fueran necesarios.
- b. Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- c. Contar con evacuación de aguas residuales a la red pública, suministro de agua potable y de energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para servir a la edificación, construcción e instalación prevista.
- d. Poseer frente a una vía con calzada pavimentada, encintado y pavimentación de aceras en el tramo a que dé frente la parcela, salvo que se haya constituido compromiso de edificación y urbanización conjunta.

3. Linderos:

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes o espacios públicos. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el amojonamiento y deslindes de los terrenos. Es lindero frontal aquel en que se sitúa el acceso de la parcela.

4. Alineación del vial:

Es el tramo de lindero que separa cada parcela del espacio público. Si el planeamiento no establece alineación oficial, se entenderá por tal la consolidada por los linderos de las fincas y el espacio vial o libre.

Como regla general, la alineación será una línea continua, sin cambios de dirección, que unirá los límites extremos de las parcelas en fachada, salvo en solares en rincón o en esquina. Se eliminarán los cambios de dirección intermedios, siempre que no supongan una reducción del ancho del acerado o del vial. No se admitirán alineaciones quebradas.

Cuando los límites entre una parcela y la colindante no coincidan, por regla general, la alineación más saliente se retranqueará para hacerla coincidir con los límites de las parcelas colindantes, salvo que no suponga una reducción del ancho medio del vial y del acerado.

^(7.1.3.3) LOUA, art. 148.4

5. Alineación de la edificación:

Es el límite de la línea de fachada de la edificación, que será o no coincidente con la alineación del vial, en función de la existencia de condiciones de retranqueo de la edificación.

6. Retranqueo de la edificación:

Es la anchura de la banda de suelo comprendida entre la alineación de la edificación y la alineación del vial de la parcela. Puede ser de los siguientes tipos, establecidos por las ordenanzas de zona:

- a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b. Retranqueo sólo en las plantas bajas de la edificación, conformando soportales.

7. Medianería:

Es la pared correspondiente a un tramo de lindero lateral o trasero, cuya continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces.

8. Todas las medianerías que queden vistas deberán recibir tratamiento de fachada. Será de cuenta del propietario del inmueble más elevado decorar y conservar las superficies descubiertas de las medianeras ó paramentos colindantes de su propiedad.

9. Separación mínima a linderos:

Es la distancia mínima a las que podrá situarse la edificación, incluidos sus salientes ocupables, sótanos o cualquier otra instalación resultante de la modificación del terreno (excepto las rampas de acceso a sótano), medida en proyección horizontal. Su valor queda determinado en las ordenanzas de zona.

10. Rasante del vial:

Es el perfil longitudinal de vía pública tomado, salvo indicación contraria, a lo largo de su eje. Constituye el nivel de referencia a efectos de medición de alturas.

Será definida por planeamiento que contenga la ordenación detallada o, en su defecto, marcada por los servicios técnicos municipales. En ausencia de otra se tomará como rasante el perfil existente.

11. Ancho del vial:

Es la medida transversal total del vial (incluida calzada, aceras y aparcamientos), que se adopta como parámetro de referencia para determinar la alineación a vial y determinadas condiciones de la edificación. Su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

- a. Si las alineaciones del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará como ancho de vial esta distancia constante.
- b. Si las alineaciones del vial no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o irregularidades, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido

entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

Artículo 7.1.4 Ocupación de parcela.

1. Es el porcentaje de la relación entre la superficie de la proyección horizontal de la edificación (incluidos los salientes ocupables) y la superficie de la proyección horizontal del solar.
2. Las ordenanzas de zona especifican la ocupación máxima de parcela edificable.
3. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la ocupación máxima, no podrán ser objeto de aprovechamiento en superficie, salvo el uso de espacios libres y deportivo contenidos en el Plan.

Artículo 7.1.5 Profundidad máxima edificable.

Es la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente a la alineación a vial. Define la situación límite del plano de fachada trasera recayente al espacio libre interior de la parcela.

Artículo 7.1.6 Superficie de techo edificable.

1. Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, conforme a estas Normas, tengan la consideración de plantas sobre rasante.
2. El techo edificable computará de acuerdo con los siguientes criterios:
 - a. Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) cerrados en más del 50% de su perímetro en planta computarán al 100% de su superficie en planta.
 - b. Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) abiertos en más del 50% de su perímetro en planta computarán al 50%.
 - c. Las edificaciones auxiliares, las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección horizontal por cada planta de las escaleras, de los huecos de ascensor y de las instalaciones verticales, computarán al 100% de su superficie en planta.
3. En el cálculo de la superficie edificable se consideran excluidos, y por tanto, no computarán:
 - a. El 50% de la superficie construida de los soportales.
 - b. El 50% de la superficie construida de los pasajes al servicio de espacios libres interiores o patios de manzana.
 - c. El 50% de las plantas porticadas y entrepisos abiertos en dos de sus lados, excepto las partes cerradas que contengan.
 - d. Los balcones.
 - e. Las plantas bajo rasante y los semisótanos, siempre que estén destinados a garaje, almacenamiento o servicios auxiliares del inmueble, y cumplan las condiciones correspondientes.

- f. Los espacios abuhardillados bajo teja de altura inferior a 1,70 metros.

Artículo 7.1.7 Edificabilidad.

1. Índice edificabilidad bruta de zona, área o sector:

Es la relación entre la superficie total de techo edificable y la superficie de la proyección horizontal aplicada a la totalidad del ámbito o sector, expresada en m^2t/m^2s (metro cuadrado de techo / metro cuadrado de suelo).

2. Índice de edificabilidad neta de parcela:

Es la relación entre la superficie total de techo edificable y la superficie neta edificable correspondiente a la proyección horizontal del solar o parcela edificable, expresada en m^2t/m^2s (metro cuadrado de techo / metro cuadrado de suelo).

Artículo 7.1.8 Densidad de viviendas.

1. Es la relación entre el número de viviendas existentes o previstas y la superficie bruta del sector, área o zona donde se ubican, expresada en viviendas por hectárea (viv/ha).
2. Se utiliza en el Plan General como determinación máxima para el desarrollo de determinados sectores o áreas residenciales.

Artículo 7.1.9 Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

1. La altura máxima reguladora es la distancia medida en el punto medio de la fachada, desde la rasante de la acera a la parte superior del último forjado.
2. En calles con pendiente, en ningún punto de la fachada la altura de la edificación podrá exceder de la máxima permitida en más de un metro, escalonándose la fachada cuando fuera necesario.
3. El número máximo de plantas indica el número de plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja, y excluidos los sótanos y semisótanos.
4. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar conjuntamente.
5. Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:
 - a. Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que la mayor parte de su superficie edificada tienen su techo por debajo de la rasante.
 - b. Semisótano: Es aquella en la que la mayor parte de su superficie edificada tienen el plano de suelo bajo la cota de rasante, y el plano de techo por encima de dicha cota.
 - c. Baja: Es la de cota de suelo más cercana respecto a la rasante de la acera.
 - 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.

- e. Piso: Plantas situadas por encima del forjado del techo de la planta baja.
- f. Ático: Última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentra retranqueada al menos tres (3) metros respecto a la fachada inmediatamente anterior.
- g. Bajo cubierta: Planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los faldones de cubierta.

6. Se entiende por altura de planta, la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
7. Altura libre de piso, 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 hubiera.
8. Altura total: la altura total de la edificación habrá de fijarse dentro del margen que conceden las siguientes condiciones, debidamente justificada en función de la altura de las edificaciones próximas, debiendo igualmente justificarse en la documentación gráfica del proyecto la solución adoptada.

Artículo 7.1.10 Criterios de medición de la altura.

1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial:
 - a. Edificios en solares con frente a una sola vía.
 - En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea menor o igual a 1,50m., la altura máxima de la edificación se medirá desde el punto de la línea de fachada coincidente con la rasante del vial de cota media entre las extremas.
 - En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea mayor de 1,50m, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para cumplir la regla general anterior, considerando estos como tramos o fachadas independientes.
 - b. Edificios en solares con frente a dos vías formando esquina o chaflán.
 - Si la altura máxima reguladora de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del apartado anterior, resolviéndose el conjunto de las fachadas desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola.
 - En el caso de que las alturas máximas reguladoras fueran diferentes para cada frente de vial, se permite prolongar la altura mayor sobre la menor hasta una profundidad de 10m., medida en una paralela desde la alineación del vial de mayor altura. Los paramentos originados no podrán ser medianeros y recibirán tratamiento de fachada con huecos, debiendo quedar, al menos, a 3 m del lindero medianero.
 - c. Edificios en solares con frente a dos vías opuestas, paralelas u oblicuas, que no formen esquina, con

altura máxima permitida diferente a cada frente de fachada.

- La altura máxima permitida será la correspondiente a cada frente de fachada, hasta una profundidad coincidente con la mediatriz de la manzana (situando el salto de altura en la línea intermedia entre las alineaciones opuestas).

2. Edificaciones exentas (por retranqueo o separación de linderos):

- a. La altura máxima de la edificación se medirá desde la cota de la planta que tenga consideración de planta baja, hasta el plano superior del último forjado.
- b. En los casos en que la edificación se desarrollase escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la altura máxima de la edificación se cumplirá en cada uno de los puntos o partes que tengan la consideración de planta baja. El edificio no podrá sobrepasar la altura máxima reguladora en ninguna de sus secciones longitudinales o transversales con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas que pudieran darse.

Artículo 7.1.11 Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permiten:

- a. Los antepechos de fachadas y de patios interiores, con una altura máxima de 1,50 metros si son opacos y de 1,80 metros si son enrejados o transparentes, medida respecto a la cara superior del último forjado. Los antepechos medianeros serán opacos y de una altura máxima de 1,80 metros medida de igual manera.
- b. En cubiertas inclinadas no podrá elevarse la cornisa de arranque en la línea de fachada sobre el último forjado, y a partir de ella la pendiente del faldón no superará una inclinación de treinta (30) grados.

En el caso de parcelas con poco fondo en las que la escalera deba situarse en fachada, esta se diseñará de forma que el castillete quede situado bajo el plano de cubierta inclinada.
- c. En cubiertas planas por encima de la altura máxima sólo se permitirán áticos retranqueados con un mínimo de tres (3) metros sobre la alineación de fachada, para destino a castilletes de escalera, cuarto de instalaciones y trasteros y otros usos complementarios de la edificación, excluido vivienda, con una superficie construida máxima del veinte (20) % de la superficie construida de la planta sobre la que se sitúan.
- d. Los elementos técnicos de las instalaciones generales de la edificación, que habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con el edificio, controlándose la disposición en cubierta de áticos retranqueados.
- e. Los elementos de remate exclusivamente decorativos.
- f. La evacuación libre de aguas pluviales de los canalones de cubierta, mediante bajantes, quedando prohibido la colocación de gárgolas o elementos similares.
- g. Por encima de los volúmenes especificados, no se permitirá ninguna construcción adicional.

Artículo 7.1.12 Planta baja.

1. En edificaciones con alineación obligatoria a vial, se define como planta baja aquella cuya cota de piso o forjado se sitúe como máximo a 1,50 metros por encima de la rasante de la calle de cota media entre las extremas, y como máximo el cuarenta (40) % del piso o cincuenta (50) centímetros podrán situarse por debajo de la rasante de la calle. Cuando el desnivel entre un extremo y otro de la rasante sea superior a 2,20 metros, y se proyecte semisótano con acceso para vehículos podrá prolongarse la planta baja hasta alcanzar los 2,70 metros de altura en el extremo inferior, para ubicar la puerta de acceso. Igual tratamiento servirá para edificaciones exentas o recayentes a dos calles opuestas. Siempre que se mantengan los parámetros de edificabilidad y altura.
2. En consecuencia, cuando no se den las condiciones anteriores, la planta baja habrá de fraccionarse en las partes necesarias.

Artículo 7.1.13 Planta sótano y semisótano.

1. Los semisótanos contarán como una planta, a efectos de medición del número de plantas máximo permitido, cuando la parte superior del forjado del mismo se encuentre, en cualquier punto de la fachada, a una altura igual o superior a 1.50 m. sobre la rasante de la calle (en caso de edificio alineado a vial) o de la rasante natural del terreno (en caso de edificio exento)
2. Las plantas sótano y semisótano no computarán a efectos de superficie de techo máximo edificable siempre que su uso sea de garaje, trastero o almacén vinculado al garaje o al uso predominante de la planta baja.
3. En caso de que se destine a otros usos distintos de los mencionados anteriormente, estos deberán ser extensión de usos compatibles de la planta baja, siempre que las condiciones de salubridad y seguridad, así como la normativa sectorial aplicable lo permitan. En este caso su superficie computará íntegramente a efectos de edificabilidad y superficie de techo edificable.
4. La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación del cien (100) % de la parcela privada, pudiendo llegar a la totalidad de la envolvente de la superficie edificada sobre rasante en las edificaciones aisladas o pareadas.

Artículo 7.1.14 Plantas de piso.

1. Se define como planta de piso cualquier planta situada sobre la planta baja.
2. La altura mínima y máxima de las plantas se describen para cada uso pormenorizado en el título VI de la presente normativa urbanística.

Artículo 7.1.15 Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo

perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Los patios pueden ser:
 - a. Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:
 - Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
 - Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios viveros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.
 - b. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
 - c. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.
 - d. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

Artículo 7.1.16 Anchura de patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

Artículo 7.1.17 Medición de la altura de los patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación a la que sirve.

Artículo 7.1.18 Dimensión de los patios de parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenanza, las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
2. En viviendas unifamiliares las dimensiones de los patios se ajustarán a los siguientes parámetros:
 - a. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura ($h/3$), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:
 - a. La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medido en la forma citada en el Artículo 7.1.17.
 - b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

USO DEL LOCAL	DIMENSIÓN MÍNIMA (m)	
Pacios vivideros	2/3h	5,00
Pacios de luces		
Si iluminan a piezas habitables	h/3	3,30
Si sólo ilumina cocina	h/4	3,00
Pacios de ventilación	h/5	2,00

- c. En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.
- d. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
- e. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo correspondiente al régimen de mancomunidad de patios.

Artículo 7.1.19 Salientes no ocupables.

1. Son los cuerpos o elementos constructivos de carácter fijo no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano vertical de la línea límite de la edificación establecido, ya sea por alineación a vial, fachada retranqueada o separación a linderos.

El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente al plano límite de la edificación.

2. En planta baja (zócalos, recercados y similares), podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de 10 centímetros, siempre que en el acerado se de cumplimiento a las condiciones de ancho mínimo de itinerario referentes a las condiciones de accesibilidad establecidas por la legislación vigente, en cuanto a los estrechamientos puntuales de los acerados.

3. En plantas altas (aleros, marquesinas, gárgolas y elementos similares), se regirán por las limitaciones de vuelos de cada ordenanza de zona.

Artículo 7.1.20 Salientes ocupables.

1. Son los cuerpos o elementos integrantes de la edificación, habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano vertical límite de la edificación establecido, ya sea por alineación a vial, fachada retranqueada o separación a linderos.

El vuelo es la dimensión del saliente medido perpendicularmente al plano límite de la edificación.

2. Salientes ocupables abiertos son los que poseen su perímetro volado totalmente abierto. Salientes ocupables cerrados son los que poseen su perímetro volado cerrado con elementos fijos total o parcialmente.
3. La regulación de los mismos se establece en las ordenanzas de zona.

Artículo 7.1.21 Construcciones auxiliares

1. En las zonas de ordenanza que los permitan, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.
2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir, con las condiciones de ocupación y separación a linderos que se fijan en cada ordenanza de zona, y el volumen construido computará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.
3. En todo caso, la altura máxima de estas construcciones auxiliares será de tres (3) metros.

Artículo 7.1.22 Armonización de las edificaciones.

1. Todas las obras deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, tanto en su composición como en los materiales, en aplicación de lo dispuesto en esta normativa sobre protección de la imagen urbana. Cumplirán además las condiciones estéticas establecidas por la ordenanza de la zona en que se localice la construcción.
2. Queda prohibido específicamente el uso de azulejos, plaquetas u elementos vidriados y otros materiales no utilizados de forma coherente como materiales de fachada.
3. Los proyectos de obras de nueva planta o reestructuración, deberán contener el diseño de la planta baja, aun cuando se destine a locales, al menos de los huecos y elementos ciegos.
4. Las fachadas se construirán, tanto en paramentos como en carpinterías, con materiales que ofrezcan la máxima seguridad para los viandantes, evitando las soluciones que impliquen riesgo de desprendimiento.

5. En los conjuntos de edificaciones de cualquier uso se deberá mantener especialmente la correspondiente armonía en elementos ligeros o efímeros, como toldos.

Artículo 7.1.23 Vallas y medianerías.

1. En parcelas en las que sea obligatoria la construcción de vallas alineadas a vial, se realizarán con elementos opacos con una altura mínima de 1,00 y máxima de 2,00 metros, y con elementos traslúcidos, o protección diáfana estéticamente, hasta una altura máxima de 3,00 metros, debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino o actividad, requieran especiales medidas de seguridad o protección, en cuyo caso el cerramiento requerirá la aprobación expresa del Ayuntamiento.

2. La altura máxima de las vallas medianeras opacas será de 3,00 metros, salvo especificación contraria de la ordenanza de zona. El material será ladrillo, o en su caso en el que fijen los servicios técnicos.
3. Cuando por aplicación de las ordenanzas de edificación se generen medianerías vistas, deberán tratarse con materiales y acabados de fachada.

Artículo 7.1.24 Cerramientos provisionales.

1. Con carácter general los solares deberán cercarse mediante cerramientos provisionales, que serán en material de ladrillo u otro material cerámico o de hormigón, debiendo quedar enfoscados y pintados en su cara exterior, o en su caso el que fijen los servicios técnicos municipales, y situados en la alineación oficial, con una altura comprendida entre 2,00 y 3,00 metros, debiéndose garantizarse su estabilidad, estética y conservación, que incluirá la obligatoriamente una puerta de el acceso al solar, para las necesarias labores de mantenimiento y limpieza.

En caso de solares o agrupaciones de estos situados en manzanas mayoritariamente desocupadas, y con más de 30 m de lindero a cerrar, se permitirán cerramientos metálicos estables, realizados con elementos prefabricados de acero galvanizado o lacado, con postes correctamente anclados al suelo y malla prefabricada al efecto, con sus correspondientes elementos de seguridad y estabilización. Quedan expresamente prohibidas soluciones no adecuadas, tales como cerramientos realizados con tochos simplemente clavados y mallazos metálicos electrosoldados.

2. El solar deberá conservarse limpio de escombros, maleza, basura, vegetación, etc. en todo momento.
3. Los locales comerciales no ocupados se dotarán de cerramiento en planta baja, con la debida resistencia e imagen urbana (terminación mínima en pintura).

Artículo 7.1.25 Instalaciones, servicios y publicidad exterior.

1. Se prohíbe el desagüe de pluviales por vertido libre, salvo cuando las aguas recaigan en patios o espacios libres de la propia parcela.

2. Las aguas residuales en construcciones en suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de talleres de coches, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de grasas y fangos, antes de la arqueta o pozo general de registro. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.
3. En relación a las instalaciones térmicas en los edificios se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios o normativa de aplicación y en su caso a lo dispuesto en la correspondiente ordenanza municipal.

En general, solo se permite la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas existentes a la entrada en vigor de este Plan.

En cualquier caso deberá asegurarse el cumplimiento de la normativa de aplicación, mediante la adopción de las medidas correctoras que fueran necesarias, en cuanto que no reproducen molestias por ruidos o vibraciones excesivas.

Para potencias superiores a diez mil (10.000) frigorías/hora deberán instalarse obligatoriamente en cubiertas o salas de máquinas.

4. La fijación directa de rótulos, carteles o elementos publicitarios, cumplirá las siguientes determinaciones:
 - a. Cornisas o tejados, jardines públicos o privado. Se exceptúan los anuncios que tengan carácter de servicio público.
 - b. No se permiten anuncios sobre postes de alumbrado, teléfono, señales de tráfico o edificios en ruina.
5. Se prohíben expresamente los toldos publicitarios que recubran las fachadas del edificio, a excepción de los provisionales relativos a las obras que se ejecuten.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION

Artículo 7.2.1 Condiciones generales.

1. En defecto de ordenanza que regule la materia, las normas de urbanización contenidas en este capítulo serán de aplicación en todos los proyectos de ejecución material que tengan por objeto alguno de los tipos de obra que se regulan en posteriores artículos, así como cumplirán las impuestas en la normativa técnica de aplicación, cuyo cumplimiento será requisito imprescindible para la autorización de las obras.
2. Son proyectos de ejecución material:
 - a. Los proyectos de urbanización que definan la ejecución de este Plan General, de los Planes Parciales, Planes Especiales, y de los Estudios de Detalle que las desarrollen de acuerdo con lo establecido en

la legislación urbanística vigente.

- b. Los proyectos de obras ordinarias conforme a lo dispuesto en la Ley de Régimen Local.
 - c. Los proyectos de obras, definidos en la legislación de carácter estatal, autonómico o local, bien tenga carácter sectorial, bien se redacte como instrumento de ejecución de este Plan General.
3. El Plan General establece como criterio general de urbanización el soterramiento de todas las infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico en media y baja tensión, alumbrado público, telecomunicaciones y gas) en los suelos urbanos consolidados y mediante la ejecución de sus previsiones en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.
 4. En ningún caso, los Proyectos de ejecución material podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación. Los Proyectos de ejecución material no podrán modificar en ningún caso las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo para la ejecución material de las obras. Cuando la ejecución de las obras o las adaptaciones de detalle a que se han hecho referencia supongan alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y edificación sobre los predios afectados, deberá tramitarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento.
 5. Los Proyectos de ejecución material deberán detallar y programar las obras según el grado de urbanización requerido, y con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico competente distinto del autor del proyecto. Los proyectos deberán resolver las conexiones con los sistemas y servicios urbanísticos de carácter general, y acreditar técnica y administrativamente que tienen la funcionalidad y capacidad suficiente para atenderlos.

Artículo 7.2.2 Red de abastecimiento de agua.

1. La red de distribución será mallada, discurriendo por ambos laterales de los viales, preferiblemente bajo los acerados, pudiendo exigirse red de riego independiente. Los proyectos analizarán y justificarán la localización de válvulas reductoras y grupos hidroneumáticos. Las acometidas a parcelas dispondrán de llaves de paso registrables, de acuerdo con lo establecido en la normativa de aplicación ^(7.2.2,1).
2. Los elementos de la red de distribución se calcularán para la dotación mínima determinada por la normativa de aplicación y de la compañía suministradora.

En cualquier caso el proyecto deberá justificar la idoneidad y disponibilidad de las dotaciones.

3. El diseño de la red garantizará una presión mínima suficiente en el punto más desfavorable en el cumplimiento de las normas específicas de aplicación.
4. El diámetro mínimo de la red de distribución será de 80 mm. Las tuberías serán de fundición dúctil, recubiertas completamente con arena de río con un espesor mínimo de 15 centímetros. El uso de cualquier otro material requerirá autorización municipal específica previa.

5. Se preverá como mínimo un hidrante cada 10 hectáreas en zonas de uso residencial, y cada 4 hectáreas en zonas de uso industrial o terciario. En todo caso se dispondrán hidrantes cada 200 metros máximo, y bocas de riego cada 100 metros.
6. La red deberá estar separada respecto de los conductos de las demás instalaciones un mínimo de 20 centímetros tanto vertical como horizontalmente. En cualquier caso las conducciones deberán estar por encima de la red de alcantarillado, con distancias superiores a 50 centímetros.
7. Si el suministro se realiza mediante pozos, deberá justificarse la potabilidad de las aguas destinadas a usos no industriales, justificando los niveles de calidad exigidos en la Normativa aplicable. Se cumplirán las condiciones y autorizaciones establecidas en la legislación sobre aguas, y las siguientes determinaciones:
 - a. Los pozos se sellaran y aislaran en sus 20 primeros metros.
 - b. No se permitirá la inyección de productos químicos o radiactivos en cualquier punto del acuífero terciario o aluvial subyacente.
 - c. Los pozos abandonados deberán clausurarse para anular posibles vías de contaminación.
 - d. El perímetro de protección de cada pozo será como mínimo de 100 m²/unidad.
 - e. Los pozos deberán situarse a más de 100 metros de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o de cualquier otro foco contaminante.
 - f. Si en un mismo acuífero coexisten varias captaciones, se recomienda concentrar la captación en un solo pozo, a fin de racionalizar y controlar el consumo.
8. En todo caso deberá cumplirse las condiciones que fije la compañía suministradora.

Artículo 7.2.3 Red de saneamiento y depuración.

1. En el diseño de las redes de saneamiento de los nuevos desarrollos será obligatorio el trazado de redes separativas para aguas pluviales y para aguas residuales, en el resto podrá ser unitaria. Las redes deberán discurrir necesariamente por los viales, y preferentemente por los ejes de éstos. Las redes de saneamiento deberán estar siempre por debajo de la de abastecimiento de agua, a al menos cincuenta centímetros (50cm) de distancia entre generatrices próximas como mínimo y siempre que exista peligro de contaminación en zanjas diferentes.
2. La red para aguas pluviales canalizaran las mismas hacia cauces naturales o hacia depósitos que permitan su reutilización como agua de riego.
3. La sección mínima de la red será de 300 mm de diámetro. Las velocidades en la conducción, las pendientes y las características de las cámaras de descarga, aliviaderos de crecida, y su situación serán en todo caso según se indique en las normas de la compañía suministradora.
4. Se dispondrán pozos de registro e imbornales a distancias máximas de 50 metros, recomendándose la

^(7.2.2.1) Decreto Autonómico 120/91 de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de suministro domiciliario de agua potable.

distancia de 25 metros, así como en cambios de alineaciones, de sección o de rasante o por necesidades de mejora de red. Se dispondrán imbornales o sumideros a la misma distancia máxima que los pozos de registro, con una superficie de recogida no superior a 600m².

En el suelo urbano, en edificios plurifamiliares de más de tres viviendas será dispondrá un pozo de registro independiente, para la conexión con la red de alcantarillado.

5. Cuando discurran por calzada o aparcamiento, las conducciones mantendrán una diferencia de cota superior a un metro desde su clave hasta la superficie de calzada, y se protegerán convenientemente.
6. Las aguas verterán siempre a colectores de uso público.
7. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano y urbanizable, salvo como depuración previa al vertido a la red general.
8. En zonas o edificios industriales deberá demostrarse la necesidad o no de una depuración previa al vertido en los colectores públicos, en función de la capacidad del sistema de depuración.
9. Se dispondrán pozos de resalto para evitar pendientes del alcantarillado superiores al 4 %.
10. En todo caso deberá cumplirse las condiciones que fije la compañía suministradora.

Artículo 7.2.4 Red de suministro de energía eléctrica.

1. Condiciones para las redes de transporte, reparto o distribución en alta tensión serán:
 - a. En suelo urbanizable las redes se ejecutarán de forma subterránea, previéndose su soterramiento en el desarrollo de los sectores.
 - b. En suelo urbano no se permite el tendido aéreo, realizándose igualmente siempre en subterráneo.
 - c. En todo caso las redes deben estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar inducciones de unos cables con otros y acoplamiento entre tensiones.
 - d. Igualmente se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir las características de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red.
 - e. Las subestaciones y estaciones transformadoras se localizarán en parcelas individualizadas e inaccesibles al público. En suelo no urbanizable podrá situarse a la intemperie, debiendo albergarse en los demás casos en construcciones estéticamente acordes con el entorno.
 - f. Se procurará la integración de los centros de transformación en edificios de otro uso, siempre que no sea posible su ubicación en espacios de uso exclusivo. Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación y redes de distribución tendrán carácter público.
2. Las nuevas redes de distribución en baja tensión se efectuarán a 400/230 V. con trazado obligatorio subterráneo en todo caso. Las redes enterradas estarán siempre 20 centímetros por encima de la red de

abastecimiento de agua, y cumplirán las reglamentaciones técnicas vigentes, sus instrucciones complementarias y las normas de la compañía suministradora.

3. En todo caso deberá cumplirse las condiciones que fijen los respectivos Reglamentos Electrotécnicos y las normas de las compañías de transporte, distribución y suministro de energía eléctrica.

Artículo 7.2.5 Red de alumbrado público.

1. La red de alumbrado público será obligatoriamente subterránea en suelo urbanizable y áreas de reforma interior, siendo preferiblemente subterráneas en suelo urbano consolidado.
2. En todo caso será independiente de la red de distribución de baja tensión, con trazado que garantice una separación mínima de 20 centímetros por encima de la red de agua, y cumplirá las reglamentaciones técnicas vigentes (R.E.B.T.), así como las ordenanzas municipales. Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos explotación) y la vida media económica prevista.
3. Las iluminaciones y uniformidades de alumbrado sobre calzada serán las que marque la Instrucciones Técnicas Complementarias que regule las mediciones luminotécnicas en las instalaciones de alumbrado ^(7.2.5.1). Igualmente deberá cumplirse la normativa relativa a la contaminación lumínica y el ahorro energético ^(7.2.5.2).
4. En todo caso la situación de los centros de mando de alumbrado será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano: ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos, siempre que tengan acceso desde la vía pública. Los elementos de los cuadros de mando de alumbrado cumplirán lo exigido por los Servicios Municipales. En el alumbrado público se adoptarán medidas de eficiencia energética tales como sistemas reductores de flujos luminosos, utilización de lámparas eficientes y sistemas de encendido basados en células fotoeléctricas, relojes astronómicos o la telegestión.

Artículo 7.2.6 Red de telecomunicaciones.

1. Las redes de telecomunicaciones se atenderán a la normativa sectorial específica.
2. En el suelo urbano y urbanizable las redes de telecomunicaciones serán subterráneas, discurriendo preferiblemente bajo acerado, y a las distancias adecuadas respecto al resto de instalaciones, con los registros necesarios, quedando expresamente prohibida la instalación de nueva planta de tendido de cables para telecomunicaciones de forma aérea.
3. La normativa sectorial vigente y la de las compañías suministradoras establecerán las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicaciones. En todo

^(7.2.5.1) Art. 7 RD 1890/2008, de 14 de noviembre e Instrucción Técnica Complementaria EA-02 y EA-07

^(7.2.5.2) Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

caso la situación de dichos elementos será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen molestias e inconvenientes al ciudadano: ni a los servicios municipales.

4. Las condiciones urbanísticas y medioambientales a las que deben someterse la ubicación, instalación y funcionamiento de todas las infraestructuras radioeléctricas de telecomunicaciones en el término municipal de Marinaleda a fin de que su implantación se realice con todas las garantías urbanísticas, de protección del patrimonio histórico y medioambiental para los ciudadanos y se produzca la menor ocupación y el mínimo impacto visual y medioambiental, se regularán en la correspondiente ordenanza municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación medio ambiental.

Artículo 7.2.7 Red viaria.

1. Condiciones de trazado y diseño de la red viaria:

- a. En todo lo que afecte a vías interurbanas y travesías urbanas se estará a lo dispuesto en su legislación específica y a las determinaciones del órgano competente, sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento de actuar en su jurisdicción o bajo convenio o fórmula similar en zonas adyacentes o en las propias vías.
- b. El diseño de nuevas vías cuidará de dotar de la mayor continuidad posible a los tráficos no motorizados, como los peatonales y ciclos (acera, cruces, etc.), e incorporará elementos disuasorios al tráfico rodado en accesos a garajes y plazas de aparcamiento, y cuidará la eliminación de las barreras arquitectónicas.
- c. El diseño de las vías propuestas pertenecientes al Sistema General Viario, se representa en la documentación gráfica del Plan, siendo vinculante en lo referido al trazado.

2. Secciones mínimas y distribución del viario:

- a. Para los viarios del Sistema Viario Urbano Complementario, u otros viarios de carácter local que deban definirse en los planeamientos de desarrollo:
 - Los viales sin estacionamiento y de un solo sentido de circulación tendrán una anchura mínima total de (9) metros.
 - Los viales con estacionamiento lateral en línea. A un solo lado y carril único de circulación: once (11) metros de anchura total mínima. En ambos lados y un carril de circulación: catorce (14) metros. En ambos lados y dos carriles de circulación: dieciséis (16) metros de anchura total mínima.
 - Las aceras tendrán como mínimo doscientos (200) centímetros de anchura.
 - El viario rodado local podrá resolverse con sección única, integrando los tráficos rodados y los peatonales (viario de tráfico restringido, en el que el peatón tiene preferencia).
- c. Para aquellos viarios, incluidos en áreas de reforma interior, se atenderá a lo siguiente:
 - Los viales sin estacionamiento y de un solo sentido de circulación tendrán una anchura mínima total de (7) metros.

- Los viales con estacionamiento lateral en línea. A un solo lado y carril único de circulación: once (9, 50) metros de anchura total mínima. En ambos lados y un carril de circulación: catorce (12) metros. En un solo lado y dos carriles de circulación: dieciséis (12) metros de anchura total mínima.
 - Las aceras tendrán como mínimo ciento ochenta (180) centímetros de anchura.
 - El viario rodado local podrá resolverse con sección única, integrando los tráfico rodados y los peatonales (vial de tráfico restringido, en el que el peatón tiene preferencia).
3. Características de las vías públicas para peatones:
- a. Las calles peatonales y las aceras del sistema viario deberán diseñarse para constituir sendas públicas para peatones con itinerarios libres de obstáculos.
 - b. Las vías exclusivamente peatonales tendrán como anchura mínima la existente en el caso del Suelo Urbano Consolidado, y cinco (5) metros para las de nueva creación.
 - c. El viario peatonal se resolverá con sección única, y permitirá el acceso de vehículos de emergencia.
 - d. El ancho libre de obstáculos mínimo para la circulación de peatones en las aceras del sistema viario será de ciento ochenta (180) metros, salvo para elementos puntuales de mobiliario urbano colocados en el tercio exterior de la acera, y que permitan una anchura libre restante igual o mayor de ciento cincuenta (150) centímetros. Cuando condicionantes de espacio urbano lo permitan, la anchura recomendada de estos itinerarios será mayor o igual que dos (2) metros, para permitir el cruce de dos personas con sillas de ruedas.
 - e. Como norma general, se deberá reservar el tercio del acerado más próximo a la calzada para la disposición de mobiliario urbano, árboles, alumbrado público, vados y cualquier otro obstáculo.
4. Características de las calles de circulación compartida:
- a. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera, de modo que no existan diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle.
 - b. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos.
 - c. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.
5. Condiciones comunes a todo el viario:
- a. Pendiente longitudinal máxima 12 %.
 - b. Pendiente longitudinal mínima 1%.
 - c. Bombeo transversal 2% como mínimo para firme bituminoso o de hormigón, 2,50 % para firme de

adoquín, morrillo, terriza o similar.

- d. Aceras: Pendiente transversal máxima del 2 %. Podrá utilizarse cualquier tipo de firme no resbaladizo, excepción hecha de los acabados de tipo bituminoso. Los bordillos serán de granito o de hormigón.

Podrían autorizarse excepcionalmente pendientes superiores a la máxima admitida, siempre que se instale un pavimento altamente antideslizante. Análogamente cabrá reducir la pendiente mínima de las aceras siempre que se resuelva el drenaje de la plataforma mediante cunetas, incrementando el número de sumideros o mediante otros procedimientos.

Las calles principales mantendrán su sección transversal en las intersecciones, adaptándose a ella la pendiente de la vía de menor rango.

- e. Los viarios se diseñarán de forma que permitan la evacuación natural del agua de lluvia.

6. Condiciones de las áreas de aparcamiento:

- a. La dimensión de plazas de aparcamiento público para todo tipo de vehículos de nueva creación se medirán al margen de las calles de acceso, y podrán disponerse tanto en cordón como en batería, con una longitud de 5,00 metros, y un ancho de 2,25 metros para los aparcamientos en cordón y 2,50 metros para los aparcamientos en batería. Las plazas de aparcamiento contarán, siempre que sea posible, con arbolado o elementos de jardinería. En tal caso, el arbolado se dispondrá como mínimo cada 5 plazas. Los aparcamientos públicos se situarán en el viario principal o en recinto especialmente destinados.
- b. Del total de plazas de aparcamiento a ejecutar se reservará como mínimo el porcentaje de plazas accesibles para usuarios minusválidos, que establezca la aplicación de la normativa de accesibilidad vigente. Las características de dichas plazas igualmente cumplirán dicha normativa.
- c. En suelos con usos terciarios en cualquiera de sus categorías (comercios, oficinas, espacios recreativos, etc.), se preverán plazas de aparcamiento para carga y descarga, según ordenanzas, o al menos un tres (3) por ciento, reservadas en las franjas horarias de 7-11 y de 15-17 horas para carga y descarga. Estas plazas tendrán el diseño y características necesarias para asegurar que no se interfiere en el tráfico general y especialmente al transporte público, para lo que tendrán dimensiones mínimas de 2,50 metros de ancho por 5,50 metros de largo. Dichas plazas además deberán disponerse agrupadas en, al menos, tres unidades.
- d. En todo caso los proyectos de urbanización cumplirán las determinaciones del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como la Orden 561/2010 de Vivienda, o normas que las sustituyan.

Artículo 7.2.8 Obras en espacios libres y mobiliario urbano.

1. La ordenación de zonas verdes y áreas libres se acomodará a la configuración primitiva del terreno. Salvo causas justificadas, el diseño de los espacios libres se hará coincidir con la vegetación preexistente

facilitando así su integración. Se recomienda no utilizar césped ni especies que requieran un alto consumo de agua de riego.

2. Los espacios de plaza tendrán un carácter más urbano predominando los pavimentos duros. Deberán a su vez con arbolado y parte de jardinería ornamental.
3. Los proyectos de obras de urbanización deberán prever la suficiente dotación de espacios libres, arbolado y jardinería. La ordenación deberá respetar las masas de arbolado preexistentes a la intervención haciéndolas coincidir con los espacios libres. La elección de las especies y su disposición se hará en el proyecto de urbanización en función a las características del suelo y climáticas, considerando la incidencia del arbolado en la forma e imagen del espacio, la situación del arbolado respecto a las construcciones, la escala de los edificios, las especies existentes en la zona, y el mantenimiento de la plantación. Los troncos se protegerán durante el primer año de la plantación.
4. Se contemplará la disposición del mobiliario urbano (bancos, papeleras, fuentes, etc.), áreas de juegos, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el carácter y diseño específico del espacio libre. Así mismo, se dispondrá la señalización adecuada, tanto vertical como horizontal. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno. Su conservación también será sencilla y se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal.
5. Se dotarán de acometidas de saneamiento, agua, electricidad, alumbrado, telecomunicaciones, y sistemas de riego automatizado con programador y electroválvula de modelo municipal.
6. Todo proyecto que implique la creación de zonas verdes y aéreas libres incluirá el cálculo de las necesidades de riego en función de las especies elegidas, condiciones climáticas y edáficas. La elección de las especies de las plantaciones estará determinada por el criterio de la máxima economía de agua, siendo preferente la elección de especies autóctonas y aquellas de probada adaptación. Los proyectos deberán prever la independencia de la red de riego que empleará preferentemente agua no potable procedente de pozo, aljibe o de depuradora de aguas residuales. Solo cuando ello no fuere posible se autorizará la conexión de la red de riego a la red de agua potable.
7. Se canalizarán adecuadamente las aguas de escorrentía para evitar la erosión o el arrastre del material de terminación de los viarios.
8. Se obligará a tratar con vegetación los taludes previstos, y sistemas que eviten la acumulación de residuos, en las zonas correspondientes.
9. Se deberán resolver la conexión de todos los recorridos peatonales y de acceso rodado con los existentes en la zona.

Artículo 7.2.9 Condiciones de prevención ambiental.

Los proyectos de urbanización, sin perjuicio de lo que establezca en cada momento la legislación ambiental, deberán incorporar entre sus objetivos las siguientes medidas de prevención para la ejecución de las obras:

1. Para la minimización de los impactos negativos durante la fase de urbanización y construcción:

- a. Reducción de ruidos y vibraciones.
 - b. Adecuada gestión de los residuos de construcción y demolición.
 - c. Reducción de la producción de polvo.
 - d. Reducción de las aguas de escorrentía cargadas de fangos.
 - e. Garantizar la correcta accesibilidad a las viviendas cercanas y al propio núcleo urbano mediante la regulación del tráfico de la maquinaria de obra.
2. Para la minimización de los posibles impactos negativos derivados de la actividad de las nuevas industrias.
 - a. Garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales y residuos sólidos.
 - b. Garantizar la reserva de suelo para áreas libres y equipamientos.
 - c. Garantizar la no afección por actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
3. En desarrollo de estos objetivos, deberán incorporar las siguientes medidas:
 - a. Medidas para la fase de obra.
 - Antes del inicio de las obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se realizará sobre superficie plana, no debiendo superara cada montón los 2 metros de altura. Esta tierra quedará disponible para obras de ajardinamiento.
 - Durante las obras, se efectuarán las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentías, evitando el arrastre de materiales erosionables.
 - Se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.
 - Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierras.
 - El tráfico de maquinaria de obra se planificará de forma que se produzcan las mínimas molestias sobre la población cercana, creando si es necesario caminos de obra provisionales que la eviten.
 - La maquinaria de obra deberá estar dotada de los silenciadores necesarios.
 - Se especificará la:
 - Localización de las instalaciones auxiliares de obra.
 - Localización de canteras y graveras que se explotarán para el suministro de materiales de obras, que deberán contar en cualquier caso del correspondiente instrumento de prevención y control ambiental.
 - Localización de vertederos y escombreras, que deberán ser controlados y autorizados.
 - Las especies vegetales seleccionadas para las zonas libres y arbolado viario deberán ser

autóctonas o estar bien adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas de las zonas. Deberá especificar en el Proyecto de Urbanización su método de implantación y conservación.

b. Medidas de prevención.

- Deberá justificarse la existencia de la dotación de agua necesaria para abastecer la zona a urbanizar, así como la ausencia de impacto negativo sobre los recursos hídricos.
- En ningún caso se admitirán fosas sépticas.
- En el desarrollo de los Sectores de suelo Urbanizable y de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener esas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos. Los proyectos de Urbanización habrán de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente.

TÍTULO VIII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ÍNDICE

- CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**
- CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA “CASCO TRADICIONAL”**
- CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA “RESIDENCIAL EXTENSIÓN”**
- CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA “RESIDENCIAL MIXTA”**
- CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA “VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA”**
- CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA “INDUSTRIAL”**
- CAPÍTULO 7. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA “TERCIARIO”**
- CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA “ESTACIÓN DE SERVICIO”**

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.1.1 La categoría de suelo urbano consolidado.

1. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no queden adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado conforme al siguiente artículo.
2. El presente Plan General delimita los perímetros del suelo urbano consolidado en los Planos de Ordenación de ordenación estructural y en los planos de ordenación completa.

Artículo 8.1.2 Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado

1. El propietario del suelo urbano consolidado cuenta con los siguientes derechos:
 - a. La facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.
 - b. La facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.
2. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del suelo urbano consolidado:
 - a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
 - b. Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
 - c. Completar la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.
 - d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 8.1.3 Régimen del suelo urbano consolidado.

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.
2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá lo previsto en el Artículo 2.3.8 apartado 1.
3. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el Suelo Urbano consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación e inicio de la edificación dentro de los plazos

máximos que se establezcan en la Ordenanza Municipal reguladora del Registro de Solares. De forma subsidiaria, en ausencia de esta Ordenanza, se aplicará como plazo máximo cuatro (4) años desde la entrada en vigor del Plan para la solicitud de licencia, e inicio de las obras en el plazo establecido en la propia licencia.

4. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

Artículo 8.1.4 Definición de Zona de Ordenanza.

1. Se define como Zona de Ordenanza en el suelo urbano aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana.
2. En el suelo urbano con ordenación pormenorizada completa (consolidado), el presente Plan General identifica siete (7) Zonas de Ordenanzas, que se subdividen, cuando proceda, en Subzonas en función de caracteres específicos de algunas de las condiciones particulares.
3. La regulación de estas Zonas de Ordenanzas establecidas en los capítulos siguientes de este Título serán de aplicación directa en el suelo urbano consolidado.
4. El planeamiento de desarrollo de aquellos ámbitos del suelo urbano no consolidado que deban establecer su ordenación pormenorizada, usarán las presentes Zonas de Ordenanzas como referencia, pudiendo establecer variaciones sobre las mismas, y generar las nuevas y oportunas zonas de ordenanza conforme a otras tipologías edificatorias no contempladas, mientras se proponga de forma justificada.
5. Las determinaciones del presente Título tienen la consideración de ordenación pormenorizada salvo aquellas que determinan la densidad y uso global de los ámbitos homogéneos de edificación.

Artículo 8.1.5 Las condiciones particulares de las Zonas de Ordenanza.

1. Las condiciones particulares de zona son aquellas que, junto con las generales establecidas en los Títulos VI y VIII, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.
2. Las condiciones particulares que, a continuación se establecen, podrán verse alteradas en los siguientes supuestos:
 - a. Mediante Planes Especiales podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de las Zonas de Ordenanzas, siempre que no impliquen incremento de la edificabilidad, ni de la densidad ni supongan alteraciones sustanciales que desnaturalicen la configuración que para cada una de ellas se establecen en los Capítulos siguientes.
 - b. Mediante modificaciones puntuales del Plan General de Ordenación Urbanística, podrán alterarse alguna de las condiciones expuestas para cada una de las Zonas de Ordenanzas, siempre y cuando la aplicación de las mismas haya evidenciado desajustes con la realidad urbana que regula.

- c. Con carácter general se permite en todas las Zonas que puedan establecerse usos dotacionales en parcelas disconformes con las dimensiones establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justifique.
3. La preexistencia de espacios arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio del Ayuntamiento, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alineaciones y distancia de los volúmenes edificados, debiéndose, en ese caso, ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación del Plan.
 4. En parcelas de suelo urbano consolidado que resulten parcialmente afectadas por una calificación de uso y dominio público, podrá su titular, voluntariamente, ceder gratuitamente a la Administración la parte de la misma afecta al uso y dominio público, en cuyo caso el cómputo de la edificabilidad total materializable en el resto de la parcela calificada con usos privados se aplicará sobre la superficie íntegra de los terrenos de su titularidad originaria. Esta regla no podrá ser aplicada si la parte de la parcela afecta a usos públicos es superior a un veinte por ciento (20%) de la original. En todo caso, se mantendrán el resto de las condiciones generales de la Zona de Ordenanza y sin alteración de la altura asignada, sin perjuicio de que la ocupación sobre parcela neta resultante establecida podrá en estos casos incrementarse en un diez por ciento (10%) y el retranqueo exigible reducirse en el frente de la parte en contacto con la superficie objeto de cesión hasta la mitad.
 5. En los casos en que las características del parcelario consolidado lo justifiquen, se permitirá un margen de tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en la aplicación de los parámetros de posición y forma establecidos en cada una de las Zonas de Ordenanza para las edificaciones de nueva planta. De la aplicación de este ajuste no podrá derivarse incremento de las edificabilidades máximas resultantes de la estricta aplicación de los parámetros establecidos.
 6. En los edificios protegidos prevalecerán las condiciones establecidas en su correspondiente ficha del Catálogo de Protección.
 7. Aquellas parcelas de suelo urbano consolidado que fruto de la aplicación de las zonas de ordenanza que se les asigna por la presente normativa, sufran un aumento de su techo edificable en comparación a las determinaciones de las áreas de ordenanza de los instrumentos de desarrollos anteriores que les eran de aplicación, deberán compensar económicamente al Ayuntamiento por la adquisición del exceso de aprovechamiento obtenido con una cantidad equivalente al valor de diez (10) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados, o fracción, de la superficie incrementada. La valoración del exceso de aprovechamiento se establece, en origen, en el doble de la valoración de la ponencia de valores catastrales vigente en Marinaleda.
 8. Esta valoración se podrá revisar en cada caso de forma justificada, por los técnicos municipales, sin que suponga modificación al presente Plan General.

Artículo 8.1.6 Unidad edificatoria y tipos de obras permitidas.

1. Unidades edificatorias.

Ninguna de las parcelas existentes a la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación

Urbanística será inedificable por causa de sus dimensiones, sean tanto superficiales como de frente y fondo de parcela, siempre que cumpla las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.

2. Tipos de Obras.
 - a. Con carácter general se permiten todos los tipos de obras, salvo que se establezca alguna limitación dentro de la regulación específica de las Zonas o Subzonas de Ordenanzas.
 - b. Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que resulten afectados por el régimen de fuera de ordenación regulado en el artículo 1.1.10 de estas Normas Urbanísticas, estarán sujetos en cuanto a las actuaciones permitidas al régimen regulado en dicho artículo.
 - c. En casos debidamente justificados por necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, accesibilidad, eliminación de barreras arquitectónicas, etc.), se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlas de escaleras de incendios, dotación de ascensores, de espacios destinados a instalaciones o/y otras similares que, de manera justificada, no impliquen más ampliación que la estrictamente necesaria a tales fines, que en cualquier caso no podrá suponer incremento de la superficie habitable (cocinas, dormitorios, salas, cuartos de baño, etc.).

Artículo 8.1.7 Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado.

El desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado se realizará:

- a. Directamente, mediante la ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan General, a través de la concesión de licencia urbanística con las condiciones exigidas por la legislación vigente.
- b. Mediante actuaciones asistemáticas para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística vigente ^(8.1.7.1). Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación, previa obtención de los suelos.

Artículo 8.1.8 Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano.

En suelo urbano consolidado, el plazo para la conversión de las parcelas en solares (urbanización complementaria) y solicitud de la correspondiente licencia de edificación será de ocho años a partir de la aprobación definitiva del Plan General, sin perjuicio de su inscripción en el registro municipal correspondiente, y la aplicación de los mecanismos establecidos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 8.1.9 Zonas de Ordenanza del suelo urbano consolidado.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística distingue las siguientes Zonas y Subzonas de Ordenanza en

^(8.1.7.1) LOUA, art. 139.1.b

suelo urbano consolidado, en función de sus características específicas de uso, tipología e intensidad edificatoria.

ZONA DE ORDENANZA	SUBZONA	
CENTRO TRADICIONAL	GRADO 1	CT-1
	GRADO 2	CT-2
RESIDENCIAL EXTENSIÓN	GRADO 1	EX-1
	GRADO 1	EX-2
RESIDENCIAL MIXTA		RM
UNIFAMILIAR AISLADA		UA
INDUSTRIAL	GRADO 1	IN-1
	GRADO 2	IN-2
TERCIARIO		T-1
		T-2
ESTACIÓN DE SERVICIO		ES

- La delimitación de estas zonas se recoge en los planos de ordenación completa.

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA “CASCO TRADICIONAL”

Artículo 8.2.1 Definición y aplicación.

- Las áreas que integran esta ordenación se corresponden con suelos residenciales comprendidos en el área del centro histórico, en su mayoría colmatados, en los que la edificación se dispone alineada a vial. Las condiciones particulares de esta zona de ordenanza reconocen y consolidan la estructura existente, pretendiendo la preservación de los valores arquitectónicos tradicionales y la trama urbana configurada. En estos supuestos se pretende, mediante la edificación alineada, el carácter ordenador y estructurante que el Plan General encomienda a significados ejes viarios.
- El objetivo de ordenación del Plan General para esta Zona de Ordenanza es el reconocimiento de las condiciones de parcelación y edificación existentes y el establecimiento de las condiciones a cumplimentar en el supuesto de actuaciones que impliquen la sustitución total de parque inmobiliario, que, no obstante, se consideran poco probables en el periodo de vigencia del presente Plan General.
- En esta zona de ordenanza se diferencian dos subzonas CT-1 “Casco Tradicional 1” y CT-2 “Casco

Tradicional 2", identificadas en los planos de ordenación completa.

Artículo 8.2.2 Condiciones de parcela.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, edificable con independencia de su superficie y dimensiones.

a. Segregación de parcelas. Parcela mínima edificable:

La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

- Frente mínimo a vial público: Mayor o igual a seis (6) metros.
- Parcela mínima: ciento veinte (120) metros cuadrados.

Las parcelas existentes, con superficie y frente inferior a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación.

b. Agregación de parcelas:

Las agregaciones de varias parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unidad de intervención serán autorizadas por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que el número de parcelas agregadas sea como máximo dos y siempre que no superen los 20 metros de fachada.
- Se podrán agregar parcelas que no cumpliendo la parcela mínima edificable, la parcela resultante no alcance la superficie de ciento veinte (120) metros cuadrados, debiendo alcanzar el frente mínimo de seis (6) metros.

c. Agregación de parcelas: Las edificaciones existentes en parcelas resultantes deberán cumplir las condiciones establecidas por la normativa en cuanto a posición, ocupación, edificabilidad y altura.

Artículo 8.2.3 Condiciones de implantación. Posición de la edificación.

1. La edificación se alineará a vial en todo el frente de fachada, respecto a las alineaciones existentes, adosándose a las medianeras colindantes al menos en la primera crujía.

2. En la zona de ordenanza CT-2, se permitirán separaciones de la edificación respecto a uno de los linderos laterales de tres (3) metros como máximo, siempre que se garanticen las siguientes condiciones:

- La edificación debe contar con un frente mínimo de seis (6) metros.
- La alineación a vial deberá mantenerse mediante la disposición del correspondiente cerramiento que se integre con la edificación, configurándose una fachada con apariencia unitaria.

3. Las edificaciones que no cumplan las condiciones relativas a alineaciones y retranqueos a la entrada en vigor del presente Plan General no serán consideradas como fuera de ordenación.
4. Se permitirá una profundidad máxima edificable de veinte (20) metros.

Artículo 8.2.4 Condiciones de ocupación.

1. En parcelas con dimensiones iguales o inferiores a ochenta (80) metros cuadrados se podrá ocupar la totalidad de la parcela, siempre que se cumplan las condiciones de ventilación e higiene adecuadas, y se garantice que al menos el 80% de la vivienda esté ventilada e iluminada a espacio público o patio.
2. En parcelas con dimensiones superiores a ochenta (80) metros cuadrados se podrá ocupar como máximo el ochenta por ciento (80%) de la parcela.
3. Si el uso de planta baja es alguno de los compatibles a esta área de ordenanza descritos en el presente capítulo, podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la parcela, con las condiciones de ventilación e higiene adecuadas, exceptuando el de hotelero que deberá respetar la ocupación del 80%.
4. En las parcelas de la zona de ordenanza CT-2 con superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados, se podrá ocupar como máximo el cincuenta (50%) por ciento de la superficie total de la parcela.
5. El espacio libre de parcela podrá destinarse a aparcamientos, jardines, huertos urbanos, así como a actividades de carácter rural que puedan desarrollarse en entornos urbanos, siempre sujetas a las limitaciones de la legislación de aplicación.

Artículo 8.2.5 Condiciones de edificabilidad. Techo máximo.

1. La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m² construidos), resultará del valor más restrictivo derivado de la aplicación de la normativa relativa a las condiciones de ocupación y altura.
2. Los edificios existentes para los que se solicite obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, obras de reforma y obras de rehabilitación, que no supongan una modificación estructural básica, ni aumento de la superficie construida de los mismos, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida existente. Las obras de ampliación y de nueva edificación, tendrán como límite de edificabilidad el que se deduce de la aplicación de las presentes ordenanzas, tal como se señala en el apartado anterior.

Artículo 8.2.6 Condiciones de alturas.

1. La altura máxima edificable en el frente de fachada será de siete metros (7) y el número máximo de plantas serán dos (2). Podrán autorizarse alturas superiores justificadas en la adecuación a la altura de los edificios colindantes, sin que ello suponga la posibilidad de edificar más de dos plantas.
2. Las construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima se regularán según lo establecido en el artículo 7.1.11 de las normas generales de la edificación.

Artículo 8.2.7 Construcciones auxiliares.

En las parcelas de la zona de ordenanza CT-2 con parcelas de más de mil (1.000) metros cuadrados de superficie se podrá autorizar la construcción de instalaciones auxiliares no habitables de las viviendas, siempre que se cumplan todas las condiciones siguientes:

- a. Deberán cumplir, con las condiciones de ocupación y separación a linderos que se fijan en cada subzona, y el volumen construido computará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.
- b. En todo caso, la altura máxima de estas construcciones auxiliares será de tres (3) metros.
- c. Las citadas construcciones presentarán un nivel de acabado equiparable al de las edificaciones a las que den servicio, armonizando con aquellas en lo relativo a materiales, así como en el tratamiento de paramentos, cubiertas y elementos en huecos de fachada.

Artículo 8.2.8 Condiciones estéticas y de imagen urbana.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y composición, así como a la utilización de similares materiales. Estos extremos deben de venir justificados en los proyectos.
2. Composición de fachadas:
 - a. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente, incluyendo los bajos comerciales si los hubiere. La adaptación de los locales, en su caso, se adecuará a la disposición, forma o proporción de los huecos del conjunto de la fachada.
 - b. Deberá predominar el macizo sobre el hueco en la composición de la fachada, evitando la sucesión de pilares en planta baja como esquema compositivo.
 - c. Los huecos de locales comerciales deberán quedar separados de las medianeras un mínimo de cincuenta (50) centímetros.
 - d. Se recomienda el establecimiento de un orden modular en la composición de la fachada empleando, preferentemente, el hueco rasgado vertical.
 - e. Los huecos de garaje tendrán un ancho máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros, y quedarán a una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros de la línea de medianera o, en su caso, a un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento.
 - f. Con carácter general no se permiten medianeras vistas. En caso de medianerías preexistentes deberán mantenerse en condiciones de calidad análogas a las de la propia edificación. En el caso de que fueran generadas por la nueva edificación, se les dará el mismo tratamiento de la fachada exterior correspondiente a la parcela.
3. Materiales en fachadas:

- a. Se recomienda el empleo de revocos de pigmentos naturales tradicionales, donde el color predominante de la fachada sea el blanco.
 - b. Se prohíbe el bloque de hormigón visto.
 - c. Se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada. El empleo de elementos de azulejería deberá ser puntual a fin de reforzar elementos compositivos (recercos, tiras ornamentales,..).
 - d. Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de acero o fundición, ladrillo visto o pintado y aplacados de cantería, madera y prefabricados de hormigón.
4. Cuerpos salientes.
- a. Salientes: Las jambas de portadas y de huecos, podrán sobresalir de la alineación en la forma que a continuación se determina:
 - En calles cuya acera sea inferior a ciento veinte centímetros, el saliente no podrá exceder de quince (15) centímetros.
 - En calles cuya acera sea superior a ciento veinte centímetros, el saliente no podrá exceder de veinticinco (25) centímetros.

A tales efectos, en calles sin tránsito rodado se considerará como acera la mitad del ancho de la calle. Las rejas voladas y molduras, se consentirán hasta un vuelo máximo de treinta (30) cm. siempre que sobresalgan a una altura no inferior a tres (3) metros, de la rasante de la calle.

Por debajo de dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones del párrafo anterior.
 - b. Vuelos. Solo se permitirán balcones y cierros. No se permiten cuerpos volados cerrados.

Los vuelos podrán sobresalir como máximo treinta y cinco (35) y cumplirán los siguientes salientes condiciones:

 - No se autorizarán a una altura inferior a 3 metros
 - Deberán separarse, al menos, 1 metro de la medianera o esquina.
 - c. La longitud del cuerpo saliente se adaptará al ancho del hueco, pudiendo exceder en una dimensión igual al vuelo en ambos lados. La longitud total acumulada de vuelos no podrá ser superior al 60% de la longitud total de las fachadas.
 - d. Se prohíben los cuerpos salientes que abarquen dos o más huecos.
5. Las instalaciones de aire acondicionado se regirán por lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente.

Artículo 8.2.9 Regulación de usos

1. Se establece el uso pormenorizado vivienda en cualquiera de sus categorías.
2. Usos compatibles:
 - a. Del uso global industrial, los siguientes usos pormenorizados:

- Industria y almacenamiento en las siguientes categorías; Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil
 - Servicios terciarios en las siguientes categorías; Comercio, oficinas, Hotelero, Recreativo, Espectáculos públicos y Garaje-Aparcamiento.
- b. Todos los usos pormenorizados incluidos en el uso global Dotacional.

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA “RESIDENCIAL EXTENSIÓN”

Artículo 8.3.1 Definición y aplicación.

1. Las áreas que integran esta ordenación se corresponden con suelos residenciales situados entre los núcleos de Marinaleda y Matarredonda que ha supuesto el crecimiento del municipio desde la segunda mitad del SXX, a través de una morfología más ordenada y en continuidad con el centro histórico. Son suelos que han ido consolidándose mediante un proceso edificatorio parcela a parcela por viviendas unifamiliares, conservando los valores urbanos con desarrollos tradicionales en casas de una y dos plantas, algunas autoconstruidas, y con un alto porcentaje de ocupación de la parcela, dejando normalmente un espacio libre trasero para patio de ventilación y servicio, conformando manzanas compactas. Además esta zona de ordenanza incluye las parcelas que provienen de ámbitos de planeamiento incorporado en suelo urbanizable (SUOT-1 y SUOT-2), asumiendo genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de la alteración puntual de algunas de sus determinaciones.
2. En esta zona de ordenanza se diferencian dos subzonas EX-1 “Residencial Extensión 1” y EX-2 “Residencial Extensión 2”, identificadas en los planos de ordenación completa.

Artículo 8.3.2 Condiciones de parcela.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, edificable con independencia de su superficie y dimensiones.

- a. Segregación de parcelas. Parcela mínima edificable:

La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

- Frente mínimo a vial público: Mayor o igual a seis (6) metros.
- Parcela mínima: ciento veinte (120) metros cuadrados.

No obstante, cuando se trate de actuaciones unitarias para viviendas de promoción pública y/o protección oficial, la superficie de parcela podrá reducirse a 90 metros cuadrados, siempre que dicha actuación sea para manzanas completas.

Las actuaciones de conjunto, el tamaño de la parcela será al menos igual al producto de la superficie de la parcela mínima expresada para cada Subzona, por el número de viviendas previsto

y la superficie no ocupada por las viviendas esté al servicio de éstas como zona comunal para uso de jardines o similar.

Las parcelas existentes, con superficie y frente inferior a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación.

b. Agregación de parcelas:

Las agregaciones de varias parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unidad de intervención serán autorizadas por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que la parcela resultante reúna las condiciones establecidas en el apartado anterior.
- Se podrán agregar parcelas que no cumpliendo la parcela mínima edificable, la parcela resultante no alcance la superficie mínima establecida en el apartado anterior, debiendo alcanzar el frente mínimo establecido.

c. Las edificaciones existentes en parcelas resultantes deberán cumplir las condiciones establecidas por la normativa en cuanto a posición, ocupación, edificabilidad y altura.

Artículo 8.3.3 Condiciones de implantación. Posición de la edificación.

1. La edificación se alinearán a vial en todo el frente de fachada, respecto a las alineaciones existentes, adosándose a las medianeras colindantes al menos en la primera crujía.
2. En la zona de ordenanza EX-2, se permitirán separaciones de la edificación respecto a uno de los linderos laterales de tres (3) metros como máximo, siempre que se garanticen las siguientes condiciones:
 - La edificación debe contar con un frente mínimo de seis (6) metros.
 - La alineación a vial deberá mantenerse mediante la disposición del correspondiente cerramiento que se integre con la edificación, configurándose una fachada con apariencia unitaria.
3. Las edificaciones que no cumplan las condiciones relativas a alineaciones y retranqueos a la entrada en vigor del presente Plan General no serán consideradas como fuera de ordenación.
4. Se permitirá una profundidad máxima edificable de veinte (20) metros.

Artículo 8.3.4 Condiciones de ocupación.

1. En parcelas con dimensiones iguales o inferiores a ochenta (80) metros cuadrados se podrá ocupar la totalidad de la parcela, siempre que se cumplan las condiciones de ventilación e higiene adecuadas, y se garantice que al menos el 80% de la vivienda esté ventilada e iluminada a espacio público o patio.
2. En parcelas con dimensiones superiores a ochenta (80) metros cuadrados se podrá ocupar como máximo el ochenta por ciento (80%) de la parcela.

3. Si el uso de planta baja es alguno de los compatibles a esta área de ordenanza descritos en el presente capítulo, podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la parcela, con las condiciones de ventilación e higiene adecuadas, exceptuando el de hotelero que deberá respetar la ocupación del 80%.
4. En las parcelas de la zona de ordenanza EX-2 se podrá ocupar como máximo el cincuenta (50%) por ciento de la superficie total de la parcela.
5. El espacio libre de parcela podrá destinarse a aparcamientos, jardines, huertos urbanos, así como a actividades de carácter rural que puedan desarrollarse en entornos urbanos, siempre sujetas a las limitaciones de la legislación de aplicación.

Artículo 8.3.5 Condiciones de edificabilidad. Techo máximo.

1. La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m² construidos), resultará del valor más restrictivo derivado de la aplicación de la normativa relativa a las condiciones de ocupación y altura.
2. En las áreas incluidas en los ámbitos de suelo urbanizable ordenado SUOT-1 (R) (Antiguo Sector ZR-1) y SUOT-2 (R) (Antiguo Sector Ampliación Parque Natural) la edificabilidad máxima será la definida en sus correspondientes Planes Parciales aprobados definitivamente.
3. Los edificios existentes para los que se solicite obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, obras de reforma y obras de rehabilitación, que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida de los mismos, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida existente. Las obras de ampliación y de nueva edificación, tendrán como límite de edificabilidad el que se deduce de la aplicación de las presentes ordenanzas, tal como se señala en el apartado anterior.

Artículo 8.3.6 Condiciones de alturas.

1. La altura máxima edificable en el frente de fachada será de siete metros (7) y el número máximo de plantas serán dos (2). Podrán autorizarse alturas superiores justificadas en la adecuación a la altura de los edificios colindantes, sin que ello suponga la posibilidad de edificar más de dos plantas.
2. Las construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima se regularán según lo establecido en el artículo 7.1.11. de las normas generales de la edificación.

Artículo 8.3.7 Construcciones auxiliares

En las parcelas de la zona de ordenanza EX-2 se podrá autorizar la construcción de instalaciones auxiliares no habitables de las viviendas, siempre que se cumplan todas las condiciones siguientes:

- a. Deberán cumplir, con las condiciones de ocupación y separación a linderos que se fijan en cada sub zona, y el volumen construido computará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.
- b. En todo caso, la altura máxima de estas construcciones auxiliares será de tres (3) metros.
- c. Las citadas construcciones presentarán un nivel de acabado equiparable al de las edificaciones a las

que den servicio, armonizando con aquellas en lo relativo a materiales, así como en el tratamiento de paramentos, cubiertas y elementos en huecos de fachada.

Artículo 8.3.8 Condiciones estéticas y de imagen urbana.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y composición, así como a la utilización de similares materiales. Estos extremos deben de venir justificados en los proyectos.
2. Composición de fachadas:
 - a. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente, incluyendo los bajos comerciales si los hubiere. La adaptación de los locales, en su caso, se adecuará a la disposición, forma o proporción de los huecos del conjunto de la fachada.
 - b. Deberá predominar el macizo sobre el hueco en la composición de la fachada, evitando la sucesión de pilares en planta baja como esquema compositivo.
 - c. Los huecos de locales comerciales deberán quedar separados de las medianeras un mínimo de cincuenta (50) centímetros.
 - d. Se recomienda el establecimiento de un orden modular en la composición de la fachada empleando, preferentemente, el hueco rasgado vertical.
 - e. Los huecos de garaje tendrán un ancho máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros, y quedarán a una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros de la línea de medianera o, en su caso, a un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento.
 - f. Con carácter general no se permiten medianeras vistas. En caso de medianerías preexistentes deberán mantenerse en condiciones de calidad análogas a las de la propia edificación. En el caso de que fueran generadas por la nueva edificación, se les dará el mismo tratamiento de la fachada exterior correspondiente a la parcela.
3. Materiales en fachadas:
 - a. Se recomienda el empleo de revocos de pigmentos naturales tradicionales, donde el color predominante de la fachada sea el blanco.
 - b. Se prohíbe el bloque de hormigón visto.
 - c. Se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada. El empleo de elementos de azulejería deberá ser puntual a fin de reforzar elementos compositivos (recercos, tiras ornamentales,..).
 - d. Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de acero o fundición, ladrillo visto o pintado y aplacados de cantería, madera y prefabricados de hormigón.
4. Cuerpos salientes.

a. Salientes: Las jambas de portadas y de huecos, podrán sobresalir de la alineación en la forma que a continuación se determina:

- En calles cuya acera sea inferior a ciento veinte centímetros, el saliente no podrá exceder de quince (15) centímetros.
- En calles cuya acera sea superior a ciento veinte centímetros, el saliente no podrá exceder de veinticinco (25) centímetros.

A tales efectos, en calles sin tránsito rodado se considerará como acera la mitad del ancho de la calle. Las rejas voladas y molduras, se consentirán hasta un vuelo máximo de treinta (30) cm. siempre que sobresalgan a una altura no inferior a tres (3) metros, de la rasante de la calle.

Por debajo de dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones del párrafo anterior.

b. Vuelos. Solo se permitirán balcones y cierros. No se permiten cuerpos volados cerrados.

Los vuelos podrán sobresalir como máximo treinta y cinco (35) y cumplirán los siguientes salientes condiciones:

- No se autorizarán a una altura inferior a 3 metros
- Deberán separarse, al menos, 1 metro de la medianera o esquina.

c. La longitud del cuerpo saliente se adaptará al ancho del hueco, pudiendo exceder en una dimensión igual al vuelo en ambos lados. La longitud total acumulada de vuelos no podrá ser superior al 60% de la longitud total de las fachadas.

d. Se prohíben los cuerpos salientes que abarquen dos o más huecos.

5. Las instalaciones de aire acondicionado se regirán por lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente.

Artículo 8.3.9 Regulación de usos

1. Se establece el uso pormenorizado vivienda en cualquiera de sus categorías.

2. Usos compatibles:

a. Del uso global industrial, los siguientes usos pormenorizados:

-Industria y almacenamiento en las siguientes categorías; Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil

- Servicios terciarios en las siguientes categorías; Comercio, oficinas, Hotelero, Recreativo, Espectáculos públicos y Garaje-Aparcamiento.

b. Todos los usos pormenorizados incluidos en el uso global Dotacional.

CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA "RESIDENCIAL MIXTA"

Artículo 8.4.1 Definición y aplicación.

1. Las áreas que integran esta ordenación se corresponden con suelos situados en el borde sur, correspondiendo parte de ellos la antigua área de ordenación residencial con tolerancia agropecuaria. Constituye la tipología de transición entre el campo y el núcleo urbano, que integra usos residenciales en el área frontal de la parcela con otras actividades compatibles en las zonas traseras.
2. El objetivo principal de ordenación del Plan General para esta Zona de Ordenanza es el reconocimiento de las condiciones de parcelación y edificación existentes, así como la regulación de las condiciones para su consolidación. Se representa en los planos de ordenación completa, como zona RM.

Artículo 8.4.2 Condiciones de parcela.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, edificable con independencia de su superficie y dimensiones.

a. Segregación de parcelas. Parcela mínima edificable:

La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

- Frente mínimo a vial público: Mayor o igual a ocho (8) metros
- Parcela mínima: trescientos (300) metros cuadrados.

Las parcelas existentes, con superficie y frente inferior a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación.

b. Agregación de parcelas:

Las agregaciones de varias parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unidad de intervención serán autorizadas por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que la parcela resultante reúna las condiciones establecidas en el apartado anterior.

Las edificaciones existentes en parcelas resultantes deberán cumplir las condiciones establecidas por la normativa en cuanto a posición, ocupación, edificabilidad y altura.

Artículo 8.4.3 Condiciones de implantación. Posición de la edificación.

1. La edificación residencial se alinearán a vial en todo el frente de fachada, respecto a las alineaciones existentes, adosándose a las medianeras colindantes al menos en la primera crujía.
2. Se permitirán separaciones respecto a uno de los linderos laterales de tres (3) metros como mínimo para acceder a las actividades compatibles emplazadas en la zona trasera de la parcela, siempre que se garanticen las siguientes condiciones:
 - La edificación debe contar con un frente mínimo de ocho (8) metros.
 - La alineación a vial deberá mantenerse mediante la disposición del correspondiente cerramiento que se integre con la edificación, configurándose una fachada con apariencia unitaria.

3. Se permitirá una profundidad máxima edificable de veinte (20) metros para la edificación residencial.
4. Las edificaciones no residenciales se localizarán en el área trasera de la parcela.
5. En el caso de que la edificación correspondiente a las actividades compatibles no esté adosada a la edificación residencial, deberá observarse una separación mínima de dos tercios (2/3) de la mayor altura de las edificaciones.

Artículo 8.4.4 Condiciones de ocupación.

Se podrá ocupar como máximo el sesenta por ciento (60%) de la parcela.

Artículo 8.4.5 Condiciones de edificabilidad. Techo máximo.

1. La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m² construidos), resultará del valor más restrictivo derivado de la aplicación de la normativa relativa a las condiciones de ocupación y altura.
2. Los edificios existentes para los que se solicite obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, obras de reforma y obras de rehabilitación, que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida de los mismos, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida existente. Las obras de ampliación y de nueva edificación, tendrán como límite de edificabilidad el que se deduce de la aplicación de las presentes ordenanzas, tal como se señala en el apartado anterior.

Artículo 8.4.6 Condiciones de alturas.

1. La altura máxima edificable en el frente de fachada será de siete metros (7) y el número máximo de plantas serán dos (2). Podrán autorizarse alturas superiores justificadas en la adecuación a la altura de los edificios colindantes, sin que ello suponga la posibilidad de edificar más de dos plantas.
2. Las construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima se regularán según lo establecido en el artículo 7.1.11 de las normas generales de la edificación.

Artículo 8.4.7 Condiciones estéticas y de imagen urbana.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y composición, así como a la utilización de similares materiales. Estos extremos deben de venir justificados en los proyectos.
2. Composición de fachadas:
 - a. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente, incluyendo los bajos comerciales si los hubiere. La adaptación de los locales, en su caso, se adecuará a la disposición, forma o proporción de los huecos del conjunto de la fachada.

- b. Deberá predominar el macizo sobre el hueco en la composición de la fachada, evitando la sucesión de pilares en planta baja como esquema compositivo.
 - c. Los huecos de locales comerciales deberán quedar separados de las medianeras un mínimo de cincuenta (50) centímetros.
 - d. Se recomienda el establecimiento de un orden modular en la composición de la fachada empleando, preferentemente, el hueco rasgado vertical.
 - e. Los huecos de garaje tendrán un ancho máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros, y quedarán a una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros de la línea de medianera o, en su caso, a un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento.
 - f. Con carácter general no se permiten medianeras vistas. En caso de medianerías preexistentes deberán mantenerse en condiciones de calidad análogas a las de la propia edificación. En el caso de que fueran generadas por la nueva edificación, se les dará el mismo tratamiento de la fachada exterior correspondiente a la parcela.
3. Materiales en fachadas:
- a. Se recomienda el empleo de revocos de pigmentos naturales tradicionales, donde el color predominante de la fachada sea el blanco.
 - b. Se prohíbe el bloque de hormigón visto.
 - c. Se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada. El empleo de elementos de azulejería deberá ser puntual a fin de reforzar elementos compositivos (recercos, tiras ornamentales,..).
 - d. Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de acero o fundición, ladrillo visto o pintado y aplacados de cantería, madera y prefabricados de hormigón.
4. Cuerpos salientes.
- a. Salientes: Las jambas de portadas y de huecos, podrán sobresalir de la alineación en la forma que a continuación se determina:
 - En calles cuya acera sea inferior a ciento veinte centímetros, el saliente no podrá exceder de quince (15) centímetros.
 - En calles cuya acera sea superior a ciento veinte centímetros, el saliente no podrá exceder de veinticinco (25) centímetros.

A tales efectos, en calles sin tránsito rodado se considerará como acera la mitad del ancho de la calle. Las rejas voladas y molduras, se consentirán hasta un vuelo máximo de treinta (30) cm. siempre que sobresalgan a una altura no inferior a tres (3) metros, de la rasante de la calle.

Por debajo de dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones del párrafo anterior.
 - b. Vuelos. Solo se permitirán balcones y cierros. No se permiten cuerpos volados cerrados.

Los vuelos podrán sobresalir como máximo treinta y cinco (35) y cumplirán los siguientes salientes

condiciones:

- No se autorizarán a una altura inferior a 3 metros
 - Deberán separarse, al menos, 1 metro de la medianera o esquina.
- c. La longitud del cuerpo saliente se adaptará al ancho del hueco, pudiendo exceder en una dimensión igual al vuelo en ambos lados. La longitud total acumulada de vuelos no podrá ser superior al 60% de la longitud total de las fachadas.
- d. Se prohíben los cuerpos salientes que abarquen dos o más huecos.
5. Las instalaciones de aire acondicionado se regirán por lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente.

Artículo 8.4.8 Regulación de usos.

1. Se establece el uso pormenorizado vivienda en cualquiera de sus categorías.
2. Usos compatibles:
 - a. Del uso global industrial, los siguientes usos pormenorizados:
 - Industria y almacenamiento en las siguientes categorías; Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil
 - Servicios terciarios en las siguientes categorías; Comercio, oficinas, Hotelero, Recreativo, Espectáculos públicos y Garaje-Aparcamiento.
 - b. Todos los usos pormenorizados incluidos en el uso global Dotacional.

CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA “VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA”

Artículo 8.5.1 Delimitación y definición.

La presente zona de ordenanza comprende ámbitos que integran suelos colmatados con edificaciones residenciales unifamiliares, cuyo espacio libre ajardinado constituye uno de los elementos característicos de la trama. Se representa en los planos de ordenación completa, como zona UA.

Artículo 8.5.2 Condiciones de parcela.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, edificable con independencia de su superficie y dimensiones.
 - a. Segregación de parcelas. Parcela mínima edificable:

La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

- Frente mínimo a vial público: Mayor o igual a ocho (8) metros.
- Parcela mínima: ciento ochenta (180) metros cuadrados.

Las parcelas existentes, con superficie y frente inferior a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación.

b. Agregación de parcelas:

Las agregaciones de varias parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unidad de intervención serán autorizadas por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que la parcela resultante reúna las condiciones establecidas en el apartado anterior.
- Se podrán agregar parcelas que no cumpliendo la parcela mínima edificable, la parcela resultante no alcance la superficie mínima establecida en el apartado anterior, debiendo alcanzar el frente mínimo establecido.

c. Las edificaciones existentes en parcelas resultantes deberán cumplir las condiciones establecidas por la normativa en cuanto a posición, ocupación, edificabilidad y altura.

Artículo 8.5.3 Condiciones de implantación. Posición de la edificación.

1. En caso de que la edificación no está alineada a vial, se situará respetando una distancia mínima respecto al lindero frontal de dos metros y medio (3) metros.
2. La edificación respetará una separación mínima de dos metros y medio (2,5) a los linderos laterales, pudiendo adosarse, en su caso a uno de ellos.

Artículo 8.5.4 Condiciones de ocupación.

Se podrá ocupar como máximo el sesenta por ciento (60%) de la parcela.

Artículo 8.5.5 Condiciones de edificabilidad. Techo máximo.

1. La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m² construidos), será la más restrictiva de aplicar un valor máximo de 1,20 m²/m²s y la normativa de número de plantas y ocupación de parcela.
2. En las áreas incluidas en el ámbito de suelo urbanizable ordenado SUOT-1 (R) (Antiguo Sector ZR-1), la edificabilidad máxima será la definida en sus correspondiente Plan Parcial aprobado definitivamente.
3. Los edificios existentes para los que se solicite obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, obras de reforma y obras de rehabilitación, que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida de los mismos, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida existente. Las obras de ampliación y de nueva edificación, tendrán como límite de edificabilidad el que se deduce de la aplicación de las presentes ordenanzas, tal como se señala en el apartado anterior.

Artículo 8.5.6 Condiciones de alturas.

1. La altura máxima edificable en el frente de fachada será de siete metros y medio (7,5) y el número máximo de plantas serán dos (2).
2. Las construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima se regularán según lo establecido en el artículo 7.1.11 de las normas generales de la edificación.

Artículo 8.5.7 Construcciones auxiliares

En las parcelas se podrá autorizar la construcción de instalaciones auxiliares no habitables de las viviendas, siempre que se cumplan todas las condiciones siguientes:

- a. Deberán cumplir, con las condiciones de ocupación y separación a linderos que se fijan en cada sub zona, y el volumen construido computará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.
- b. En todo caso, la altura máxima de estas construcciones auxiliares será de tres (3) metros.
- c. Las citadas construcciones presentarán un nivel de acabado equiparable al de las edificaciones a las que den servicio, armonizando con aquellas en lo relativo a materiales, así como en el tratamiento de paramentos, cubiertas y elementos en huecos de fachada.

Artículo 8.5.8 Condiciones estéticas y de imagen urbana.

1. Se permiten los pórticos, porches, etc., así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones.
2. Será obligatorio vallar las parcelas con elementos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticas admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.
3. Materiales en fachadas:
 - a. Se recomienda el empleo de revocos de pigmentos naturales tradicionales, donde el color predominante de la fachada sea el blanco.
 - b. Se prohíbe el bloque de hormigón visto.
 - c. Se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada. El empleo de elementos de azulejería deberá ser puntual a fin de reforzar elementos compositivos (recercos, tiras ornamentales,..).
 - d. Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de acero o fundición, ladrillo visto o pintado y aplacados de cantería, madera y prefabricados de hormigón.
4. Las instalaciones de aire acondicionado se regirán por lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente.

Artículo 8.5.9 Regulación de usos

1. Se establece el uso pormenorizado vivienda en cualquiera de sus categorías.
2. Usos compatibles:
 - a. Del uso global industrial, los siguientes usos pormenorizados:
 - Industria y almacenamiento en las siguientes categorías; Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil
 - Servicios terciarios en las siguientes categorías; Comercio, oficinas, Hotelero, Recreativo, Espectáculos públicos y Garaje-Aparcamiento.
 - b. Todos los usos pormenorizados incluidos en el uso global Dotacional.

CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA "INDUSTRIAL"**Artículo 8.6.1 Delimitación y definición.**

1. Corresponde esta Zona de Ordenanza a áreas destinadas al desarrollo de instalaciones apropiadas para albergar actividades industriales. Se localizan fundamentalmente en el acceso al núcleo desde el oeste y en el borde suroeste.
2. En esta zona de ordenanza se diferencian dos subzonas identificadas en los planos de ordenación completa:
 - a. Subzona IN-1 "Industria 1", proviene del desarrollo del Sector Industrial ZI, representada en los planos de ordenación pormenorizada como IN-1.
 - b. Subzona IN-2 "Industria 2", que reconoce aquellas áreas ya consolidadas destinadas principalmente a almacenamiento de pequeñas dimensiones, y garajes-aparcamientos.

Artículo 8.6.2 Condiciones de parcela.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, edificable con independencia de su superficie y dimensiones.
2. Segregación de parcelas. Parcela mínima edificable:
 - a. Subzona IN-1: La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones
 - Frente mínimo a vial público: Mayor o igual a diez (10) metros.
 - Parcela mínima: doscientos (200) metros cuadrados.

Las parcelas existentes, con superficie y frente inferior a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación

b. Subzona IN-2: Las unidades parcelarias serán las constituidas a la entrada en vigor del Plan General.

3. Segregaciones y agregaciones de parcela.

Con carácter general, se permiten segregaciones y agregaciones de parcela siempre que todas las resultantes cumplan las determinaciones de parcela mínima, para lo que deberá redactarse el correspondiente Proyecto de Parcelación.

Artículo 8.6.3 Condiciones de implantación. Posición de la edificación.

1. Subzona IN-1:

- a. Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan. Las nuevas edificaciones deberán estar separadas a todos los linderos de parcela una distancia mínima de tres (3) metros. El espacio libre resultante del retranqueo, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado.
- b. La alineación exterior, vendrá marcada en todos los casos con elementos de cerramientos tales como verjas, arbolado, jardinería, etc, que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante

2. Subzona IN-2:

- a. La nueva edificación se alineará en continuidad a la línea de fachada generada por la edificación existente y se adosarán a los linderos medianeros.
- b. Se permitirán separaciones de la edificación respecto a uno de los linderos laterales de tres (3) metros como máximo, siempre que se garanticen las siguientes condiciones:
 - La edificación debe contar con un frente mínimo de seis (6) metros.
 - La alineación a vial deberá mantenerse mediante la disposición del correspondiente cerramiento que se integre con la edificación, configurándose una fachada con apariencia unitaria.

3. Las edificaciones que no cumplan las condiciones relativas a alineaciones y retranqueos a la entrada en vigor del presente Plan General no serán consideradas como fuera de ordenación.

Artículo 8.6.4 Condiciones de ocupación

1. Subzona IN-1: La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto anterior.
2. Subzona IN-2: Se podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.
3. En ambas subzonas podrá ocuparse bajo rasante el cien por cien (100%) de la superficie máxima

comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante.

Artículo 8.6.5 Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad será de un (1) metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela neta.

Artículo 8.6.6 Condiciones de alturas.

1. La altura máxima será como máximo de dos plantas y ocho (8) metros. Se admite entreplanta con una superficie máxima del treinta por ciento (30%) de la superficie ocupada en planta.
2. Los silos, depósitos, instalaciones especiales, instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo o cuerpos similares que superen la altura máxima permitida deberán someterse a la aprobación previa del Ayuntamiento.

Artículo 8.6.7 Condiciones estéticas y de imagen urbana.

1. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas o en elemento prefabricado con estética adecuada controlada por los servicios municipales. Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán para que cada una de ellas resulten unidades acabadas.
2. El cerramiento de parcelas deberá estar igualmente enfoscado y pintado o en elemento prefabricado, con elemento ciego hasta un (1) metro, y el resto hasta dos (2) metros, diáfano.
3. Cuerpos salientes.
 - a. Solo se permitirán elementos correspondientes a instalaciones, siempre que estén situados a una altura igual o superior a tres y medio (3,50) metros de la rasante.
 - b. El máximo vuelo permitido será de cincuenta (50) centímetros.
4. Las instalaciones de aire acondicionado se regirán por lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente.

Artículo 8.6.8 Regulación de usos.

1. Subzona IN-1:
 - a. Se establece del uso global industrial, el uso pormenorizado Industrial y almacenamiento en todas sus categorías con las únicas limitaciones que se deriven de la legislación ambiental y de las condiciones generales de calidad e higiene de las dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.
 - b. Usos compatibles:
 - Del uso global Industrial, el uso pormenorizado Servicios terciarios en todas sus categorías.
 - Todos los usos pormenorizados incluidos en el uso global Dotacional

2. Subzona IN-2:

- a. Se establece del uso global industrial el uso pormenorizado Industrial y almacenamiento en las categorías de talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil y el uso pormenorizado Servicios terciarios en la categoría de Garaje Aparcamiento.
- b. Usos compatibles:
 - Del uso global industrial, el uso pormenorizado Servicios terciarios en todas sus categorías.
 - Todos los usos pormenorizados incluidos en el uso global Dotacional

CAPÍTULO 7. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA “TERCIARIO”

Artículo 8.7.1 Delimitación y definición.

Corresponde esta Zona de Ordenanza el área destinada a Servicios terciarios de diferentes tipos, comercial, oficinas, etc... Además esta zona de ordenanza incluye las parcelas que provienen de ámbitos de planeamiento incorporado en suelo urbanizable (SUOT-1 y SUOT-2), asumiendo genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de la alteración puntual de algunas de sus determinaciones. Se diferencian dos subzonas T-1 “Terciario 1” y T-2 “Terciario 2”, identificadas en los planos de ordenación completa.

Artículo 8.7.2 Condiciones de parcela.

La parcela edificable es la constituida a la entrada en vigor del Plan General, no permitiéndose ninguna nueva agregación o segregación de parcelas.

Artículo 8.7.3 Condiciones de implantación. Posición de la edificación.

1. Subzona T-1: La edificación residencial se alineará a vial en todo el frente de fachada, respecto a las alineaciones existentes, adosándose a las medianeras colindantes.
2. Subzona T-2: La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que no queden medianeras al descubierto. Se tenderá en lo posible a dar continuidad a los planos de fachada.

Artículo 8.7.4 Condiciones de ocupación

1. Subzona T-1: la ocupación máxima de parcela será del setenta y cinco por ciento (75%).
2. Subzona T-2: La ocupación de la parcela estará en función de la normativa sectorial que sea de aplicación a la actividad que se desarrolle.

Artículo 8.7.5 Condiciones de edificabilidad. Techo máximo.

1. Subzona T-1: En las áreas incluidas en los ámbitos de suelo urbanizable ordenado SUOT-1 (R) (Antiguo

Sector ZR-1) y SUOT-2 (R) (Antiguo Sector Ampliación Parque Natural) la edificabilidad máxima será la definida en sus correspondientes Planes Parciales aprobados definitivamente.

2. Subzona T-2: Un (1) metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela neta.

Artículo 8.7.6 Condiciones de alturas.

1. Subzona T-1: La altura máxima será como máximo de dos plantas y siete (7) metros.
2. Subzona T-2: La altura máxima será como máximo de dos plantas y ocho (8) metros.

Artículo 8.7.7 Condiciones estéticas y de imagen urbana.

1. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas o en elemento prefabricado con estética adecuada controlada por los servicios municipales.
2. El cerramiento de parcelas deberá estar igualmente enfoscado y pintado o en elemento prefabricado, con elemento ciego hasta un (1) metro, y el resto hasta dos (2) metros, diáfano.
3. Cuerpos salientes.
 - a. Solo se permitirán elementos correspondientes a instalaciones, siempre que estén situados a una altura igual o superior a tres y medio (3,50) metros de la rasante.
 - b. El máximo vuelo permitido será de cincuenta (50) centímetros.
4. Las instalaciones de aire acondicionado se regirán por lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente.

Artículo 8.7.8 Regulación de usos.

1. Se establece del uso global industrial, el uso pormenorizado Servicios terciarios en todas sus categorías.
2. Usos compatibles:
 - a. Todos los usos pormenorizados incluidos en el uso global Dotacional.

CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA “ESTACIÓN DE SERVICIO”

Artículo 8.8.1 Delimitación y definición.

Comprende el área ocupada por la estación de servicio situada en la Avda./Juan XXIII. Está señalada en los Planos de Ordenación Completa como ES.

Artículo 8.8.2 Condiciones de parcela.

Las parcelas edificables serán las constituidas a la entrada en vigor del Plan General, no permitiéndose

ninguna nueva agregación o segregación de parcelas.

Artículo 8.8.3 Condiciones de implantación. Posición de la edificación.

1. La alineación exterior, vendrá marcada en todos los casos con elementos físicos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante, y que no podrán sobrepasar los sesenta (60) centímetros de altura.
2. Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan. Las nuevas edificaciones e instalaciones se separarán, como mínimo, cuatro (4) metros de todos los linderos de la parcela.

Artículo 8.8.4 Condiciones de ocupación

La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto 2 anterior y en ningún caso podrán las edificaciones permitidas superar el cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante. Todas las actividades relacionadas con la Estación de Servicio y destinos complementarios deberán desarrollarse dentro de la parcela, aún las vinculadas con las maniobras de los vehículos, no admitiéndose en ningún caso la ocupación de las aceras ni de las calzadas.

Artículo 8.8.5 Condiciones de edificabilidad. Techo máximo.

La edificabilidad será de 0,35metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela neta.

Artículo 8.8.6 Condiciones de alturas.

1. Las construcciones se desarrollarán con carácter general en una sola planta de altura.
2. La altura de las cubiertas no podrá ser inferior a cuatro (4) metros ni superior a siete (7) metros.

Artículo 8.8.7 Condiciones estéticas y de imagen urbana.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y todos sus parámetros deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas. El diseño de las cubiertas deberá armonizar con el entorno urbano, evitando generar impactos negativos en el mismo.
2. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.
3. Materiales en fachadas:
 - a. Se prohíbe el bloque de hormigón visto.
 - b. Se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada. El empleo de elementos de azulejería deberá ser puntual a fin de reforzar elementos compositivos (recercos, tiras ornamentales,..).

Artículo 8.8.8 Regulación de usos

1. Se establece del uso global industrial, el uso pormenorizado Servicios terciarios en todas sus categorías.
2. Usos compatibles:
 - a. Del uso global industrial, los siguientes usos pormenorizados:
 - Industria y almacenamiento en las siguientes categorías; Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil
 - Servicios terciarios en las siguientes categorías; Comercio, oficinas y Garaje-Aparcamiento.
 - b. Todos los usos pormenorizados incluidos en el uso global Dotacional.

TÍTULO IX. NORMATIVA ESPECÍFICA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9.1.1 La categoría de suelo urbano no consolidado.

1. Tienen la categoría de suelo urbano no consolidado, los terrenos que el Plan General adscribe a la clase de suelo urbano que carecen de urbanización consolidada por:
 - a. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
 - b. Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
2. El Plan General delimita los perímetros del suelo urbano no consolidado en los Planos de Ordenación, diferenciando once (11) Áreas de Reforma Interior, para las que establece su ordenación pormenorizada completa, sin perjuicio de la formulación de Estudio de Detalle cuando fuera preciso.
3. Los criterios y objetivos de la ordenación, las determinaciones de la ordenación estructural, de la pormenorizada preceptiva, de la pormenorizada potestativa, y las determinaciones de desarrollo y gestión se contienen, para cada una de las áreas de reforma interior, se contienen en las fichas anexas a estas Normas Urbanísticas.
4. En suelo urbano no consolidado, los terrenos incluidos en unidades de ejecución delimitadas directamente en el presente Plan o prevista su delimitación posterior, se corresponden con los siguientes ámbitos de ejecución sistemática:
 - a. De uso global residencial:

ARI -1 (R)	SAN NICOLÁS
ARI -3 (R)	C/ALCALDE VICENTE CEJAS
ARI -4 (R)	CAMINO EL ROMERAL I
ARI -5 (R)	CAMINO EL ROMERAL II
ARI -6 (R)	AMPLIACIÓN BARRIADA DE LA PAZ
ARI -7 (R)	EL MOLINO
ARI -8 (R)	EL MOLINO II
ARI -9 (R)	CAMINO MOLINO DEL CURA-R.ALBERTI
ARI -10 (R)	CAMINO DEL POZO ANCHO
ARI -11 (R)	CAMINO CASILLAS
 - b. De uso global industrial:

ARI -2 (I)	EL LLANO
------------	----------

Artículo 9.1.2 Régimen del suelo urbano no consolidado

1. En el suelo urbano con ordenación detallada, la entrada en vigor del Plan General, determina:
 - a. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.
 - b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo anterior.
 - c. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de la aprobación del instrumento redistributivo) al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior. En caso de no estar la parcela incluida en la delimitación de área de reparto, el aprovechamiento subjetivo será coincidente con el 90% del aprovechamiento objetivo atribuido a la misma.
 - d. El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido; no obstante, si la actuación es asistemática a edificar la parcela en la hipótesis de que sea edificable previa adquisición de los excesos de aprovechamientos y conversión de la misma en la solar.
 - e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.
2. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.

Artículo 9.1.3 Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.

1. Independientemente de lo anterior y con carácter general, el suelo tendrá carácter de urbano no consolidado cuando por formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo superior en un diez por ciento al existente, o prevea un aumento en el número de viviendas también respecto a las previamente existentes, siempre que en uno u otro caso la ejecución requiera el incremento o la mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes ^(9.1.3,1).
2. El desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado se realizará:
 - a. En suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución:

^(9.1.3,1) LOUA, art. 45.2.B).b

Directamente, a través de la concesión de licencia urbanística (previo planeamiento, en su caso) y del cumplimiento de los deberes urbanísticos pendientes, conforme a los criterios establecidos por la legislación urbanística de aplicación ^(9.1.3.2) y por el propio Plan General.

- b. En los sectores y áreas de reforma interior establecidas por el Plan General para los que se establece la ordenación detallada:

En función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan General, a través de los oportunos proyectos de gestión y de urbanización.

- c. En los sectores y áreas de reforma interior para los que el planeamiento general no establezca la ordenación detallada:

Previa aprobación del planeamiento de desarrollo que corresponda, en función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por Plan, a través de los oportunos proyectos de gestión y de urbanización.

Artículo 9.1.4 Unidades de ejecución y sistemas de actuación.

1. Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por el Plan General de las Áreas de Reforma Interior comporta la de unidades de ejecución coincidentes con las mismas, si bien podrán delimitarse otras unidades de ejecución de conformidad con la normativa urbanística vigente.
2. El planeamiento de desarrollo podrán reajustar la delimitación de las unidades de ejecución señaladas en el presente Plan General, justificando la decisión en un estudio pormenorizado del parcelario existente, y con el propósito de dar un más efectivo cumplimiento a los objetivos y directrices marcadas para cada ámbito de ejecución. Las parcelas excluidas de la delimitación quedarán afectadas por las ordenanzas de aplicación a las zonas colindantes.
3. El planeamiento de desarrollo podrá justificadamente reajustar las alineaciones establecidas en el Plan General, y deberá fijar las rasantes.
4. Las áreas de reforma interior se ejecutarán por el sistema de actuación determinado al momento de delimitación de la unidad de ejecución, conforme a la iniciativa pública o privada definida en la ficha de planeamiento y gestión, sin perjuicio de las facultades de la Administración en caso de incumplimiento de plazos.

Artículo 9.1.5 El estatuto del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:

^(9.1.3.2) LOUA, art. 55.2

- a. El aprovechamiento urbanístico subjetivo al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución).
 - b. En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
 - c. En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
 - d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
 - e. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.
2. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:
- a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
 - b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
 - c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.
 - d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
 - e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto.

- f. Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
- g. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.
- h. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- i. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- j. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- k. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 9.1.6 La urbanización y edificación simultáneas en el suelo urbano no consolidado.

Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se dé cumplimiento a lo previsto en el Artículo 2.3.8 de estas Normas.

Artículo 9.1.7 Orden de prioridades en el desarrollo de las actuaciones sistemáticas

El desarrollo del suelo urbano no consolidado por la urbanización incluido en unidades de ejecución se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento, o conforme a las previsiones del artículo 88 de la Ley andaluza 7/2002.

Artículo 9.1.8 Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.

1. En suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, el plazo para la conversión de parcelas en solares será el establecido para el suelo urbano consolidado por estas Normas.
2. En suelo urbano no consolidado incluido en áreas de reforma interior con ordenación detallada, el plazo para el desarrollo de la urbanización y la edificación será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

Artículo 9.1.9 Plazos de edificación en el suelo urbano no consolidado.

1. Los propietarios de las parcelas resultantes tras la ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que se delimite una unidad de ejecución, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar. Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de cuatro (4) años, a contar desde la finalización de la urbanización.

2. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 9.2.1 Delimitación de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio

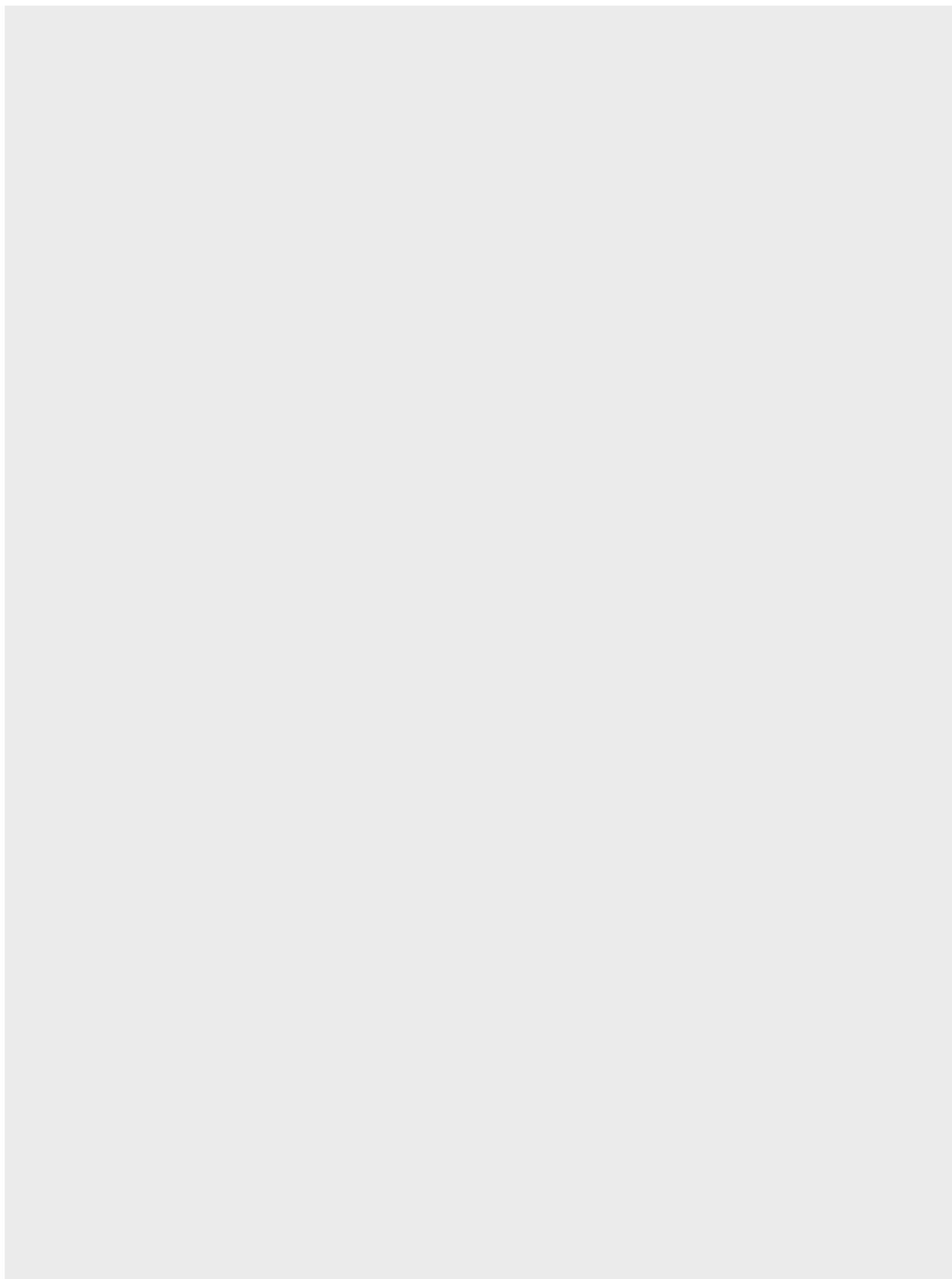
1. El Plan delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado varias áreas de reparto, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en m² de techo del uso y tipología característico por m² de suelo, conforme a los cuadros y cálculos del aprovechamiento medio expresados y justificados en la Memoria de Gestión y Ejecución del Plan General de Ordenación Urbanística, y en las fichas adjuntas.
2. En las áreas de reforma interior y sectores para los que el Plan General no establece la ordenación detallada, se delimitan las siguientes áreas de reparto:

ÁREA DE REPARTO	ÁMBITOS	A.MEDIO (Ua/m²)
AR-1	ARI-1(R) ,ARI-5 (R) ,ARI-8 (R)	0,3839
AR-2	ARI-4 (R), ARI-6(R)	0,5205
AR-3	ARI-3-(R)	0,165
AR-4	ARI-7-(R)	0,388
AR-5	ARI-2-(I)	0,4800
AR-6	ARI-9-(R)	0,8100
AR-7	ARI-10-(R)	0,2700
AR-8	ARI-11-(R)	0,3600

3. El único sistema general adscrito a suelo urbano no consolidado es el SGT-VP2 "Parque de la Cañada Real Ronda Écija", adscrito al ARI-3 perteneciente al Área de reparto AR-3.

Artículo 9.2.2 Reserva de vivienda protegida.

Conforme a lo previsto en el artículo 10.A)b) de la LOUA y considerando las singulares características de determinados ámbitos, este Plan eximirá a las áreas de reforma interior ARI-R3, ARI-R9, ARI-R10 y ARI-R11 de la reserva del 30% de la nueva edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida, compensando dicha edificabilidad en otras áreas de la ciudad aptas para este tipo de viviendas.



TÍTULO X. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE

ÍNDICE

CAPÍTULO 1 EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES

CAPÍTULO 2 ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 3 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

CAPÍTULO 1 EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES

Artículo 10.1.1 Definición y delimitación.

1. Se clasifica el suelo como urbanizable en función de la política urbanística inspiradora del Plan General de Ordenación Urbanística de Marinaleda, por la que esta clase de suelo debe colaborar en la definición de los bordes y extensión del núcleo principal, y a la dotación de equipamiento y espacios libres, junto con las infraestructuras y comunicaciones necesarias. El suelo urbanizable ordenado transitorio de este Plan están incluidos en sectores delimitados con tal carácter en los planos de Ordenación Estructural correspondientes "Clasificación del Suelo urbano y Urbanizable".
2. Son terrenos así delimitados por el presente Plan General en ámbitos concretos para su ordenación y ejecución integrada, que encontrándose en situación básica de suelo rural a los efectos del artículo 21 de la Ley 7/2015 del Suelo y Rehabilitación Urbana, deban ser objeto de actuaciones de transformación urbanística, conteniendo las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inclusión en el modelo urbano-territorial.

Artículo 10.1.2 División de los sectores del Suelo Urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como urbanizables en la categoría de Ordenado Transitorio quedan divididos en sectores, los cuales constituyen ámbitos geográficos y urbanísticos de características homogéneas dentro de cada uno de ellos, descritos cada uno de ellos mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos de ordenación.
2. El suelo urbanizable ordenado transitorio es el suelo urbanizable derivado del planeamiento general anterior que a la entrada en vigor del presente Plan General cuenta con ordenación pormenorizada completa establecida.

Artículo 10.1.3 Sectores delimitados en el Suelo Urbanizable Ordenado.

Los ámbitos de planeamiento delimitados como Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio son:

- a. De uso global residencial:
 - SUOT-1 (R) (Antiguo ZR1).
 - SUOT-2 (R). (Ampliación Parque natural)

Artículo 10.1.4 Determinaciones del Plan General en el suelo urbanizable con delimitación de sectores.

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del suelo urbanizable en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:
 - a. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

- a1. La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
 - a2. Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.
 - a3. Delimitación de las distintas áreas de reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
 - a4. La asignación de los usos globales en cada sector.
 - a5. Asignación de intensidades o densidades de ocupación.
 - a6. Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial que cuenten con una densidad adecuada.
 - a7. Delimitación e identificación de los sistemas generales.
 - a8. Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
 - a9. Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
 - a10. Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los sistemas generales
- b. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:
- b1. Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.
 - b2. De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
 - b3. También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.
2. Todos los terrenos clasificados como suelo urbanizable vienen ordenados y estructurados, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
- a. Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los sistemas generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.
 - b. Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad,

número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo.

- c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva.
 - d. Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detalla, mediante planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales.
 - e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.
3. Los criterios y objetivos propuestos para la ordenación, las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva se contienen, para cada uno de los sectores, en las fichas anexas a las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 10.1.5 Desarrollo y gestión del suelo urbanizable con delimitación de sectores.

1. El suelo urbanizable sectorizado se desarrollará mediante los correspondientes Planes Parciales para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo.
2. También deberán integrar elementos de los sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que se haya desarrollado el sector.
3. La programación temporal de los sectores del suelo urbanizable sectorizado se realizará conforme a las previsiones de programación y prioridades expresadas en el planeamiento general; no obstante podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.
4. Las condiciones particulares por las que se rigen los ámbitos del suelo urbanizable ordenados transitorios son los correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente, que el presente Plan General asume con carácter general. En el presente Plan General se establecen para estos suelos fichas urbanísticas donde se describen las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los correspondientes documentos de planeamiento originales.
5. Los sectores para los que no se establezca la ordenación detallada tendrán la obligación de costear y ejecutar en el plazo establecido al efecto todas las obras de urbanización previstas en el interior de carácter local.

6. La normativa de aplicación en los sectores se atenderá a lo dispuesto en las normas urbanísticas de los Planes Parciales, en relación con las condiciones particulares de los distintos usos pormenorizados del residencial, industrial, terciario, equipamientos y espacios libres.

Artículo 10.1.6 El estatuto del suelo urbanizable sectorizado.

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado vinculados a los procesos de transformación urbanística los siguientes:

- a. Derechos

Los derechos del propietario derivados del ejercicio de la facultad de promoción de la actuación de transformación urbanística del suelo urbanizable en la categoría de sectorizado son:

- a.1 El aprovechamiento urbanístico que tendrán derecho a patrimonializar el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector (una vez sean cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación urbanística para alcanzar la situación básica de suelo urbanizado), será el que resulte de aplicar a su superficie el noventa por ciento (90 %) del aprovechamiento medio del área de reparto, u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Si no ejercita la potestad de incorporarse al proceso urbanístico o ésta es de imposible ejercicio será indemnizado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo 8/2007 o la que resulte vigente en el momento de la ejecución.
- a.2. En el sistema de compensación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la junta de compensación.
- a.3. En el sistema de cooperación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
- a.4. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
- a.5. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización
- b. Deberes Legales vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanísticas:

Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, vinculados al ejercicio de la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización son:

- b.1 Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
- b.2 Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
- b.3 Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. La entrega de las parcelas a la Administración Urbanística correspondiente a la participación pública en las plusvalías generadas por la acción urbanística se realizará libre de cargas urbanísticas.
- b.4. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
- b.5. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se destinarán a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
- b.6. Costear, y en el caso del sistema de compensación ejecutar en el plazo establecido al efecto, todas las obras de urbanización previstas en el interior del sector, tanto de carácter local como los sistemas generales incluidos en el mismo, conforme al Proyecto/s de Urbanización que desarrolle las previsiones del instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales.
- b.7. Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de ejecución de los sistemas generales previstos de carácter urbano exteriores al ámbito de la actuación y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla

urbana y su adecuada funcionalidad al quedar así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo.

- b.8. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.
2. De igual forma, los propietarios de parcelas resultantes de la ejecución urbanística en sectores de suelo urbanizable, tendrán los siguientes deberes:
 - a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - b. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
 - c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
 - d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 10.1.7 Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizado, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.
2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.
3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
 - a. Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
 - b. No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.
 - c. Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
 - d. Ejecución de las obras de urbanización.
4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo 12.1.10.

Artículo 10.1.8 Ejecución del suelo urbanizable sectorizado.

1. En el suelo urbanizable sectorizado, el ámbito de la unidad de ejecución se corresponderá con el ámbito del propio Sector.
2. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que ordene detalladamente el sector pueda establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamientos y cargas entre sí sean superiores al quince por ciento (15%).
3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Normas.

CAPÍTULO 2 ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE**Artículo 10.2.1 Áreas de reparto. Aprovechamientos medios.**

1. El Plan General delimita dos áreas de reparto en suelo urbanizable ordenado transitorio, que incluyen los sistemas generales inscritos para su gestión.

A los efectos de determinación de aprovechamientos medios, se establecen para cada sector los diferentes coeficientes de homogeneización, incluyendo los de uso y tipología y localización, así como su proporción, conforme a los cuadros y cálculos del aprovechamiento medio expresados y justificados en la Memoria de Gestión del Plan General de Ordenación Urbanística.

La diferencia entre los aprovechamientos medios de las diferentes áreas de reparto es superior al diez (10) por ciento establecido la legislación urbanística, por tratarse de sectores transitorios con características especiales.

2. La relación de áreas de reparto para el suelo urbanizable es la que se refleja en las fichas de planeamiento y gestión adjuntas.
3. Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, se configurarán cada uno como un área de reparto independiente, con posible sectorización posterior.
4. Los aprovechamientos medios correspondientes en cada área de reparto, expresados en unidades del uso y tipología característicos, y calculados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística ^(10.2.1, 1) se establecen en las fichas de planeamiento y gestión adjuntas.
5. Las fichas de planeamiento y gestión recogen, para cada sector, el aprovechamiento objetivo, el medio, el subjetivo, y los excesos o defectos de aprovechamiento, en su caso.
6. En los sectores de suelo urbanizable se delimitan las siguientes áreas de reparto:

^(10.2.1.1) LOUA, art. 60

ÁREA DE REPARTO	ÁMBITOS	A. MEDIO UA/M2
AR-5	SUOT-1 (R)	0,4991
AR-6	SUOT-2 (R)	0,135

CAPÍTULO 3 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 10.3.1 Definición y delimitación.

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar en el municipio atendiendo a sus características naturales, capacidad de integración de usos urbanísticos así como causas justificadas de integración en el modelo propuesto tendente a un crecimiento racional y sostenible. En estos suelos la ordenación no se establece, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo. Viene a ser “la reserva de suelo” que, en ciertas zonas con aptitudes, establece el Plan, en previsión de los largos periodos normalmente requeridos para la urbanización del suelo desde la clasificación de éste, a fin de que pueda satisfacerse principalmente las demandas que puedan presentarse. No es un suelo a priori necesario para conseguir las previsiones normales del Plan a corto y medio plazo.
2. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en los planos de ordenación de “Clases y Categorías de Suelo urbano y urbanizable”, indicándose en el artículo siguiente las condiciones para su sectorización.
3. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado, pudiendo sufrir un ajuste de hasta un 5% del delimitado por el presente Plan General, que deba ser objeto de desarrollo urbanístico.

Artículo 10.3.2 Condiciones urbanísticas generales para la sectorización.

1. Podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. Corresponderá al Ayuntamiento la valoración de la oportunidad de sectorización de los suelos, en cumplimiento de los condicionantes establecidos en las presentes Normas como los mayores beneficios que se deriven para el interés público. A tal fin, los propietarios podrán incorporar en la propuesta de iniciativa para la formulación del Plan de Sectorización aquellas mejoras que para el Patrimonio Municipal del Suelo se puedan derivar en caso de aceptación de las mismas. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo.
2. Sólo existirá derecho a la transformación de estos suelos para los propietarios en el caso que tras los

acuerdos de formulación del Plan de Sectorización, se decida su desarrollo por el sistema de compensación y quede aprobado definitivamente dicho Plan de Sectorización. En todo caso, el Ayuntamiento se reserva la facultad de decidir el sistema de ejecución en el acuerdo de formulación.

Artículo 10.3.3 Ámbitos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado

El único ámbito de suelo urbanizable no sectorizado establecidos en el presente Plan General son:

- SUNS-1. Ampliación Polígono Z1

Artículo 10.3.4 Los usos globales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. En los planos de Ordenación Estructural de "Modelo urbano-territorial" se establece la vocación del uso global o característico de los suelos delimitados como no sectorizados, sin que determine su uso global definitivo, que vendrá justificado en el correspondiente Plan de Sectorización.
2. El ámbito de suelo urbanizable no sectorizado SUNS-1 tiene vocación Industrial.
3. Tiene incompatibilidad con el uso global residencial.

TÍTULO XI. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

ÍNDICE

CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES

CAPÍTULO 2 DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS Y LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO 3 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS Y LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO 4 CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

CAPÍTULO 5 CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y/O URBANÍSTICA

CAPÍTULO 6 NORMAS PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

CAPÍTULO 7 SISTEMAS GENERALES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES

Artículo 11.1.1 Ámbito.

1. El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación urbanística ^(11.1.1.1).
2. Tienen carácter de ordenación estructural las siguientes disposiciones del presente Título incluidas en los Capítulos 1, 4, 5, 6 y 7.
3. El resto de disposiciones del Título XI tienen el carácter de ordenación pormenorizada.
4. Subsidiariamente, para los aspectos no previstos por el presente Plan General, se complementarán sus disposiciones con las limitaciones que con carácter general señala la legislación aplicable.

Artículo 11.1.2 Delimitación y limitaciones.

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso urbanizador por:
 - a. Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.
 - b. Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuanto menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
 - c. Ser procedente su preservación, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
 - d. Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General.
2. Sus límites, categorías de suelo y subcategorías de áreas, vienen grafiados en el Plano E02 de "Categorías del Suelo No Urbanizable".

^(11.1.1.1) RD7/2015 LS, arts. 21, y LOUA, art. 46.1

Artículo 11.1.3 Categorías del suelo no urbanizable.

1. En el presente Plan General, de conformidad con la legislación urbanística, se establecen las siguientes categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable:
 - 1º. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, entre los que se incluyen los siguientes:
 - a. SNU-EP-LE Vías Pecuarias.
 - b. SNU-EP-LE Dominio Público Hidráulico
 - 2º. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial y urbanística:
 - Por ser áreas de riesgos naturales y de restricción de usos:
 - a. SNU-EP-PU Zonas inundables de carácter cautelar
 - 3º. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:
 - a. SNU-NR Campiña.
2. Las determinaciones específicas para cada una de las categorías del suelo no urbanizable se desarrollan en las normas particulares establecidas en el Capítulo 4 y siguientes del presente Título.
3. Se establecen también los Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable, que se describen en el Capítulo 7 del presente Título.

Artículo 11.1.4 Normativa complementaria y concurrente

1. El régimen de autorizaciones establecido en el presente Título se entiende sin perjuicio de los permisos, licencias, autorizaciones o concesiones que sean exigibles de acuerdo con las normas jurídicas que regulan las diversas materias o sectores de la actividad de la Administración en las que ésta ejerce sus competencias. Entre las normativas sectoriales de mayor afección sobre la ordenación urbanística del suelo no urbanizable cabe mencionar la forestal, aguas, vías pecuarias, gestión integrada de la calidad ambiental, patrimonio histórico, minas, carreteras, etc.).
2. No podrán otorgarse licencias urbanísticas para actuaciones que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos

Artículo 11.1.5 Régimen general del suelo no urbanizable

1. Los derechos y deberes de los propietarios de terrenos de la clase de suelo no urbanizable, son los establecidos los artículos 51.1 A) y 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. En terrenos clasificados como suelo no urbanizable podrán realizarse los siguientes actos:

- a. En cualquier categoría de suelo no urbanizable, los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medio técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarias. Estos actos no supondrán la transformación del destino del suelo. El Plan General identifica las actividades de utilización y explotación ordinaria del suelo no urbanizable conforme a su naturaleza en el artículo 11.2.2 de estas Normas como los usos característicos de esta clase de suelo. Los trabajos y las instalaciones necesarias para la realización de los usos característicos deberán realizarse conforme a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia. Cuando estos actos impliquen obras, deberán realizarse, además, de conformidad con las determinaciones de este Plan General. En el apartado 3 del artículo 11.2.2 el presente Plan describe los actos ordinarios de utilización del suelo vinculados a las actividades propias del suelo no urbanizable.
- b. En todo caso, en las categorías de especial protección, la facultad de realizar obras se limita a aquellas compatibles con el régimen de protección a que estén sujetos los terrenos. En consecuencia, está prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes Normas, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación establecido en el apartado anterior.
- c. Excepcionalmente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población. Son las actividades señaladas en el artículo 11.2.3 de estas Normas que excediendo del derecho de la letra a) anterior, se legitime expresamente por este Plan en cada categoría del mismo, en las condiciones previstas en la Ley y de conformidad con las normas contenidas en el presente Título. En todo caso, se deberá asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes. Se garantizará también la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato. En cualquier caso, el régimen de interés público en suelo no urbanizable quedará limitado a aquellas actuaciones bien de carácter íntimamente ligado al aprovechamiento de los recursos naturales de las explotaciones existentes, a aquellas actividades que inevitablemente deban ir en este tipo de suelos por su incompatibilidad con los núcleos urbanos o bien porque su necesidad de suelo exceda las disponibilidades de suelo urbano industrial existente.

Artículo 11.1.6 Unidad mínima de cultivo y unidad rústica apta para la edificación.

1. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables, a la unidad rústica apta para la edificación que se señala en cada zona del Suelo No Urbanizable de las

presentes Normas. La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas de la Administración de Agricultura. A tal fin, se considera unidad rústica apta para la edificación, la superficie de suelo, perteneciente a la clase de Suelo No Urbanizable, de dimensiones y características mínimas determinadas por el presente Plan, y que queda vinculada a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.

2. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelos No Urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio o de la Consejería competente en materia de medio rural y agricultura sobre mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento de las presentes Normas o en los planes que las desarrollen, siempre que sean más restrictivas que las del presente Plan.
3. De conformidad con lo precedente, las parcelas mínimas edificables y el concepto de asentamiento o núcleo de población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.
4. Toda parcelación o segregación de fincas deberá contar con licencia municipal o certificado de innecesariedad. Para la emisión del certificado de innecesariedad de licencia municipal en segregaciones agrarias de parcelas de regadío, además de acreditarse el cumplimiento de la unidad mínima de cultivo deberá presentarse informe de la Administración competente en materia agraria de que la porción de la parcela a segregar cuenta con disponibilidad de recursos hídricos para el cultivo y que puede albergar una explotación agropecuaria viable en función de las características específicas de cada tipo de suelo.
5. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas edificadas, edificables y no edificables, deberá hacer constar las condiciones urbanísticas a que se refiere el número anterior y las derivadas de las presentes Normas; el incumplimiento será considerado infracción urbanística a los efectos de su sanción.

Artículo 11.1.7 Prevención de las parcelaciones urbanísticas y de formación de asentamientos.

1. Por la propia naturaleza de Suelo No Urbanizable, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística, definida en el Título III, capítulo V.

2. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen.
3. En las parcelaciones urbanísticas irregulares que se emplacen en suelo no urbanizable, se aplicarán cuantos procedimientos de restauración de la legalidad urbanística infringida resulten pertinentes, así como las medidas de disciplina urbanística que pudieran proceder.
4. Existe riesgo de formación de nuevo asentamiento de población desde que sobre unidad o unidades rústicas aptas para la edificación se pretenda ejecutar acto o actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de dos edificaciones con destino residencial o de otro tipo de usos de carácter urbanístico (diferentes a los naturales) y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.
5. También se considerará que existe riesgo de formación de asentamiento de población y por, tanto se presume la existencia de parcelación cuando se presenten los siguientes supuestos:
 - a. Cuando la segregación o división de lugar a una o más unidades resultantes, tanto se trate de fincas independientes como de participaciones en una propiedad indivisa, de superficie inferior a las parcelas mínimas establecidas en el artículo 11.1.6 anterior.
 - b. Cuando los lotes resultantes de la parcelación, aun no siendo inferiores a la dimensión señalada en el artículo 11.1.6 anterior, para su categoría de suelo, se delimiten con unas dimensiones generales, unas formas de agrupación o en un número tal que, por sí solas o por acumulación con parcelaciones precedentes, resulten susceptibles de soportar un asentamiento de características morfológicas contrapuestas a las pautas tradicionales de ocupación del territorio rural en que se sitúan.
 - c. Cuando existan datos objetivos que acrediten que la parcelación tiene naturaleza urbanística, tales como la aparición de anuncios en prensa para la venta de las parcelas, la colocación de carteles en el terreno o cualquier otro tipo similar de publicidad que así permita suponerlo, la existencia de expedientes disciplinarios al respecto, o circunstancias que pudieran apreciarse sobre el terreno, como la construcción de vallados, edificaciones, movimientos de tierras, canalizaciones, elementos de acceso o infraestructura, o la colocación de casetas prefabricadas, móviles, caravanas, etc.
 - d. Cuando la parcelación viniera acompañada de la previsión o la ejecución de obras de dotación de infraestructuras o accesos cuya finalidad no se atenga a los requerimientos de los usos y las explotaciones admitidos con carácter general en la categoría de Suelo No Urbanizable de que se trate. En particular, se considerará que se produce este supuesto cuando se habiliten nuevos accesos exclusivos a las parcelas, se realicen o proyecten obras comunes de abastecimiento de agua o electricidad, o de saneamiento, o se canalicen servicios por caminos o elementos comunes. Así como cuando la división implique la apertura de un nuevo camino de acceso que dé servicio a

más de cuatro parcelas edificables según las normas de cada zona.

- e. Cuando se prevea o realice la construcción de instalaciones o centros sociales, sanitarios, comerciales, deportivos o de ocio para el uso de los titulares de las parcelas, y, en general, cuando alguno de los lotes resultantes de la parcelación o inmediatos a ella se destine a usos contrapuestos a los propios de la naturaleza rústica de los terrenos.
- f. Cuando la edificación que se proyecte diste menos de doscientos cincuenta (250) metros del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Suelo Urbanizable Sectorizado definido por el Plan General, salvo que el presente Plan admita para determinados usos una distancia de separación inferior.
- g. Que en un radio de cincuenta (50) metros existan otras edificaciones, medición realizada entre los centros de gravedad de ambas edificaciones (la existente y la proyectada), aún cuando estén situadas dentro de la misma parcela. No obstante esta última limitación sobre distancia de edificaciones en la misma parcela no se aplicará cuando las diversas edificaciones respondan a una unidad de explotación o sean complementarias a ésta.
- h. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.
- i. Cuando con la que se pretende construir se alcance un número mayor a seis (6) viviendas, vinculadas o no a cualquier uso, dentro de un círculo de doscientos cincuenta (250) metros de radio que idealmente pueda trazarse en el territorio, con centro en la vivienda para la que se solicita licencia, o en alguna de las edificaciones existentes.
- j. Cuando las parcelas resultantes de la segregación, en el caso de fincas de regadío, aún cumpliendo con la unidad mínima de cultivo exigida por la legislación agraria, no cuenten con las instalaciones adecuadas para su explotación agropecuaria en función de su tamaño.

Artículo 11.1.8 Red de caminos rurales estructurantes.

1. Está constituida por el sistema de caminos que estructuran el territorio municipal y garantizan las comunicaciones en el medio rural.
2. Los propietarios tienen la obligación de mantener los cerramientos frente a los caminos, carreteras o sendas, debiendo, en caso de plantaciones, podarlos con una periodicidad mínima bianual en el frente que dé a los anteriores, de forma que permita el libre tránsito.
3. Todo propietario tiene la obligación de mantener abiertas las cunetas en todo el frente de su parcela recayente a camino público, salvo que sea justificada su innecesariedad. El Ayuntamiento podrá obligar a los propietarios a reabrir todas las cunetas necesarias para el correcto uso y funcionamiento de los caminos.
4. Se elaborará un inventario de caminos y una ordenanza de los mismos antes del agotamiento del Plan.

CAPÍTULO 2 DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS Y LAS EDIFICACIONES

Artículo 11.2.1 Clases de usos en el suelo no urbanizable.

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo No Urbanizable, los usos pueden ser:

1. Usos característicos. Los usos propios del Suelo No Urbanizable, entendidos como la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga la que se destinan todos los terrenos conforme a su naturaleza, sin perjuicio de las limitaciones que para cada uso concreto puedan establecerse en su regulación pormenorizada, así como de la aplicación del resto de la normativa que le fuera de aplicación, y de obtener, en su caso, las licencias o autorizaciones que para su desarrollo sean pertinentes.
2. Usos autorizables susceptibles de implantación previa declaración de Interés Público. Son aquellos que, previa declaración de Interés Público, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite su admisibilidad por las normas particulares de cada zona del Suelo No Urbanizable y su justificación y proporcionalidad específicamente en cada supuesto, al tiempo que se asegure la eliminación o reducción admisible del impacto producido.
3. Usos Prohibidos. Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida

Artículo 11.2.2 Usos característicos

1. Son usos característicos del Suelo No Urbanizable:
 - 1º Los que engloben actividades ordinarias de producción agropecuaria, entendiendo por tales, las directamente relacionadas con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales sin edificación. Se incluyen:
 - a. La actividad de agricultura extensiva a la intemperie en secano o regadío.
 - b. Las actividades agrícolas intensivas, como huertas o huertos familiares, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
 - c. Los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero.
 - d. Las actividades relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
 - e. Las actividades forestales, vinculadas al mantenimiento y regeneración de los ecosistemas actuales y a la explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.
 - f. Las actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro

de vertidos concentrados, y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.

- g. La caza, la pesca y las actividades cinegéticas.
- h. Las repoblaciones forestales que cuenten autorización ambiental.
- i. Las actividades relacionadas con la acuicultura.

2º. Los actos de implantación de instalaciones o construcciones desmontables y reformas menores o parciales de edificaciones permanentes existentes, todos ellos vinculados a las actividades de utilización y explotación de los usos ordinarios del Suelo No Urbanizable:

- a. Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras, tales como invernaderos o explotaciones bajo plástico.
- b. Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.
- c. La reposición de muros previamente existentes.
- d. La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes vinculadas a la explotación agropecuaria que no afecten a los elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o de cubierta y acabados exteriores.

3º. Los usos agropecuarios cuando precisen construcción de edificación o instalaciones no desmontables:

- a. Actividades ganaderas en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado provienen en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.
- b. Los usos agropecuarios vinculados a la agricultura (intensiva o extensiva, experimental, horticultura y floricultura) o a la producción forestal o vitivinícola cuando incluyan edificaciones anexas. Asimismo los usos agropecuarios que precisan la implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
- c. Las actividades de defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, cuando requieran la implantación de torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológica, edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.
- d. Los usos de la acuicultura, en todo caso.

2. Los trabajos necesarios para la realización de las actividades agropecuarias ordinarias sin edificación ni instalaciones relacionados en el apartado 1.1º anterior no precisan licencia urbanística sin perjuicio de que deban realizarse conforme a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia.

3. Las edificaciones e instalaciones vinculados a los usos agropecuarias descritas en el apartado 1.2º y 1.3º

anterior no precisan declaración de interés público, sin perjuicio de que deban realizarse de conformidad con las determinaciones de este Plan General y previa obtención de licencia municipal. Las edificaciones e instalaciones permitidas para estos usos agropecuarios deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el artículo 230 a 232, ambos inclusive. La edificación de vivienda vinculada a la explotación deberá ajustarse a las disposiciones del artículo 233.

Artículo 11.2.3 Usos autorizables susceptibles de implantación en el Suelo No Urbanizable previa declaración de interés público.

1. Sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, son usos autorizables en Suelo No Urbanizable, aquellos que no siendo los propiamente agropecuarios o naturales puede permitirse su implantación en el medio rural previa declaración de Interés Público específica para legitimar su ejecución conforme al procedimiento y condiciones establecidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y este Plan. Los usos autorizables implican un aprovechamiento urbanístico del suelo por consistir en la realización de actos de nueva edificación para usos no naturales. Según su finalidad se distinguen los siguientes usos susceptibles de implantación en el Suelo No Urbanizable previa declaración de interés público:
 - 1º. Los usos de extracción o la explotación de materiales y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto de las materias extraídas. Se regulan en el artículo 11.3.6 de estas Normas
 - 2º. Las actividades de depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria (agrícola o para obras civiles o de infraestructura) y el estacionamiento provisional al aire libre de vehículos de transporte de mercancías. Se regulan en el artículo 11.3.7 de estas Normas.
 - 3º. Los usos de infraestructuras y servicios públicos que deban transcurrir o implantarse en Suelo No Urbanizable. Son las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos, autonómicos o locales. Se regulan en el artículo 11.3.8 de estas Normas.
 - 4º. Los usos de equipamientos vinculados al medio natural, consistentes en actividades destinadas a dotar a la población de esparcimiento y recreo al aire libre, así como aquellos servicios de interés público de carácter asistencial con especiales requerimientos de ubicación o de carácter educativo o científico ligadas al medio natural. Los equipamientos susceptibles de admisión se describen en el artículo 11.3.9 de estas Normas, disponiéndose en el artículo 11.3.10 las edificaciones e instalaciones permitidas para este uso.
 - 5º. Los usos de actividades terciarias vinculadas al ocio de la población y el alojamiento rural, que se definen en el artículo 11.3.11 de estas Normas y que se someten a las condiciones de implantación del artículo 11.3.12.
 - 6º. Los usos de actividades industriales que deban implantarse en el medio rural. En este caso se encuentran las industrias que siendo conformes con el modelo territorial son incompatibles o de difícil implantación en el medio urbano. Las actividades industriales que deben implantarse en el

medio rural se describen en el artículo 11.3.13 de estas Normas, disponiéndose en el artículo 11.3.14 las edificaciones e instalaciones permitidas para este uso.

7º. Los usos de aprovechamiento para su comercialización y explotación de la energía solar o eólica, de conformidad con la definición de las actividades incluidas en este uso en el artículo 11.3.15 de estas Normas y en las condiciones establecidas en el artículo 11.3.16 de estas Normas.

8º. Aquellos otros usos declarados de interés público o social que deban implantarse de forma inexorable en Suelo No Urbanizable. Se regulan en el artículo 11.3.17 de estas Normas y en las condiciones establecidas en el artículo 11.3.18 de estas Normas.

2. Para la implantación de los usos susceptibles de autorización, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria cumplir los requisitos establecidos en el artículo 11.2.5 siguiente.
3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá denegar la autorización de implantación de dichos usos, o imponer condiciones especiales a su realización cuando considere que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.
4. En aquellos casos que la calificación de los usos del Suelo No Urbanizable a que se refiere el presente artículo, implique autorización de usos privados desvinculados de la explotación primaria, deberá satisfacer las prestaciones patrimoniales que establece la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 225 siguiente.
5. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen deberán incluir las medidas de corrección de impactos ambientales conforme al resultado de la evaluación ambiental que corresponda de acuerdo con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o norma que lo sustituya.

Artículo 11.2.4 Edificaciones permitidas.

1. En el Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su regulación pormenorizada establecida en los Capítulos siguientes, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:
 - a. Las explotaciones agropecuarias y acuícolas.
 - b. La conservación y mantenimiento del medio natural.
 - c. Las explotaciones extractivas y mineras a cielo abierto.
 - d. La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.
2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en Suelo No Urbanizable, podrán edificarse instalaciones y edificaciones para los demás usos susceptibles de autorización en Suelo No Urbanizable en las condiciones establecidas en cada caso en el Capítulo siguiente.
3. Se permite, con carácter general, la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes vinculadas a la

explotación. Si la edificación existente se encuentra en régimen de fuera de ordenación se aplicará lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de estas Normas cuando proceda.

Artículo 11.2.5 Condiciones generales de las edificaciones.

1. Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen. Prevalecerán las determinaciones contenidas en sus respectivos ámbitos por los planes de ordenación de los recursos naturales o planes rectores de uso y gestión que afecten o puedan afectar en un futuro al término municipal.
2. Las edificaciones en los lugares de paisaje abierto no podrán limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos. Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos. Por ello, las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, y salvo especificación en contrario en sus condiciones particulares, se situarán como mínimo a quince (15) metros de los linderos de la finca y a cincuenta (50) metros de la edificación más cercana, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en el Suelo No Urbanizable. Se admite que la distancia entre edificaciones de la misma parcela se sitúe a una distancia mínima de diez (10) metros si pertenecen a la misma actividad o es una edificación auxiliar o complementaria de ésta.
3. Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas de altura. Asimismo, con carácter general, su altura total no sobrepasará los siete (7) metros excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.
4. Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno. Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura de los parajes en que se sitúen, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. En general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas, y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren. Se prohíben igualmente los paramentos sin revocar y pintar, a no ser que presenten acabados en piedra y fábricas tradicionales, ni paramentos cerrados susceptibles de convertirse en medianeras, así como los materiales y disposiciones de acabado que imiten falsariamente la apariencia de materiales tradicionales; debiendo ofrecer todos los cerramientos tratamiento de fachada con calidad de obra terminada.
5. Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación o llevarán un murete de fábrica no superior a sesenta centímetros (60) de alto en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta ciento setenta (170) centímetros de alto, medidos de igual forma, y entre éstos se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con

vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los ciento veinte (120) centímetros. Los muros de contención de tierras o aterrazamiento tendrán acabados de fábricas tradicionales y una altura máxima de dos (2) metros. Cualquier cerramiento que supere esta altura sólo podrá ser vegetal o de material transparente. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrio, espinos, filos y puntas. En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de las tierras.

6. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección de paisaje establecidas en el Título XII para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje.
7. Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el Suelo No Urbanizable deberán resolver y costear su acceso y sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras que pudieran existir, y el tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuo. Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada. Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicite la licencia.
8. Se conservarán los actuales caminos rurales, prohibiéndose expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos, excepto aquellos relacionados con la actividad agropecuaria o los expresamente contemplados en los trazados alternativos de las pecuarias.

Artículo 11.2.6 Actuaciones de interés público en suelo no urbanizable.

1. Cuando el presente Plan General posibilite en algunas de las categorías del Suelo No Urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculados a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, que sean consideradas actuaciones de interés público, sólo se podrán autorizar en las condiciones determinadas en las presentes Normas, y en desarrollo de las mismas por las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación.
2. Las actuaciones que pueden considerarse de interés público son las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos:
 - a. De utilidad pública o interés social. Se considerará que concurre este requisito en los siguientes supuestos:
 - a.1. Cuando la utilidad pública o interés social venga determinado por la normativa sectorial o por

- acto de aplicación de la misma.
- a.2. Cuando la utilidad pública o interés social venga determinada por el planeamiento territorial, por un Proyecto de Interés Autonómico o por instrumento con incidencia territorial.
 - a.3. Cuando se trate de un equipamiento necesario o conveniente para el municipio declarado por el Ayuntamiento.
 - a.4. Cuando la actividad pueda considerarse de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio, o genere efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía y empleo local.
 - a.5. Cuando se mejoren con la actividad las condiciones de vida o empleo entre grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.
- b. Procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo. Se entiende que concurre esta circunstancia en los siguientes supuestos:
 - b.1. La necesidad de la implantación venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, actividades al aire libre, etc.).
 - b.2. Por la ausencia de parcelas en suelo urbanizado con una calificación y posición adecuada para el uso pretendido.
 - b.3. Por el carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación que la haga incompatible con su implantación en el medio urbano.
 - b.4. Por requerirse grandes superficies de terrenos para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no.
 - b.5. Por venir su implantación necesaria determinada expresamente por el planeamiento territorial o por un proyecto de interés autonómico en una localización concreta del Suelo No Urbanizable.
 - b.6. Por venir su implantación necesaria determinada expresamente por este Plan General en una localización concreta del Suelo No Urbanizable.
 - c. Resulten autorizables con el régimen particular de la categoría de Suelo No Urbanizable que corresponda.
 - d. No induzca a la formación de nuevos asentamientos
3. Los usos autorizables susceptibles de ser implantados en Suelo No Urbanizable previa declaración de interés público son los regulados en los artículos 234 a 246 ambos inclusive de estas Normas Urbanísticas.
 4. Las actuaciones de interés público requieren para su autorización, como trámite previo al otorgamiento de la licencia, la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, con la finalidad de apreciar la concurrencia de las circunstancias que legitiman la consideración de la actividad como de actuación

de interés público.

5. Para la autorización, además de la admisibilidad expresa del uso en la categoría de Suelo No Urbanizable atribuida al terreno donde pretenda localizarse, ha de apreciarse en cada caso concreto el carácter de interés público de la instalación y la concurrencia del resto de requisitos expresados en el apartado 2 anterior. De igual modo se ponderarán las siguientes circunstancias:
 - a. Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.
 - b. Incidencia de la actividad sobre el destino del Suelo No Urbanizable en general, y evaluación del impacto en el medio físico.
 - c. Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social.
6. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación determina una declaración específica de aptitud de los terrenos en los que se pretende desarrollar la actuación y la legitimación para ejercer esa posibilidad. La habilitación se realiza por el plazo temporal establecido en la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación. En ningún caso será inferior al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión. Una vez que culmine este plazo, la actividad debe cesar, sin perjuicio de que se solicite y se obtenga la renovación, si siguen persistiendo las causas que motivaron la declaración de interés público.
7. El promotor de la actividad de interés público, además de los deberes legales derivados de la clasificación del Suelo No Urbanizable, deberá asumir las siguientes obligaciones:
 - a. El pago a la administración urbanística de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del Suelo No Urbanizable en cuantía mínima del cinco por ciento (5%) y máxima del diez por ciento (10%) del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva del uso, excluido el coste de las maquinarias y equipos. Este pago se devenga en el momento de otorgamiento de la licencia. La cuantía se determinará por el Ayuntamiento en función del carácter de la actividad y condiciones de implantación aprobando a tal fin una ordenanza reguladora. Hasta tanto se apruebe ésta, el porcentaje aplicable será del diez por ciento (10%) para usos terciarios; del siete por ciento para usos industriales; y del cinco por ciento (5%) para equipamientos privados.
 - b. La prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento (10%) del importe de la inversión para responder de los gastos derivados de los incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos.
 - c. La solicitud de licencia en el plazo máximo de un (1) año a partir de la aprobación de la autorización de la actuación.
 - d. La ejecución de las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad.

CAPÍTULO 3 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS Y LAS EDIFICACIONES

SECCIÓN I DETERMINACIONES DE LOS DISTINTOS USOS Y LAS EDIFICACIONES.

Artículo 11.3.1 Usos y tipos de edificaciones e instalaciones.

1. El Plan distingue doce tipos de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, para cada uno de los cuales establece determinaciones específicas recogidas:
 - a) Edificación agrícola.
 - b) Instalación agropecuaria.
 - c) Otras instalaciones directamente relacionadas para el desarrollo de la actividad primaria.
 - d) Vivienda unifamiliar.
 - e) Usos de actividades extractivas.
 - f) Usos de actividades de depósito.
 - g) Infraestructuras y servicios públicos.
 - h) Equipamientos vinculados al medio rural
 - i) Actividades terciarias y de alojamiento rural.
 - j) Actividades industriales.
 - k) Energías renovables.
 - l) Otros usos declarados de utilidad o de interés social.

SECCIÓN II CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA

Artículo 11.3.2 Edificación Agrícola: casetas para almacenamiento de aperos y para las instalaciones de riego.

1. Definición

Edificaciones, instalaciones agrícolas, incluido cobertizos, vinculadas necesariamente a una explotación agrícola, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

2. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- a. Se separarán como mínimo ocho (8) metros de los linderos con los caminos y seis (6) de los linderos

con las fincas colindantes.

- b. La superficie edificada para estas instalaciones será como máximo del uno por ciento (1%) de la superficie de la parcelas, y nunca podrá superar los doce (12) metros cuadrados.
- c. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
- d. Podrán instalarse en cualquier parcela de superficie igual o mayor tamaño que la unidad mínima de cultivo, siempre que se acompañe informe favorable de la Administración competente en agricultura y se acredite la condición de que el solicitante ejerce la actividad agropecuaria.

Artículo 11.3.3 Instalación agropecuaria.

1. Definición

Edificación o instalación destinada a la cría de todo tipo de ganado, ya sea en régimen extensivo o estabulación, así como las instalaciones complementarias para el almacenamiento de productos relacionados con dicha actividad (explotaciones avícolas, piscícolas y cunícolas, así como instalaciones de la apicultura, establos de ganado, vaquerizas y cebaderos).

2. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

1. Los establos y criaderos, guardarán una distancia mínima de mil (1.000) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas. Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable (incluido el suelo urbanizable no sectorizado), y el punto más próximo de la instalación ganadera.
2. Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.
3. La ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
4. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
5. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
6. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros, excepto en el caso de instalaciones propias de la acuicultura.
7. En todo caso, cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación. En especial las referidas a las instalaciones de suministro, limpieza, evacuación, fosas de almacenamiento de purines, capacidad máxima de las explotaciones en función de su superficie, eliminación de estiércoles generados por la actividad, sistemas de evacuación de cadáveres, vallado

de explotaciones, accesos, etc.

8. La aprobación de la actuación de interés público y/o la concesión de licencia quedará supeditada a la no afección por olores a los núcleos de población o asentamientos urbanísticos. Para ello deberá presentar un estudio predictivo olfatométrico de emisión e inmisión que así lo constate.
9. Las instalaciones agropecuarias actualmente en funcionamiento que con la entrada de la presente normativa urbanística queden fuera de ordenación, deberán asegurar la no afección mediante estudio olfatométrico de emisión e inmisión que así lo constate. En todo caso no se permitirán obras de ampliación salvo de mantenimiento hasta su cierre o traslado.

Artículo 11.3.4 Otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias.

1. Definición

Las otras edificaciones distintas a las contempladas en los dos artículos anteriores que sean necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como: lagares, almazaras o bodegas (de superficie menor a la indicada en el apartado d siguiente); almacenes de productos fitosanitarios o/y maquinarias agrícolas al servicio exclusivo de la explotación en que se ubiquen; instalaciones para almacenaje de productos de la propia explotación; instalaciones de laboratorios de control de la propia producción, así como así como instalaciones para la clasificación, preparación y embalaje de los productos agrícolas; etc.

2. Implantación

1. Cumplirán las condiciones siguientes:
 - a. Se separarán al menos quince (15) metros de cualquier lindero.
 - b. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros, salvo que puntualmente la actividad lo requiera, previa autorización del Ayuntamiento.
 - c. La ocupación máxima no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
 - d. Su superficie no superará los dos mil (2.000) metros cuadrados. Las que precisen superficies superiores se tratarán como actividades análogas a las reguladas en el artículo 241 debiendo cumplir las determinaciones del apartado 12 del artículo 242.
 - e. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
 - f. En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.
2. Si pudieran cumplir las condiciones anteriores, podrán instalarse en cualquier parcela de superficie igual o mayor que la unidad mínima de cultivo.

3. Los invernaderos de cerramientos totalmente transparentes y las cubiertas de materiales plásticos transparentes destinados a la protección de cultivos situados en explotaciones agrarias no están sujetos a la limitación de superficie edificada en proporción a la parcela. Cuando concurren circunstancias de volumen o situación que así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir un análisis específico de su incidencia visual o de otro tipo, condicionando la autorización a la valoración favorable de dicho análisis.

Artículo 11.3.5 Vivienda unifamiliar aislada vinculada a fines agropecuarios.

1. Definición

Se entiende como tal la edificación de carácter residencial, de uso permanente, temporal o estacionario, cuya necesidad queda justificada exclusivamente por su vinculación a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos, cuya necesidad se justifique adecuadamente.

2. Implantación

- a. Se admite la implantación en Suelo No Urbanizable de edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente para asegurar su viabilidad agropecuaria y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas.
- b. Previo la emisión de un informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de la solución propuesta se podrán admitir edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se trate de grandes explotaciones -de más de veinte (20) hectáreas- que justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos, con una superficie máxima de la edificación de quinientos (500) metros cuadrados y una altura máxima de cuatro (4) metros.
- c. Condiciones para la implantación y las edificaciones.
 - i. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de asentamientos.
 - ii. Garantía de vinculación a la explotación.
 - iii. Unidad rústica apta para la edificación: cinco (5) hectáreas de parcela mínima y continua vinculada a la edificación, salvo que se encuentre en Suelo No Urbanizable de Especial Protección, que en el caso de estar permitido se exigirá como mínimo de diez (10) hectáreas. No obstante, se admite la rehabilitación con destino a casa de guardia o de productor vinculada a explotaciones agrícolas o vitivinícolas aún incumpla las condiciones de parcela mínima siempre que respete el resto de condiciones de este apartado.
 - iv. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

- v. Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.
 - vi. Previsión del abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, y solución autónoma y ambientalmente viable de depuración de residuos, cuyos costes deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.
4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
- a. Máxima ocupación, incluso con las construcciones auxiliares: En fincas de entre cinco (5) y diez (10) hectáreas, el uno por ciento (1%) de la superficie de la finca. En parcelas de más de diez (10) hectáreas, el 0,75% de la superficie de la finca.
 - b. Altura máxima: conforme apartado 3 del artículo 227.
 - c. Separación mínima a linderos: veinte (20) metros.
 - d. Separación mínima a viario público: cincuenta (50) metros.
 - e. Separación mínima respecto al límite de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable: quinientos (500) metros.
 - f. Separación mínima a edificaciones en otras parcelas: ciento cincuenta (150) metros.
5. Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse autorización específica mediante la aprobación de un Proyecto de Actuación de Interés Público.

SECCIÓN III CONDICIONES DE LAS EXPLOTACIONES EXTRACTIVAS

Artículo 11.3.6 Uso de actividades extractivas.

1. Definición

Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

- a. Explotaciones mineras a cielo abierto, minas subterráneas, canteras y graveras: Se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de minerales, arcillas, arenas y áridos de todo tipo.
- b. Instalaciones anexas a la explotación: Comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
- c. Infraestructuras de servicios vinculadas a la explotación minera: Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

2. Implantación

- a. Se consideran en todo caso como uso susceptible de autorización en las zonas de Suelo No Urbanizable cuya regulación pormenorizada así lo especifique y su implantación exigirá los

procedimientos de prevención ambiental previstos por la legislación estatal o autonómica y las nuevas implantaciones de actividades extractivas se situarán a más de un (1) kilómetro de los límites del Suelo Urbano o del Suelo Urbanizable. La zona de influencia de una actividad extractiva será de un círculo concéntrico en la actividad que cuenta con la autorización municipal y un radio de tres (3) kilómetros; no pudiendo instalarse otra en esta zona de influencia. Así mismo este precepto surtirá sus efectos en aquellas otras instalaciones que se autoricen.

- b. El Proyecto de Actuación o el Plan Especial, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:
 - i. Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.
 - ii. Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.
 - iii. Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente.
 - iv. Compromiso que se asuman, una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.
 - v. A la solicitud de toda actividad extractiva, se incorporará un estudio previo que garantice la inexistencia de cualquier tipo de patrimonio cultural que pudiera verse afectado por dicha actividad, con especial referencia al patrimonio arqueológico y paleontológico.
3. La obtención de los pertinentes informes favorables, autorizaciones y concesiones por parte de los organismos competentes en materia de minas y de medio ambiente no eximen ni presuponen las necesarias licencias municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.
4. Habrá de preverse la conexión con el viario, la superficie necesaria para maniobra y aparcamiento de camiones y maquinaria, y el aislamiento de la explotación y sus instalaciones respecto al entorno. Para ello, se establecerá una distancia mínima a linderos de veinticinco (25) metros, y se procederá al cercado de la parcela afectada con especies vegetales de porte suficiente para esta finalidad.
5. Se respetarán unas distancias mínimas de cuarenta (40) metros con respecto a canalizaciones de agua, vías de comunicación, edificaciones y otros puntos singulares, de acuerdo con la legislación vigente en materia de minas.
6. En ningún caso se implantarán en Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
7. Las actividades extractivas y mineras existentes a la entrada en vigor de este Plan en las zonas delimitadas como Suelo No Urbanizable de especial protección que cuenten con previa autorización para la extracción de la Administración sectorial competente en materia de minas pero que carezcan de las preceptivas autorizaciones de las Administraciones competentes en materia de urbanismo y medio ambiente podrán de forma excepcional, ser admitidas previa formulación de

un Plan Especial de Restauración y Reforestación que establezca los objetivos para la recuperación ambiental de la zona tales como medidas para evitar la erosión y corrección de impactos producidos por el ejercicio de la actividad, medidas tendentes a la restauración, reposición, acondicionamiento y puesta en valor del suelo. El plazo máximo de la autorización será, en todo caso, de diez (10) años. Si las actividades extractivas y mineras existentes en estas categorías de especial protección cuentan con la autorización del organismo de minas y las demás precisas de las administraciones urbanísticas y medioambientales podrán continuar su explotación conforme al proyecto y plazos autorizados.

SECCIÓN IV CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES DE DEPÓSITO

Artículo 11.3.7 Uso de actividades de depósito. Definición.

1. Las actividades de depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento temporal de vehículos del transporte de mercancías al aire libre, se regulan en la presente Sección salvo aquellas expresamente reguladas en otra Sección.
2. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:
 - a. Las actividades de depósito y desguace de vehículos de motor o de electrodomésticos.
 - b. El almacenamiento de maquinaria para obras civiles y de infraestructuras. Se incluye también la actividad de almacenamiento de maquinaria con destino a labores agrícolas como negocio independiente de la explotación agraria.
 - c. El estacionamiento provisional de vehículos destinados al transporte de mercancías. No se incluyen las infraestructuras básicas de gestión de residuos, que se encuadran en el uso de infraestructuras y servicios públicos, ni el estacionamiento permanente de vehículos de transporte de mercancías.
3. Implantación
 - a. Las actividades de depósito y desguace de vehículos a motor y electrodomésticos:
 - Unidad rústica apta para la edificación: cuatro (4) hectáreas.
 - Establecimiento de arbolado en su perímetro y garantía de condiciones de mimetización para disminuir el impacto paisajístico.
 - Ocupación máxima de la parcela del setenta por ciento (70%) con destino a la zona de depósito de vehículos y máquinas.
 - Ocupación máxima de la parcela con edificaciones e instalaciones destinadas a la gestión y reciclaje: quince por ciento (15%).
 - Mínima separación a linderos de quince (15) metros.
 - Cumplimiento de normativa ambiental.
 - b. Las actividades de almacenamiento de maquinaria.

- Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas.
 - Ocupación máxima de la parcela del setenta por ciento (70%) con destino a la zona de depósito de vehículos.
 - Ocupación máxima de la parcela con edificaciones: diez por ciento (10%).
 - Mínima separación a linderos de quince (15) metros.
- c. El estacionamiento provisional de vehículos destinados al transporte de mercancías:
- Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas.
 - Ocupación máxima de la parcela del setenta por ciento (70%) con destino a la zona de estacionamiento al aire libre de vehículos.
 - Ocupación máxima de la parcela con edificaciones destinadas a la gestión y servicios complementarios para los usuarios: el diez por ciento (10%).
 - Mínima separación a linderos de quince (15) metros.
 - Justificación de inexistencia de zona logística o centro de transportes en suelo urbanizado.
 - Plazo máximo de autorización: cinco (5) años sin perjuicio de su prórrogas sucesiva cada tres (3) años mientras permanezca la situación de inexistencia de dotación permanente para este fin.

SECCIÓN V CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 11.3.8 Infraestructuras y servicios públicos.

1. Los usos de infraestructuras y servicios públicos que deban transcurrir o implantarse en Suelo No Urbanizable, son las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos, autonómicos o locales tales como carreteras, vías ferroviarias, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, oleoductos, gaseoductos, infraestructura de telecomunicaciones, realizados directamente por la Administración, sus concesionarios o las empresas suministradoras de los servicios. Se incluyen las estaciones y áreas de servicios en régimen de concesión vinculadas a las carreteras supramunicipales
2. Dentro de este uso, se prevén las siguientes actividades específicas:
 - a. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: Vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.
 - b. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: Son de carácter

- permanente y han devenir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.
- c. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: bajo este concepto se entienden exclusivamente las básculas de pesaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas y autovías, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.
 - d. Instalaciones o construcciones de transporte e infraestructuras básicas: Se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energética, de abastecimiento y saneamiento de agua, incluido depuradoras, de oleoductos y gaseoductos, y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.
 - e. Sistemas de comunicación de carácter general: Se entiende como tal todas aquellas vías que no son deservicio a una instalación o infraestructura determinada, o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso tienen una utilización general.
 - f. Obras de protección hidrológica: Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc) en defensa del suelo.
 - g. Las instalaciones de gestión de residuos: Se incluyen los vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, plantas de tratamiento o transformación de residuos agrícolas, plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de restos de obra, residuos industriales de inertes y otros autorizados realizados directamente por la Administración o por las empresas suministradoras de los servicios.
3. Las condiciones de implantación se ajustarán a su legislación específica y habrán de ser conformes con los instrumentos de ordenación territorial de la administración autonómica, adoptando las medidas de impacto ambiental requeridas encada caso.
 4. En ningún caso, las instalaciones de gestión de residuos sólidos se implantará en Suelo No Urbanizable de Especial Protección. El resto de infraestructuras y servicios públicos que pretendan implantarse en Suelo No Urbanizable de Especial Protección deberán justificarse en el estudio de alternativas y adoptar las medidas que aseguren los valores merecedores de protección en el ámbito.

SECCIÓN VI CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS VINCULADOS AL MEDIO RURAL

Artículo 11.3.9 Definición.

1. Se trata de equipamientos, públicos o privados, generalmente sin edificación significativa, ligados a actividades destinadas a dotar a la población de esparcimiento al aire libre y servicios de interés público de carácter asistencial o educativos ligados al medio natural.

2. Con carácter enunciativo y no limitativo, se prevén las siguientes actividades:
 - a. Adecuaciones naturalistas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc.
 - b. Adecuaciones recreativas: Se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.
 - c. Equipamientos deportivos: Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre, tales como centros ecuestres, campos de golf, parques acuáticos, etc
 - d. Núcleos zoológicos e instalaciones asimilables a ellos, como las guarderías de animales.
 - e. Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.
 - d. Centros asistenciales especiales: Se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación de enfermedades específicas o de reinserción social.
 - f. Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: Se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.
 - g. Equipamientos sanitarios que resulte aconsejable implantar en el medio rural: sanatorios, etc.
 - h. Albergues públicos: Equipamientos destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanza y la estancia.
 - i. Equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa: establecimientos penitenciarios, cuarteles, etc.

Artículo 11.3.10 Condiciones de implantación y de las edificaciones

Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. No podrán situarse a menos de quinientos (500) metros del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable sectorizado, salvo las adecuaciones naturísticas y equipamientos deportivos que no estarán sujetas a dicha limitación.
2. Unidad rústica apta para la edificación: No se establece parcela mínima edificable, debiendo justificarse

que es la superficie adecuada para su implantación. No obstante para la implantación de equipamientos privados la unidad rústica apta para la edificación será, como mínimo, de cinco (5) hectáreas. De igual modo se exigirá la superficie mínima establecida, en su caso, por las normas particulares correspondiente a la categoría o subcategoría de Suelo No Urbanizable. No obstante, los equipamientos existentes autorizados conforme a un régimen anterior que cuenten con superficie inferior a la establecida por este Plan General no quedarán en régimen de fuera de ordenación por esta circunstancia.

3. Con carácter general, sólo ser ocupada por edificaciones el quince por ciento (15%) de la misma en terrenos sin protección especial, y del cinco por ciento (5%) en terrenos en las categorías de especial protección que conforme a su régimen particular así sea permitido. En caso de que el uso al que se destina la edificación sea de equipamiento público, justificadamente, podrá autorizarse una ocupación mayor, no superior en ningún caso al veinte por ciento (20%) en caso de terrenos con la categorías de carácter natural o rural, y del siete por ciento (7%) en casos de categorías de especial protección cuando su régimen específico posibilite este tipo de equipamientos. No obstante, los equipamientos existentes autorizados conforme a un régimen anterior que cuenten con una ocupación mayor a la establecida por este Plan no quedarán en régimen de fuera de ordenación por esta circunstancia.
4. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
5. Las que se señalen en la declaración de interés público según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.
6. Las edificaciones vinculadas a estas actividades cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Se separarán al menos quince (15) metros de cualquier lindero.
 - b. La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.
7. Se admite el uso de vivienda anexa siempre que esté adscrita a la instalación, y esté justificada su implantación a criterio de la Administración. La edificación máxima para este uso vinculado será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.
8. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

SECCIÓN VII CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES TERCIARIAS VINCULADAS AL OCIO DE LA POBLACIÓN Y AL ALOJAMIENTO RURAL

Artículo 11.3.11 Definición.

1. Se admiten excepcionalmente la implantación de actividades terciarias vinculadas al ocio de la población y el alojamiento rural, en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, y en el de Especial Protección en aquellos ámbitos en los que su régimen particular específicamente lo habilite, y en ambos casos previa declaración de interés público. En ningún caso podrán autorizarse en este tipo de usos en Suelo No Urbanizable en alguna de las categorías de especial protección salvo que expresamente así se habilitara en el régimen específico de la categoría o subcategoría aplicable.
2. Se incluyen en la presente Sección:
 - a. Las instalaciones permanentes de servicios terciarios destinadas a la restauración y al ocio de la población, tales como ventas y merenderos es decir, las casas de comidas y bebidas en general, al servicio de los usuarios del viario local o comarcal, y que comportan instalaciones de carácter permanente.
 - b. Los establecimientos hoteleros rurales cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza y los campamentos de turismo y áreas de acampada en instalaciones adecuadas a dicho fin.

Artículo 11.3.12 Condiciones de implantación de las edificaciones.

1. No podrán situarse, en ningún caso, a menos de quinientos (500) metros del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable Sectorizado, salvo que se trate de la reutilización de edificaciones existentes.
2. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.
3. Se regirán por el contenido de las normas generales de uso y edificación contenidas en los Título VI y VII de las presentes Normas Urbanísticas.
4. Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas de parcela mínima vinculada. No obstante, para los establecimientos hoteleros se exigirá seis (6) hectáreas para los hoteles rurales. No obstante, en caso de rehabilitación de edificación existente para su destino a hotel rural se admitirá la superficie existente de la parcela a ella vinculada siempre que la misma fuera superior a tres (3) hectáreas. Asimismo se admiten las parcelas actuales de las "ventas" existentes.
5. Sólo podrá ser ocupada por edificaciones el diez por ciento (10%) de la misma.
6. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado con especies autóctonas
7. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

8. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.
 - b. La altura no podrá superar los cinco (5) metros. No obstante los hoteles rurales podrán alcanzar hasta los siete
 - c. Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizarla circulación sobre la vía en la que se apoyen.
9. La autorización de la implantación de campamentos de turismo exigirá que su acceso esté situado a menos de cien (100) metros de los elementos del sistema de comunicaciones viarias definido por este Plan General. En las características, tanto de su implantación como de la instalación propiamente dicha, los campamentos de turismo se sujetarán a las condiciones establecidas en el Decreto 164/2003 de 17 de junio, de ordenación de Campamentos de Turismo o norma que lo sustituya.
10. Se admite, de forma complementaria, el uso de vivienda para la guarda y custodia de las instalaciones siempre que esté adscrita a la actividad y esté justificada su instalación a criterio de la Administración. La proporción máxima será de una vivienda por instalación, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.
11. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.
12. La implantación de Estaciones de Servicios en Suelo No Urbanizable se regulará por lo dispuesto en el artículo 92 de estas Normas en los apartados del mismo referidos a la clase de Suelo No Urbanizable.

SECCIÓN VIII CONDICIONES DE LAS INDUSTRIAS QUE PRECISAN IMPLANTARSE EN EL MEDIO RURAL.

Artículo 11.3.13 Definición.

1. Se admiten excepcionalmente en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, y previa declaración de interés público, la implantación de usos industriales o ligados a la producción y transformación industrial, cuando concurren circunstancias que impidan o desaconsejen su implantación en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales. Su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental
2. En este uso se incluyen las siguientes actividades industriales:
 - a. Aquellas que siendo compatibles con el modelo territorial resultan incompatibles con el medio urbano de conformidad con lo dispuesto en el Título VI de estas Normas, por desarrollar una

actividad fabril considerada como peligrosa o insalubre, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse retirada de los núcleos de población y de los lugares y actividades que produzcan la estancia continuada o masiva de personas.

- b. Las consideradas grandes industrias por demandar una gran superficie de suelo que tiene difícil o imposible implantación en el Suelo Urbano o en el Suelo Urbanizable, incluyéndose en ésta categoría las que requieren una edificabilidad superior a veinte mil (20.000) metros cuadrados o una ocupación de suelo mayor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados para el desarrollo de la actividad.
- c. Asimismo, las instalaciones o edificaciones necesarias para el desarrollo de actividades primarias a que se refiere el artículo 232 cuando precisen edificaciones que superen los dos mil (2.000) metros cuadrados construidos. Estas se regulan específicamente por las disposiciones del apartado 12 del artículo siguiente.

Artículo 11.3.14 Condiciones de implantación y de las edificaciones.

- 1. Las actividades de las letras a) y b) del apartado 2 anterior, no podrán situarse en ningún caso a menos de mil (1.000) metros del Suelo Urbano o del Suelo Urbanizable Sectorizado, o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.
- 2. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la legislación estatal o autonómica.
- 3. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las presentes Normas Urbanísticas respecto a uso y edificación. En ningún caso se implantarán en Suelo No Urbanizable adscrito a alguna categoría de Especial Protección.
- 4. Unidad rústica apta para la edificación de las actividades de la letra a) del apartado 2 anterior: (6) hectáreas de parcela mínima vinculada para usos de actividades incompatibles con el medio urbano. Para las grandes industrias definidas en el apartado 2.b del artículo anterior se precisará una parcela mínima de diez (10) hectáreas.
- 5. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%) para actividades incompatibles y del veinte por ciento (20%) para las grandes industrias. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
- 7. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de veinte (20) metros.
 - b. La altura de la edificación no podrá superar los doce (12) metros, excepto que la actividad exija para

- su desarrollo una altura necesariamente superior.
- c. Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculización del viario público.
8. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.
9. Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita a la instalación industrial, y esté justificada su instalación a criterio de la Administración. La proporción máxima será de una viviendas por industria, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.
10. Las industrias existentes a la entrada en vigor del presente Plan en Suelo No Urbanizable que cuenten con licencia municipal, sino cumplen los requisitos expresados en el presente artículo en función de su caracterización quedarán en un régimen de fuera de ordenación tolerado, salvo que se trate de actividades incompatibles con el modelo territorial o cuando se implanten en terrenos de especial de protección, en cuyo caso se aplicará un régimen de fuera de ordenación integral.
11. Las industrias existentes en Suelo No Urbanizable cuando carezcan de licencias podrán ser objeto de legalización en el plazo máximo de un (1) año desde la entrada en vigor de este Plan General, aun cuando no cumplan con las condiciones de parcela mínima, edificabilidad, ocupación o distancia a edificaciones, siempre que concurran las siguientes circunstancias:
- a. Se traten de actividades implantadas con más de cuatro (4) años de existencia con carácter previo a la entrada en vigor de la LOUA.
- b. Acrediten no ocasionar molestias o peligros a las edificaciones del entorno en un radio de mil (1.000) metros, o en su caso, resultar susceptible de adoptar medidas efectivas de corrección de impactos. No obstante, tendrán una separación mínima, en todo caso, de doscientos (200) metros.
- c. Se localicen en terrenos adscritos a la categoría de Suelo No Urbanizable de Carácter Rural o Natural.
- d. Procedan adoptar las medidas establecidas en los apartados 8 y 9 anteriores. A partir de la declaración de regularización, estas industrias quedarán en el régimen de fuera de ordenación al que se refiere el apartado 2 de la Disposición Transitoria Tercera de estas Normas.
12. Las edificaciones e instalaciones de los usos previstos en el apartado 2.c) del artículo anterior (las necesarias para el desarrollo de actividades primarias cuando precisen edificaciones que superen los 2.000 m² construidos) se ajustarán a las siguientes condiciones:
- a. Parcela mínima.: seis (6) Hectáreas;
- b. Máxima ocupación por la edificación: diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela;

- c. Limitación por categorías: se permite su implantación sólo en las categorías de rural o natural, estando prohibidas en cualquier categoría de especialmente protección. No obstante, las instalaciones directamente vinculadas a los usos de la acuicultura se permitirán en las categorías de especial protección en aquellas subcategorías indicadas en sus normas particulares de aplicación.
- d. Se aplicarán la regulación de los apartados 3, 7, 8 y 9 anteriores.

SECCIÓN IX CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES DE REGENERACIÓN DE ENERGÍA SOLAR O EÓLICA.

Artículo 11.3.15 Definición.

Son aquellas instalaciones de generación industrial de energía solar o eólica y las infraestructuras de transporte y transformación que resulten necesarias para la incorporación de la energía producida al sistema eléctrico.

Artículo 11.3.16 Condiciones de implantación

1. No podrá implantarse a menos de setecientos cincuenta (750) metros de núcleos de población, ni de trescientos (300) metros de la vivienda más próxima, ni de ciento cincuenta (150) metros de la carretera.
2. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la legislación estatal o autonómica. En ningún caso se implantarán en suelo en la categoría de especial protección.
3. La implantación concreta en un ámbito deberá justificar su no afección a los elementos principales del paisaje, la vegetación y la fauna.
4. Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas de parcela mínima vinculada.
5. Se garantizará que el ruido producido por la instalación eólica no supere el límite de 50 dB (A) a quinientos (500) metros del aerogenerador más cercano.
6. Los parques solares o eólicos de potencia superior a 750 KW requerirá en todo caso la formulación de un Plan Especial.

SECCIÓN X CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE OTROS USOS DECLARADOS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE NECESARIA IMPLANTACIÓN EN EL MEDIO RURAL

Artículo 11.3.17 Definición.

1. Podrán autorizarse en el Suelo No Urbanizable, cualquier otra actividad o uso no definido en las secciones anteriores de este Capítulo que pueda ser objeto de calificación por la Administración por ser de utilidad pública o interés social y que deba, inexorablemente, ubicarse en Suelo No Urbanizable.

2. Se incluyen en este supuesto:
 - a. Los usos de interés público o social cuya localización expresa e implantación necesaria exijan los Planes Territoriales.
 - b. Los usos de interés público o social que resulten incluidos en un Proyecto de Interés Autonómico que, manteniendo la clasificación de Suelo No Urbanizable de los terrenos, no sean incompatibles con el modelo territorial del presente Plan.
 - c. Otros usos de interés público o social que el Ayuntamiento declare de inexorable y urgente implantación en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural por ausencia de terrenos aptos para ellos en Suelo Urbano o Suelo Urbanizable.

Artículo 11.3.18 Condiciones para la implantación y las edificaciones.

1. Los usos del apartado a) y b) anterior deben implantarse en las condiciones establecidas en los Planes Territoriales o Proyecto de Interés Autonómico.
2. Los usos del apartado c) anterior, sólo se admiten en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, y sujetos a las siguientes condiciones:
 - a. Expreso informe de los servicios técnicos municipales de la inexorable y urgente necesidad de implantación del uso o actividad en el Suelo No Urbanizable.
 - b. Declaración por acuerdo municipal de su consideración de interés público o social.
 - c. No podrán situarse a menos de mil (1.000) metros del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable Sectorizado o No Sectorizado.
 - d. Parcela mínima vinculada: cinco (5) hectáreas.
 - e. Sólo podrá ser ocupada por edificaciones el quince por ciento (15%) de la parcela vinculada.
 - f. Las edificaciones vinculadas a estas actividades cumplirán las siguientes condiciones:
 - Se separarán al menos veinte (20) metros de cualquier lindero.
 - Separación mínima a edificaciones en otras parcelas: quinientos (500) metros.
 - La altura no podrá superar las dos (2) plantas y los siete (7) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.

CAPÍTULO 4 CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Artículo 11.4.1 Delimitación y objetivos.

1. Que comprende aquellas unidades que se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental,

cultural y/o paisajístico, y que así ha sido reconocido por la legislación sectorial correspondiente, y para las que el nuevo Plan pretende armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos merecedoras de las citadas declaraciones formales o medidas administrativas con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

2. Los ámbitos que en el presente Plan tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica son:

Por legislación específica vinculada a los bienes demaniales naturales:

- a. SNU-EP-LE Vías Pecuarias.
 - b. SNU-EP-LE Dominio Público Hidráulico.
3. Cuando un terreno se encuentre adscrito por este Plan General a más de una categoría derivado por la aplicación de diversas disposiciones de la legislación sectorial o de la planificación territorial, su régimen jurídico estará integrado por el conjunto de las disposiciones de aplicación, realizándose una adecuada integración y armonización de las mismas, y en caso de conflicto se aplicarán las reglas de prevalencia del ordenamiento jurídico, y supletoriamente aquellas determinaciones más restrictivas y a favor de la conservación y preservación de los terrenos.
 4. Todas las disposiciones contenidas en el presente Capítulo tienen el carácter de estructural.

Artículo 11.4.2 Suelo no urbanizable de especial protección de Vías Pecuarias.

1. Incluye la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias, reglado por la Ley estatal 3/1995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y por el Decreto autonómico 155/1998, de 21 de julio, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Se incluye, en consecuencia, en esta subcategoría, la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias que resulte deslindado por la Administración competente.
2. Se incluyen en este tipo de suelo las vías pecuarias del término municipal, y aquellas modificaciones al Proyecto de Clasificación, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación
2. A estos suelos le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación ambiental correspondiente.
3. La red de vías pecuarias del término municipal se encuentra clasificada conforme al "Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias" redactado por la Dirección General de Ganadería del Ministerio de Agricultura, aprobado por Orden Ministerial de 3 de diciembre de 1963. Los trazados deslindados y no deslindados de esta red de vías pecuarias se encuentran representados en los planos T-01 y T-02 de Información Territorial y E-02 de Categorías del Suelo No Urbanizable. La relación de Vías Pecuarias del término es la siguiente:

- Cañada Real de Granada
 - Cañada Real Real de Marchena a Lucena
 - Cañada Real de Ronda a Écija
 - Colada de Malpineda
 - Colada de Matarredonda
4. Las vías pecuarias no deslindadas tienen un trazado orientativo disponiéndose una zona de cautela urbanística de 75,22 m para Cañadas, 37,61m, para Cordel y 14m para coladas a cada lado a partir del eje trazado de carácter orientativo hasta su deslinde, para los que cualquier actividad urbanística deberá contar con la autorización previa del órgano competente en materia de vías pecuarias.
 5. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma como titular del demanio ostenta con carácter general la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias. No obstante, el Ayuntamiento en virtud del artículo 9.9 de la Ley andaluza 5/2010 es competente para el deslinde, ampliación, señalización, mantenimiento, regulación de uso, vigilancia, disciplina y recuperación que garantice el uso o servicio público de los caminos, vías pecuarias o vías verdes que discurren por el suelo urbanizable del término municipal, conforme a la normativa que le sea de aplicación. En consecuencia, deberá procederse al oportuno deslinde por parte de la Administración competente para ello en cada caso (conforme a la legislación de vías pecuarias y lo dispuesto en la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local. Asimismo, la Administración competente en cada caso para la recuperación de oficio de las vías pecuarias, deberá acometer de forma inmediata las acciones en esta materia una vez se haya procedido al deslinde de los trazados.
 6. Se consideran usos propios de las vías pecuarias el tránsito de ganados y los previstos en el artículo 16 de la Ley 3/1995, tales como las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha. Las vías pecuarias podrán utilizarse para el acceso a fincas. Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el pedestrisimo, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidos por el artículo 17 de la Ley 3/1995. De igual forma se tolerará la continuidad de los otros usos públicos de comunicaciones autorizados por la Administración ambiental y ejecutados con anterioridad a la entrada en vigor del Plan sobre una parte de la sección de concretos tramos de vías pecuarias.
 7. Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar: los vallados transversales, la publicidad (salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones), las actividades extractivas, los vertidos de cualquier clase, así como los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o

alteren el paso históricamente establecido.

8. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, sean objeto de desafectación por motivaciones diferentes a las previsiones de este Plan (o por aplicación de las Disposiciones Adicionales Primera y Segunda del Decreto 155/1998), y los terrenos que resulten sobrantes, quedarán adscritos a la misma categoría de Suelo No Urbanizable ya sea de Carácter Natural o Rural, o de Especial Protección que tengan atribuido el terreno colindante por las que discorra la vía sometidos a su regulación, teniendo a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

Artículo 11.4.3 Suelo no urbanizable de especial protección de Dominio Público Hidráulico.

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente, las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas de protección:
 - a. Zona de servidumbre de 5 metros de anchura medidos horizontalmente en los márgenes del cauce para uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo y plantación de especies arbóreas, salvo autorización excepcional otorgada por el organismo de cuenca.
 - b. Zona de Policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente desde los márgenes del cauce, en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar conforme a lo establecido en el RD 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
2. Usos característicos: las actividades de uso general de carácter medioambiental admitidas como ordinarias por la legislación de aguas.
3. Usos autorizables: únicamente serán los permitidos por su legislación reguladora.

CAPÍTULO 5 CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y/O URBANÍSTICA

Artículo 11.5.1 Delimitación y Objetivos.

1. El Suelo No Urbanizable perteneciente a la categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística, coincide con aquellos ámbitos con especiales valores o interés específico de carácter territorial, natural, ambiental paisajístico o histórico, y para los que se pretende compatibilizar aprovechamientos socioeconómicos tradicionales y no agresivos con su naturaleza y función, asegurando en todo caso su mantenimiento y no transformación. Están delimitados en el plano de Ordenación E02 Categorías del Suelo No Urbanizable.
2. Los ámbitos que en el presente Plan tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística corresponden a las áreas de riesgos naturales y

de restricción de usos SNU-EP-PU Zonas inundables de carácter cautelar.

Artículo 11.5.2 Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística Zonas inundables de carácter cautelar.

1. Comprende esta categoría las áreas establecidas a partir del periodo de avenida de 500 años calculado por el Estudio Hidráulico-Hidrológico elaborado para el presente Plan. Las restricciones de usos están establecidas a partir del Plan de Prevención de Avenidas de Andalucía. Su condición de inundable tiene un carácter cautelar hasta que tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial, en este caso el Plan Nacional de Prevención de Riesgos de Inundación.
2. El régimen de usos es el establecido en el Plan de Prevención de Avenidas de Andalucía. ^(289.1).
3. También se admiten, garantizando igualmente la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren, de los usos definidos, los siguientes:
 - a. Los usos de interés público o social cuya localización expresa e implantación necesaria exijan los Planes Territoriales.
 - b. Los usos de interés público o social que resulten incluidos en un Proyecto de Interés Autonómico que, manteniendo la clasificación de Suelo No Urbanizable de los terrenos, no sean incompatibles con los valores de la legislación sectorial.
4. Cualquier actuación que se pretenda desarrollar en zona inundable requerirá de informe previo favorable de la Administración Hidráulica Andaluza.
5. En las parcelas en que exista edificación en régimen de fuera de ordenación, se prohíbe la subdivisión de la parcela existente.

CAPÍTULO 6 NORMAS PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Artículo 11.6.1 Delimitación y objetivos.

1. Se adscriben a la categoría de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural aquellos ámbitos que en función del modelo urbano-territorial adoptado se consideran necesarios preservar su carácter rural ya sea porque existen valores (actuales o potenciales) vinculados a las actividades agropecuarias, o por contar con condiciones naturales que sin ser relevantes son precisas para asegurar la sostenibilidad ambiental del término municipal, y que al tiempo, resulta improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de racionalidad en el consumo de recursos naturales y las condiciones estructurales del municipio.

^(289.1) Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces

2. Los ámbitos que en el presente Plan tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural Rural Campiña son los definidos en el plano de Ordenación E02 Categorías del Suelo No Urbanizable.
3. Mayoritariamente, el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural Campiña cuentan con valores agropecuarios potenciales, sean agrícolas, ganaderos, o cinegéticos. Por ello, deben seguir mantenimiento su carácter rural vinculado específicamente a la actividad agropecuaria, considerándose improcedente su transformación a fin de mantener un adecuado equilibrio territorial en la distribución racional de usos del suelo conforme a su naturaleza, además de considerarse ámbitos de difícil integración territorial a los efectos de una eventual propuesta de alteración de su destino natural.
4. Se admiten los usos característicos son establecidos en el artículo 11.2.2 del presente Título. Se admite además la edificación agrícola, y en general los relacionados con el mantenimiento del medio rural.
5. Se admiten los usos autorizables los siguientes:
 - Instalación agropecuaria
 - Otras instalaciones directamente necesarias para el desarrollos de la actividad primaria.
 - Vivienda unifamiliar con fines agropecuarios.
 - Instalación extractiva.
 - Usos de actividades de depósito.
 - Infraestructuras y servicios públicos
 - Equipamiento vinculado al medio rural.
 - Actividades terciarias y de alojamiento rural
 - Actividades industriales en medio rural.
 - Energías renovables.
 - Otros usos declarados de utilidad o interés público social en medio rural.
6. Se establecen como los usos prohibidos el resto.

CAPÍTULO 7 SISTEMAS GENERALES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 11.7.1 Identificación.

1. En el presente Plan se identifican las siguientes categorías de Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable:
 - a. Sistema de comunicaciones.

urbanos andaluces.

- SGC Carreteras.
- b. Sistemas Generales de Servicios Infraestructurales:
 - SGI-I EDAR.
 - SGI-I-Depósitos
- c. Sistemas Generales de Equipamientos y Servicios Públicos.
 - SGEQ-S-8 Cementerio.

Artículo 11.7.2 Usos.

1. Son objetivos del Plan reservar y optimizar la función concreta asignada a cada uno de ellos, por lo que se reconocen como usos autorizables aquéllos que se corresponden con su destino concreto, estando prohibidos todos los demás, salvo los usos y actividades característicos que en cada caso se expresan en el apartado siguiente.
2. Para el desarrollo de los sistemas territoriales de espacios libres, en su caso, será necesaria la formulación de un Plan Especial que ordene y adecue estos parajes para uso recreativo y esparcimiento, dotándolos de unos servicios mínimos complementarios a este uso.

Los usos permitidos en los sistemas de espacios libres son las actividades didácticas, recreativas y de esparcimiento, socioculturales y de ocio.

3. Para el sistema territorial de comunicaciones e infraestructuras, se estará a lo dispuesto en su propia normativa sectorial, en particular en cuanto a zonas de servidumbre y afección, así como en cuanto a su régimen. En general, el ámbito de esta zona corresponde a una banda de 10 metros a cada lado del eje de la infraestructura, salvo que exista legislación específica que lo determine con carácter particular.
4. Queda prohibida cualquier edificación o instalación dentro de estos suelos hasta la aprobación del trazado de las infraestructuras, del proyecto de dotación o del correspondiente Plan Especial.

TÍTULO XII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

ÍNDICE

CAPÍTULO 1 NORMAS GENERALES DE PROTECCION

CAPÍTULO 2 NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO

CAPÍTULO 3 NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES.

CAPÍTULO 4 NORMAS DE PREVENCIÓN

CAPÍTULO 1 NORMAS GENERALES DE PROTECCION**Artículo 12.1.1 Aplicación.**

1. El régimen de protecciones que se regula en los tres primeros Capítulos de este Título deriva, de una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de la de bienes demaniales, que el Plan General hace suyas incorporándolas a su normativa sin perjuicio de completarla con un desarrollo normativo congruente con la misma y conforme a la legitimación con que cuenta el planeamiento urbanístico para regular afrontar la protección y mejora de los valores ambientales y paisajísticos municipales.
2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.

Artículo 12.1.2 Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo.

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:
 - a. Se deberá concretar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos que tenga establecido el Ayuntamiento.
 - b. Justificar la disponibilidad del abastecimiento de agua para puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplan.
 - c. En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.
 - d. Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.
 - e. Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a la normativa vigente sobre calidad del aire.
 - f. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental

aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.

- g. Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se recomienda la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.
 - h. Para los sectores de uso dominante industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.
2. Los Proyectos de Urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria.
 3. Se fomentará, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización, la creación y extensión de la red de agua procedentes de recursos no potables, previa autorización del organismo de cuenca, destinada al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independiente de la red local de abastecimiento/suministro.

Artículo 12.1.3 Vertidos sólidos.

1. Se observarán las prescripciones establecidas en las leyes y reglamentos que constituyen la legislación de residuos.
2. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones deberá incorporar:
 - a. Tanto para los nuevos suelos urbanos como para los urbanizables se deberá detallar el sistema de recogida de residuos sólidos urbanos los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su inclusión en el sistema de gestión de residuos sólidos urbanos.
 - b. En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos, deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.
3. Las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de ejecución de las obras de urbanización, que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertederos legalizado, entendidas en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas, estén reguladas por normativa específica, en especial a los residuos peligrosos, deberán tratarse o acondicionarse según se establezca en las mismas
4. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos a la red de alcantarillado.

5. El Ayuntamiento establecerá las características y condiciones del servicio de recogida, conducción y depósito. No obstante, cualquier tipo de residuos que por sus características no pueda o deba ser recogido por el servicio de recogida a domicilio, deberán ser trasladados directamente al lugar permitido para su vertido por cuenta del titular de la actividad. Tampoco se podrán depositar en horarios distintos de los que fije el Ayuntamiento.
6. No estará permitida la localización de instalaciones de tratamiento de residuos sólidos urbanos, industriales o agrícolas contaminantes en las zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones o en aquellas en que se puedan producir filtraciones a acuíferos, cursos de aguas, embalses y aguas marítimas.
7. Para los sectores de uso dominante industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.
8. El Ayuntamiento podrá establecerá unas Ordenanzas Municipales de residuos con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal.

Artículo 12.1.4 Vertidos líquidos.

1. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas y Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
2. En todo caso, para poder efectuar vertidos a cauces públicos, riberas o embalses, se precisará informe favorable de la Confederación Hidrográfica competente previo a la licencia municipal.
3. En el suelo urbano y urbanizable, todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal, encauzada ésta a la depuradora prevista. En el caso de los núcleos secundarios, en cumplimiento de este articulado y según lo dispuesto en la legislación complementaria, se instalarán depuradoras de bajo costo que eviten el vertido directo al terreno.
4. Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a la reglamentación de protección ambiental.
5. Respecto a las fosas sépticas, se estará a lo dispuesto en la normativa medioambiental vigente y, además, a los siguientes extremos:
 - a. No se permiten en suelo clasificado como urbano o urbanizable.
 - b. La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 litros/usuario cuando solo se viertan en ella aguas fecales, y 500 litros/usuario en otros casos.

- c. Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse:
- Diez (10) centímetros en el fondo para depósito de cienos.
 - Veinte (20) centímetros en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.
- d. La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.
- e. No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a diez (10) personas en el caso de las de obras de fábrica y veinte (20) personas en las prefabricadas, a menos que se demuestre mediante proyecto técnico debidamente una mayor capacidad. Dicho proyecto habrá de ser aprobado por el Departamento Competente de la Comunidad Autónoma.
- f. Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfoscado impermeable de mortero hidráulico de cemento de tres (3) centímetros de espesor. Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de veinticinco (25) centímetros cuando se trate de hormigón en masa; quince (15) centímetros para hormigón armado "in situ" y diez (10) centímetros cuando se utilicen piezas prefabricadas.
- g. La fosa distará veinticinco (25) centímetros, como mínimo, de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma, sin perjuicio de donde resulte en virtud de la vigente legislación en materia de aguas o donde especifique la Confederación Hidrográfica.
6. Durante las fases contractivas se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales de aceites, grasas y combustibles, por lo que el mantenimiento y entretenimiento de la maquinaria habrá de realizarse en instalaciones autorizadas a tal efecto, a fin de garantizar su correcta gestión. En caso de vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado. Así mismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.
7. Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido establecidos por la entidad gestora del saneamiento municipal habrán de someter sus afluentes de depuración previa.

Artículo 12.1.5 Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes.

Para todos los suelos donde se haya desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante en los que se prevea un cambio de uso o el establecimiento de alguna actividad diferente, la nueva implantación estará condicionada a un procedimiento previo en el que se determine la situación de los suelos, conforme a lo dispuesto en Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

1. Las actuaciones urbanísticas y edificatorias respetarán lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos, en especial el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003), así como la Ordenanza Municipal de protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y Vibraciones, o normas que los sustituyan, que deberá ajustarse al modelo tipo desarrollado por la Consejería competente y a la citada Ley 7/2007.
2. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen la normativa vigente.
3. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.
4. En cada área acústica deberán respetarse los valores límites que hagan posible el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
5. Se consideran Zonas Acústicas Saturadas aquellas donde se supere en más de 10 dBA los valores admitidos en el Anexo Tabla 3 del Reglamento de Contaminación Acústica, debiendo el Ayuntamiento acordar la suspensión de nuevas licencias de actividades molestas, y en su caso, alterará las condiciones de funcionamiento de las existentes.
6. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa respetarán los objetivos de calidad acústica aquí establecidos.
7. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.
8. En la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por los Planes Parciales y Especiales la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.). A tal fin se seguirán los siguientes criterios:
 - a. Se establecerá la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.
 - b. En la distribución interna de los usos de actividades económicas en el seno del sector o área, se establecerán los usos industriales más molestos en las manzanas más alejadas de las zonas residenciales existentes o previstas. De igual forma, será preferente la disposición de usos de servicios terciarios no recreativos en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales.

9. Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle situarán la línea de edificación, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente, de modo que las viviendas se separarán de las vías principales la distancia necesaria para que el máximo nivel de ruido admitido en el exterior de éstas sea de cincuenta y cinco (55) decibelios.

Artículo 12.1.6 Protección contra incendios

1. Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación vigente, y las normas de prevención de incendios vigentes para cada tipo de actividad. Tanto el planeamiento urbanístico de desarrollo, como las condiciones de diseño y construcción de los edificios, en particular el entorno inmediato de éstos, sus accesos, sus huecos en fachada y las redes de suministro de agua, deben posibilitar y facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios.
2. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la autoridad gubernativa. El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

CAPÍTULO 2 NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO

SECCIÓN I. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS.

Artículo 12.2.1 Cauces, riberas y márgenes

1. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.
2. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio 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.
3. En la protección de los cauces públicos se estará a todo a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas), a las disposiciones contenidas en el Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/1998 de 24 de Julio) y a las determinaciones contenidas en el artículo 8.32 de estas Normas.

Artículo 12.2.2 Protección de los cauces públicos

1. En suelos aledaños al dominio público de cauces y arroyos serán de aplicación las limitaciones de uso y propiedad resultantes de la aplicación del Real Decreto 1/2001, del Texto Refundido de la Ley de Aguas y su Reglamento, que con carácter general supondrá:

- a. Una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público, que tendrá los fines siguientes:
 - Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.
 - Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.
 - Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior.

Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca. Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.

Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla.

- b. Una zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las limitaciones establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces.

4. En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que lindan con zonas con cauces públicos, lagos o embalses, la zona de veinte (20) metros de anchura, contada desde la línea máxima avenida normal o desde la línea cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.

5. Para la preservación del sistema hidrológico, y sin perjuicio de las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca, el planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a terrenos a ordenar.
6. El planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables acogerá las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los sectores que afecten a cauce público.

Artículo 12.2.3 Protección del acuífero.

1. Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.
2. Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.
3. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.
4. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
5. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas permitidas en el suelo no urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

Artículo 12.2.4 Regulación de recursos.

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.
2. Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos de carácter industrial, de utilidad pública o interés social y de vivienda en suelo no urbanizable.

SECCIÓN II. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.

Artículo 12.2.5 Normas cautelares en masas forestales.

1. Los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal

no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos treinta (30) años, a contar desde que se produjo el incendio.

2. De forma prioritaria, la ordenación del suelo urbanizable y urbano no consolidado en contacto con el suelo no urbanizable forestal se resolverá mediante la calificación de usos públicos que no requieran edificación y que disminuyan los riesgos de propagación de incendios.
3. Se estará en lo dispuesto en la normativa forestal (Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y Decreto 208/97, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía), debiéndose cumplir con las determinaciones en los terrenos del término municipal que tengan la consideración de forestales, conforme a la definición contenida en dicha legislación.

Artículo 12.2.6 Directrices para el desarrollo urbanístico.

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.
2. Los Planes Parciales a desarrollar contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de las actividades urbanísticas a desarrollar.
3. En la reforestación en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.2.e de la Ley 8/2003 queda prohibido introducir y hacer proliferar ejemplares de especies, subespecies y razas silvestres alóctonas, híbridas o transgénicas.

Artículo 12.2.7 Normas generales de protección de la vegetación.

1. Se considera masa arbórea sujeta a las determinaciones de la presente Norma, todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.
2. Cualquier actuación en zonas de masas arboladas que impliquen la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:
 - a. El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta y cinco (75%) de la originaria.
 - b. El cumplimiento de la obligación de reponer cuatro (4) árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.
3. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

SECCIÓN III. PROTECCIÓN DE LA FAUNA

Artículo 12.2.8 Actividades cinegéticas y protección de la avifauna

Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

SECCIÓN IV. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL

Artículo 12.2.9 Adaptación al ambiente e imagen urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse a las presentes Normas.
2. De igual forma, justificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido 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 imagen de la ciudad.
3. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:
 - a. Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieran situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión tanto de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio.

- b. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
4. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable, se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.
 4. En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.
 5. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.
 6. Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales (cortijos, casas forestales, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales deberá presentarse documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje así como las medidas propuestas para su integración.
 7. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
 8. Para la mejora y recualificación del paisaje y de la imagen urbana podrán redactarse Ordenanzas Municipales y Planes Especiales.

Artículo 12.2.10 Integración en el paisaje urbano edificado.

1. Cuando la edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.

3. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente de él.
4. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

CAPÍTULO 3 NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES.

Artículo 12.3.1 Disposición general.

1. Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan.
2. La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial, sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

Artículo 12.3.2 Limitaciones al uso y propiedad de los terrenos colindantes con vías de comunicación.

1. Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones concretamente previstos. Entre dos enlaces e intersecciones de una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor de:

- En carreteras provinciales: Trescientos (300) metros
- En carreteras locales: Ciento cincuenta (150) metros
- En caminos vecinales: Ochenta (80) metros

2. En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba su Reglamento, así como a la vigente Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza:

2.1. Carreteras del Estado.

Por aplicación de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba su Reglamento; se establecen las siguientes limitaciones de propiedad y uso:

- a. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por carreteras, o colindantes con las mismas, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en la referida legislación, distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre, afección y Línea límite de Edificación.

Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura es medida siempre desde la arista exterior de la explanación.

- b. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas son las definidas en la mencionada Ley 37/2015, Capítulo III. Uso y defensa de las carreteras. Sección I. Limitaciones de la propiedad, y que resultan ser:

- Zona de dominio público (Ley 37/2015, art. 29): Son de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

En esta zona sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Fomento, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

Excepcionalmente, podrán autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

- Zona de servidumbre (Ley 37/2015, art. 31): La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá 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 de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento.

- Zona de afección (Ley 37/2015, art. 32): La zona de afección de una carretera está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

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

- Zona de limitación de la edificabilidad (Ley 37/2015, art. 33): A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal

y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

- La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.
- Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública

El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados.

Con carácter general, dichas zonas serán:

CLASE DE VÍA	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	ZONA DE SERVIDUMBRE	ZONA DE AFECCIÓN	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
VÍAS PRINCIPALES	0 – 8 m	8 – 25 m	25 – 100 m	50 m
RESTO	0 – 3 m	3 – 8 m	8 – 50 m	25 m

c. Condiciones para las ordenaciones colindantes con las carreteras del Estado:

Las nuevas construcciones previstas dentro de algunas de las zonas de protección definidas, para la obtención de Licencias de Edificación, será necesario que incorporen los estudios acústicos correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, incluyendo los oportunos mapas de isófonas, con definición de las limitaciones a la edificación o de las medidas de protección acústica necesarias, para garantizar que no son superados los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre (BOE de 18 de noviembre de 2003), del Ruido, el R.D. 1367/2007 de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007), el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre (BOJA nº 243, de 18 de diciembre), o cualquier otra normativa vigente de aplicación al respecto.

Caso de ser precisos medios de protección acústica, estos serán ejecutados por los futuros promotores, y precisarán de autorización del Ministerio de Fomento si quedaran dentro de las zonas de servidumbre o de afección, no pudiendo ocupar en ningún caso terreno de dominio público.

2.2. Carreteras Autonómicas.

Por aplicación de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, se establecen las siguientes limitaciones de propiedad y uso:

- a. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por carreteras, o colindantes con las mismas, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en la referida legislación, distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público adyacente, servidumbre legal, afección y de no edificación.

Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura es medida siempre desde la arista exterior de la explanación.

- b. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas son las definidas en la mencionada Ley, y resultan ser:
 - Zona de dominio público adyacente (Ley 8/01, art. 12): está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

El dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía está formado por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente.

En esta zona sólo podrán realizarse obras o instalaciones previa autorización de la Administración titular de la carretera, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

- Zona de servidumbre legal (Ley 8/01, art. 54): consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

- Zona de afección (Ley 8/01, art. 55 redactado por la Disposición Adicional 9.ª de la Ley 2/2003, 12 mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía): consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta

metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

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

- Zona de no Edificación (Ley 8/01, art. 56 redactado por la Disposición Adicional 9.^a de la Ley 2/2003, 12 mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía): consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Con carácter general, dichas zonas serán:

CLASE DE VÍA	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO ADYACENTE	ZONA DE SERVIDUMBRE LEGAL	ZONA DE AFECCIÓN	ZONA DE NO EDIFICACIÓN
DE GRAN CAPACIDAD	0 – 8 m	8 – 25 m	25 – 100 m	0 - 100 m
CONVENCIONAL RED AUTONÓMICA	0 – 3 m	3 – 8 m	8 – 50 m	0 - 50 m
RESTO	0 – 3 m	3 – 8 m	8 – 25 m	0 - 25 m

Con carácter general, previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en las carreteras, referidas a infraestructuras existentes en el momento de redacción del Plan General, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, siendo responsabilidad del promotor de la urbanización llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo.

3. Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurran por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del Organismo titular de la vía.
4. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas o las franjas de protección establecidas en las mismas.

Artículo 12.3.3 Servidumbres de la red de energía eléctrica

1. Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de reserva:
 - Línea de 380 kV: Treinta (30) metros
 - Línea de 220 kV: Veinticinco (25) metros
 - Línea de 138 kV: Veinte (20) metros
 - Línea de 66 kV: Quince (15) metros
 - Línea de 45 kV: Quince (15) metros
2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en el número anterior. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en la Normativa reguladora de las Líneas de Alta Tensión.

Artículo 12.3.4 Servidumbre de cauces públicos

Se regulan por lo establecido en el artículo 12.2.2 de estas Normas.

Artículo 12.3.5 Normas de protección del abastecimiento de agua y saneamiento, en el Suelo No Urbanizable.

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establece una zona de servidumbre de cuatro (4) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permiten la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

Artículo 12.3.6 Protección de las vías pecuarias y caminos rurales.

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias. La Consejería de Medio Ambiente deberá efectuar el oportuno deslinde de las vías pecuarias.
2. Las vías pecuarias existentes en el término municipal son las recogidas en el Anexo de Vías Pecuarias y los trazados alternativos vienen expresados en este anexo. En el Plano de "Ordenación del Suelo No Urbanizable. Clasificación del Suelo" se expresa el trazado resultante propuesto por este Plan.
3. La anchura mínima de los caminos rurales será de seis (6) metros
4. En materia de vías pecuarias será de aplicación lo dispuesto en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de Marzo, así como en el Reglamento de vías pecuarias del a Comunidad Autónoma Andaluza de 4 de Agosto de 1.998 (Decreto 155/1998).

5. La obtención de los terrenos afectados por la modificación de trazados de vías pecuarias previstos en el presente Plan se podrán llevar a cabo por las reglas establecidas en el artículo 38 del Decreto 155/1.998, de 21 de julio y por cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación urbanística para los sistemas generales o las actuaciones singulares.
6. La red de caminos rurales se ajustarán a las siguientes disposiciones:
 - a. Mantendrán sus características técnicas actuales permitiéndose en ellos las obras de acondicionamiento y conservación. A estos efectos, se entiende por acondicionamiento: la mejora puntual de trazado y sección; la mejora y refuerzo del firme; y, la ordenación de accesos, seguridad vial y tratamiento paisajístico.
 - b. La finalidad de los caminos rurales públicos en su uso pacífico, seguro, libre y general, tanto para personas, como para animales y vehículos. Queda prohibido impedir el libre paso por ellos.
 - c. No puede procederse a roturaciones ni a cultivos en caminos rurales de dominio público, ni vertidos cualquier clase de vertidos.
 - d. La anchura mínima de los caminos rurales será la reflejada en cada caso en los planos de ordenación sobre la red ambiental del municipio.
 - e. Los cerramientos se efectuarán a una distancia mínima de 7,50 m. al eje del camino al que dé frente, medidos al plano más desfavorable del cerramiento.

CAPÍTULO 4 **NORMAS DE PREVENCIÓN**

Artículo 12.4.1 Prevención en el desarrollo de los instrumentos de planeamiento.

1. Entre los objetivos de los instrumentos de planeamiento y de ejecución se incluirá el desarrollo de las medidas ambientales de este Plan, siempre que técnicamente sea posible.
2. Los suelos clasificados como urbanizables habrán de mantenerse en su estado y uso actual hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
3. Los suelos clasificados como no urbanizables habrán de mantenerse en su estado y uso actual hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación o Plan Especial.
4. En los procedimientos de los instrumentos de prevención ambiental deberá garantizarse que las actividades alcanzan los niveles de emisión de contaminantes atmosféricos, de gestión de residuos, suelos contaminados, condicionantes de aislamiento acústico y parámetros luminotécnicos, exigibles en la normativa ambiental de aplicación.
5. Las actividades productivas que supongan la presencia un alto riesgo de explosión y de salubridad (actividad ganadera) quedarán excluido del suelo urbano y urbanizable, trasladándose progresivamente a ubicaciones aptas para desarrollo de la actividad.

Artículo 12.4.2 Calificación ambiental.

1. Las actividades compatibles establecidas en los usos globales o característicos deben evaluarse conforme a los instrumentos de prevención ambiental de la normativa vigente en materia de medio ambiente.

Artículo 12.4.3 Suelos con actividad industrial

1. A los efectos de determinar si existe contaminación de los suelos sobre los que se implantan actividades industriales incluidas como potencialmente contaminantes en la normativa reguladora que cambian de clasificación o uso, se requerirá un certificado de no contaminación en base a los parámetros establecidos en la norma reguladora, previa aprobación del Proyecto de Urbanización.
2. El desmantelamiento de las instalaciones industriales se llevará a cabo de acuerdo con un “Proyecto de clausura y desmantelamiento de la instalación”, que se comunicará a la Delegación Territorial competente en medio ambiente. Se procederá al desmantelamiento de las instalaciones, de acuerdo con la normativa vigente y las autorizaciones otorgadas, de forma que el terreno quede en las mismas condiciones que antes de iniciar la actividad y no se produzca ningún daño sobre el suelo y el entorno.

En el proyecto se detallarán las medidas y precauciones a tomar durante el desmantelamiento de las instalaciones y deberá incluir al menos los siguientes aspectos:

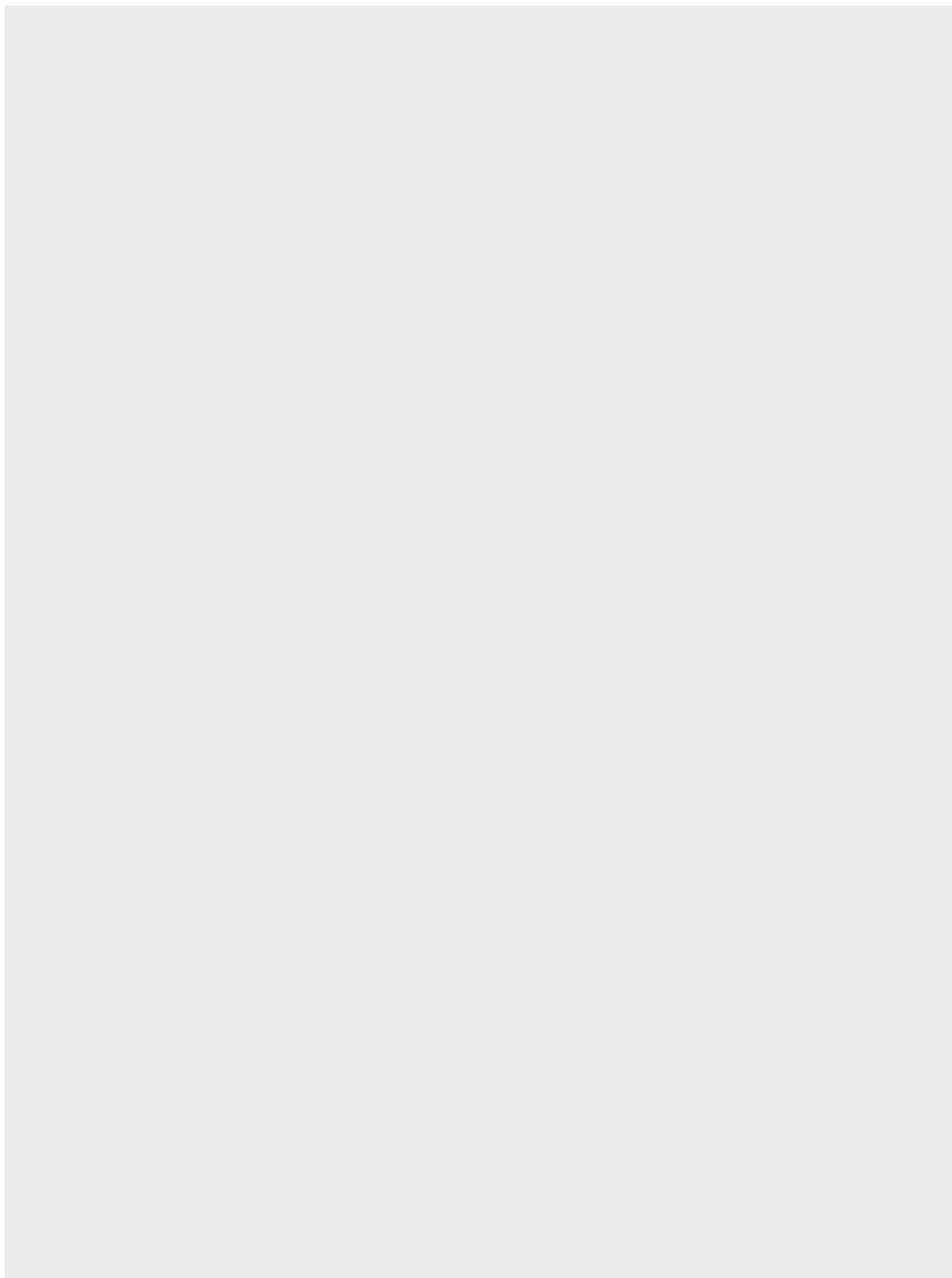
- Informe en el que se describa el estado del emplazamiento y se identifiquen los cambios originados en el lugar como consecuencia del desarrollo de la actividad, en comparación con el estado inicial.
- Objetivos a cumplir y medidas de remediación a tomar en relación con la contaminación existente consecuencia del desarrollo de la actividad.
- Medidas tomadas para la retirada de materias primas no utilizadas, subproductos, productos acabados y residuos generados existentes en la instalación al cierre de la actividad.
- Secuencia de desmontajes y derrumbes.
- Residuos generados en cada fase indicando la cantidad prevista, forma de almacenamiento temporal y gestor del residuo que se haya previsto en función de la tipología y peligrosidad de los mismos.

Artículo 12.4.4 Servidumbres acústicas.

1. Una vez aprobados los Mapas Estratégicos de Ruidos de infraestructuras, las zonas de servidumbres obtenidas se incluirán en los instrumentos de desarrollo si estos no han sido ejecutados.
2. Los sectores colindantes con infraestructuras y equipamientos ferroviarios y viarias, contendrán los estudios acústicos necesarios y en consecuencia establecerán en el instrumento de desarrollo en función de su ordenación, medidas de control de la inmisión en las edificaciones y en la urbanización, por ejemplo a modo de pantalla.
3. Todos aquellos puntos conflictivos establecidos en el Estudio Acústico que afectan a los nuevos sectores

o a las actuaciones de consolidación del suelo urbano, se realizará a través del planeamiento de desarrollo un estudio de impacto acústico detallado de cada zona.

4. Las zonas en las que resulte colindante el uso global industrial y el suelo urbano o urbanizable con uso global residencial será necesario incorporar en el instrumento de Calificación Ambiental de las nuevas actividades un estudio de impacto acústico que establezca las limitaciones acústicas, debiendo tomar las medidas necesarias de inmisión en las edificaciones y de emisión en la urbanización (pantallas naturales y/o artificiales) para que en el interior de las edificaciones residenciales del sector de uso global residencial no se vean afectadas.



TÍTULO XIII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

ÍNDICE

CAPÍTULO 1DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 2NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS DE INTERÉS.

CAPÍTULO 3NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 13.1.1 Objeto y aplicación de las normas de protección.

1. Las Normas del presente Capítulo tienen por objeto el establecimiento de disposiciones que, en desarrollo de la legislación vigente, aseguren una ejecución de las previsiones de ordenación del presente Plan General en armonía con los valores de protección del patrimonio histórico, al tiempo que propicien el fomento de las actuaciones de conservación y rehabilitación de éste.
2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo son de aplicación general y directa a todo el término municipal.
3. En todo caso, será de aplicación preferente en los inmuebles catalogados y protegidos las disposiciones emanadas de la Consejería de Cultura sobre la base de sus títulos competenciales, en caso de incompatibilidad de las determinaciones del presente Plan.

Artículo 13.1.2 Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico, Etnológico y Arqueológico de Marinaleda.

Se constituye el Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico, Etnológico y Arqueológico de Marinaleda, al que pertenecen:

1. El listado del Patrimonio Arquitectónico incluye una (1) edificación-
2. El listado de Patrimonio Etnológico incluye cuatro (4) edificaciones.
3. El listado del Patrimonio Arqueológico incluye un (1) yacimiento.

Artículo 13.1.3 Subsanación de la información recogida en el Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico, Etnológico y Arqueológico de Marinaleda.

Sobre un inmueble catalogado el propietario podrá solicitar la modificación de la información del catálogo respecto a los elementos a proteger y sus determinaciones, según los siguientes casos:

- a. Si los elementos a proteger o el inmueble se encontraran en estado de ruina que imposibilitase su conservación, el solicitante deberá aportar un informe técnico sobre el estado de conservación del inmueble en el que se incluya documentación gráfica, fotográfica o audiovisual.
- b. Si los elementos a proteger no se correspondieran con la tipología a la que pertenece el inmueble o su evolución histórica los hubiese desvirtuado en forma, relación y posición respecto al resto de elementos, el solicitante deberá aportar un informe técnico con documentación escrita, gráfica, fotográfica o audiovisual sobre la situación actual del edificio y las reformas sufridas.

La documentación aportada en cada caso, junto a un informe emitido por los Servicios correspondientes de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, será remitida a la Comisión Provincial de Patrimonio, que estimará o no la procedencia de la modificación solicitada para la ficha de catálogo. Si dicha Comisión Provincial de Patrimonio lo considera oportuno, podrá requerir al solicitante documentación complementaria a la aportada, y/o autorización para visitar el inmueble en cuestión.

La consideración de proceder a la modificación de la información recogida en el catálogo dará lugar a lo siguiente:

- Si la modificación afecta al nivel de protección del inmueble, deberá redactarse una modificación puntual del planeamiento del que procede.
- Si la modificación afecta a una o al conjunto de determinaciones en ella recogidas, pero no al nivel de protección del inmueble, se emitirá informe por parte del servicio correspondiente de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, en base al elaborado por la Comisión Provincial de Patrimonio, en el que queden recogidas las modificaciones admitidas.

Artículo 13.1.4 Documentación complementaria.

Para los proyectos sobre edificaciones catalogadas se habrá de presentar, con independencia de la documentación necesaria para solicitar la licencia de obras, documentación complementaria sobre el estado actual del edificio con fotografías interiores y exteriores, planimetría del estado actual sobre la que se expresarán inequívocamente las reformas a realizar, además de documentación gráfica donde puedan contrastarse los tratamientos de fachada en relación con los edificios colindantes. Esta documentación será vinculante en la concesión de la licencia.

SECCIÓN II. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

Artículo 13.1.5 Ámbito de aplicación de las normas de conservación específica de inmuebles catalogados.

1. Las disposiciones establecidas en la presente Sección sobre conservación, rehabilitación y declaración de ruina son aplicables con carácter general a los inmuebles incluidos en el Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico, Etnológico y Arqueológico de Marinaleda. Se aplicarán supletoriamente en lo no regulado en la presente Sección lo dispuesto en el Título III Capítulo 4 de estas Normas.
2. Las obligaciones de conservación del patrimonio arqueológico se establecen en el Capítulo III de este Título XIII.

Artículo 13.1.6 Régimen jurídico de los derechos y deberes de los inmuebles incluidos en el Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico, Etnológico y Arqueológico de Marinaleda.

El régimen jurídico de los derechos y deberes de los inmuebles incluidos en el Catálogo General de

Protección del Patrimonio Arquitectónico, Etnológico y Arqueológico de Marinaleda será el establecido el artículo 3.4.11 de las presentes Normas.

Artículo 13.1.7 Especialidades de la ruina inminente en edificios catalogados.

1. La declaración de ruina inminente de edificios catalogados se limitará a ordenar la demolición de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados. Si el deterioro del edificio fuera generalizado se indicará la altura máxima de demolición del mismo a fin de posibilitar las labores de intervención posteriores. En el informe técnico municipal que sirva de objeto para declarar el estado de ruina inminente deberá incluir el inventario de los elementos que deben ser objeto de reposición.
2. En lo demás será de aplicación lo previsto en el artículo 3.4.16 de las presentes Normas.

CAPÍTULO 2 NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS DE INTERÉS.

Artículo 13.2.1 Aplicación de las normas de protección de los edificios de interés.

Las normas contenidas en este capítulo se aplican a todos los elementos considerados edificios de interés dentro del Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico, Etnológico y Arqueológico de Marinaleda.

Artículo 13.2.2 Definición de tipologías protegibles.

Son edificios de interés aquellas edificaciones de interés cultural, urbano, arquitectónico y etnológico, que representan hitos urbanos y territoriales y se consideran representativas de la memoria histórica de la ciudad de Marinaleda.

Artículo 13.2.3 Intervenciones sobre edificios de interés.

Las condiciones particulares sobre elementos catalogados hacen referencia tanto al tipo de protección como al alcance de las intervenciones.

Artículo 13.2.4 Niveles de protección.

1. Las normas referentes a niveles de protección en edificios de interés serán de aplicación a los edificios con algún grado de protección, identificados en los planos del catálogo según la siguiente clasificación:
 - Nivel I (Protección parcial)
 - Nivel II (Protección etnológica)
2. El área de protección se aplica bien a la integridad de los edificios, bien a alguna de sus partes

constituyentes.

3. Las condiciones particulares de la edificación de los edificios protegidos se regulan por lo dispuesto en el presente Capítulo. Supletoriamente y para lo no regulado por el mismo se aplicarán las condiciones particulares de la zona en que se ubique la parcela o el edificio protegido.
4. En los casos de rehabilitación de edificios y conservación de elementos no serán de aplicación las exigencias dimensionales establecidas en las Condiciones Generales de Edificación.
5. Los elementos protegidos, nunca podrán considerarse fuera de ordenación en razón de sus dimensiones, posición o mayor altura de las permitidas por el planeamiento.
6. Será de aplicación el Decreto 293/2009, de 7 de julio, referente al reglamento que regula las "Normas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y del Transporte en Andalucía", pudiéndose realizar pequeños ajustes dimensionales en sus determinaciones siempre y cuando estén justificados en la conservación y puesta en valor de todos aquellos elementos a los que alcance la protección.

Artículo 13.2.5 Condiciones particulares de parcelación y agrupación en inmuebles protegidos.

1. Las parcelas con edificaciones catalogadas localizadas en suelo urbano consolidado no podrán ser objeto de segregaciones, salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico.
3. Las parcelas con edificaciones catalogadas con nivel de Protección Parcial no podrán agregarse. Las parcelas con nivel de Protección Ambiental podrán agregarse, siempre que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.

Artículo 13.2.6 Edificabilidad de inmuebles catalogados.

La edificabilidad de las parcelas catalogadas será la resultante de aplicar las condiciones particulares establecidas por el planeamiento a la zona en la que se localice la parcela o edificio protegido siempre que, en todo caso, la edificabilidad resultante sea compatible con las condiciones de protección del edificio, indicadas en su ficha correspondiente.

Artículo 13.2.7 Alcance de los niveles de protección.

1. Nivel I. Protección parcial
 - a. Se protege los elementos que conforman su tipología y morfología, la forma y cuantía de ocupación del espacio y todos los rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio arquitectónico.
 - b. .Cautelas. Las intervenciones sobre inmuebles preexistentes y las edificaciones de nueva planta en parcelas colindantes a los protegidos evitarán toda actuación que perjudique la contemplación de

estos debiendo procurar la integración armónica en las soluciones de volumen, cubierta y composición de fachada.

- c. En los inmuebles catalogados se permiten, de forma general, las obras de conservación y de restauración, que podrá ser total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieren, así como las de reforma menor y parcial, esta última en aquellos elementos edificados que queden fuera de la catalogación, y que serán expresamente identificados en su correspondiente ficha.
- d. Se prohíben las ampliaciones -verticales y horizontales- y la demolición total o parcial de elementos que afecten a los valores del edificio.
- e. Los usos admisibles serán aquellos compatibles con la relevancia histórica, artística, arquitectónica o etnográfica, sus valores y su significación.
- f. Los rótulos de carácter comercial o similar se adaptarán a la composición y volumetría de la fachada, quedando prohibidos los tendidos eléctricos aéreos, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización... que discurran o se dispongan en sus fachadas o cubiertas, o alteren la visión de los mismos.

2. Nivel II. Protección etnológica

- a. Se permiten, de forma general, las obras de conservación y de restauración, que podrá ser total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieren, así como las reformas de todo tipo.
- b. Se podrá ampliar, y demoler parcialmente el edificio siempre que no se vean afectados aquellos elementos que proporcionan valor al edificio
- c. Los usos admisibles serán aquellos compatibles con la relevancia histórica, artística, arquitectónica o etnográfica, sus valores y su significación.

CAPÍTULO 3 NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 13.3.1 Objeto y aplicación.

El objeto de las presentes normas es la regulación administrativa de la protección del patrimonio arqueológico en el ámbito del planeamiento urbanístico, con el fin de garantizar la documentación y tutela de los bienes arqueológicos existentes en el término municipal de Marinaleda.

Artículo 13.3.2 Definición de patrimonio arqueológico.

- 1. Forman parte del Patrimonio Arqueológico, según el artículo 40.1 de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie, como

en el subsuelo. Forman parte asimismo de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes.

3. En consecuencia, el Patrimonio Arqueológico de Marinaleda se integra por los bienes e inmuebles anteriormente definidos, inventariados a través de las diferentes fuentes del presente catálogo por la existencia de restos de interés, en los que a la espera de ser estudiados con metodología arqueológica, se les establece un régimen cautelar para preservar el interés público.

Artículo 13.3.3 Obligatoriedad.

1. Las intervenciones constructivas, en su doble carácter arquitectónico y urbanístico, que se pretendan realizar en el ámbito del presente Plan General, vienen obligadas a salvaguardar el Patrimonio Arqueológico existente, garantizando su documentación, protección, conservación e integración, cuando así se requiera o establezca por este documento o por norma de superior rango.
2. Tendrán la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establecen los artículos 44 de la Ley 16/1985 PHE y 50 de la Ley 14/2007 de PHA. A efectos de su consideración jurídica se estará a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 16/1985 PHE.

En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de Marinaleda será el establecido en el título V, Patrimonio Arqueológico, capítulo II, Protección del Patrimonio Arqueológico, artículo 79 y ss del Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico (BOJA 43 de 17 de marzo de 1995)

Artículo 13.3.4 Cuestiones generales sobre las intervenciones arqueológicas.

1. Para garantizar la correcta documentación y conservación de los bienes objeto de protección normativa, en lo relativo a las actividades arqueológicas se atenderá a lo establecido en el Título I del Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
2. Una misma actuación podrá englobar varias modalidades de actividades arqueológicas, así como varios tipos de excavaciones arqueológicas.
3. A nivel general, pueden definirse los siguientes tipos de actuaciones arqueológicas:
 - a) Prospección superficial,
 - b) Sondeo estratigráfico,
 - c) Excavación en área,
 - d) Control de movimientos de tierras,
 - e) Análisis de estructuras emergentes.

SECCIÓN II. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Artículo 13.3.5 Nivel único de protección

1. El presente Plan General incorpora a los efectos de su adecuada conservación y protección, con un nivel de protección singular, el Yacimiento Calcolítico inscrito en el Catálogo general del patrimonio Histórico Andaluz (BOJA nº 89 de 12 de mayo de 2015 e identificado en los planos del Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico, Etnológico y Arqueológico de Marinaleda.

Este nivel de protección se extenderá automáticamente a cualquier bien inmueble que adquiera la condición de Zona Arqueológica conforme a la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía así como a todos los inmuebles de caracterización arqueológica que puedan ser inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía con posterioridad a la fecha de elaboración de este Plan General.

2. Las actuaciones arqueológicas deberán ser autorizadas por órgano competente en materia de Patrimonio Histórico de acuerdo con el Decreto 168/2006 de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
3. En Suelo no urbanizable, con carácter general, en los ámbitos catalogados con el nivel único de protección no se permitirá actuación alguna al menos que estén relacionadas con la investigación, protección, conservación y puesta en valor de los mismos. En cualquier caso, la intervención propuesta es la actividad arqueológica preventiva extensiva.
4. En el Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio y en el Suelo Urbano Consolidado la concesión de licencia municipal de obras para los actos de uso del suelo y subsuelo estará supeditada a la presentación de un informe con los resultados de la intervención arqueológica, con el correspondiente visado de la Consejería competente de la Junta de Andalucía. Con carácter general la intervención arqueológica propuesta para este nivel de protección es la actividad arqueológica preventiva mediante sondeos. No obstante deberá ser concretada por el informe arqueológico del terreno, que deberá ser aportado a la solicitud de la licencia de obras.
5. El uso de estas áreas será el que establezca el Plan, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en el apartado anterior que garantizan en todo caso los valores merecedores de la protección arqueológica.

SECCIÓN III. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Artículo 13.3.6 Criterios de conservación.

1. La interpretación y evaluación de los restos subyacentes aparecidos en una excavación decidirán las diferentes medidas de actuación, a saber:
 - a) Documentación y levantamiento de las estructuras.
 - b) Conservación bajo cubierta. En este caso se sobreentiende la consolidación de los mismos,

protección y una adecuada cobertura. Con carácter general, no se permitirá la extracción de elementos de interés integrantes del patrimonio arqueológico mueble que se vaya a conservar bajo cubierta, excepto en casos de excepcionalidad justificada.

c) Conservación e integración con uso público. En este caso se sobreentiende la consolidación y restauración si fuere necesario así como la protección de los mismos. En cualquier caso se deberán asegurar los mecanismos de libre acceso para su contemplación.

2. El especial interés de los hallazgos arqueológicos puede aconsejar la modificación de los proyectos arquitectónicos para la adaptación adecuada de la cimentación. En este caso, el proyecto debe incluir los accesos oportunos para el futuro uso social, tal y como establece el artículo 14.3 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. Se entenderán estructuras conservables aquellas cuya naturaleza presente interés histórico por su relevancia para el conocimiento de rasgos de una etapa histórica en sentido general o local. De entre ellas se considerarán integrables para disfrute público aquellas que presenten carácter unitario con elementos reconocibles y/o un buen estado de conservación general con independencia de que se desarrollen parcial o totalmente en la parcela catastral objeto de intervención, y siempre a lo dispuesto por el artículo 14.3 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía..

4. En el caso de aparición de elementos de interés integrados en estructuras emergentes se consideran las siguientes medidas de actuación:

a) Documentación y tratamiento posterior de acuerdo con el proyecto de rehabilitación. En este caso deberá contar con la aprobación de los servicios municipales y de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico. Ello no impide la extracción de elementos puntuales tales como revestimientos de interés, si fuere el caso.

b) En el caso de que se tratare de restos de muralla se procederá al correspondiente modificado del proyecto de actuación contemplando las oportunas medidas de conservación e integración en el diseño de la edificación. En este caso deberá contar con la aprobación de los servicios municipales y de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

5. El acceso público para su contemplación dependerá de las obligaciones derivadas de su nivel de catalogación patrimonial según la legislación vigente.

SECCIÓN IV. GESTIÓN MUNICIPAL DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Artículo 13.3.7 Procedimiento e intervención municipal.

1. Para las parcelas y edificaciones afectadas por cautelas arqueológicas sobre sus estructuras emergentes, deberá cursarse ante el Ayuntamiento de Marinaleda solicitud de autorización correspondiente a la actividad arqueológica que le correspondiere, mediante proyecto suscrito por técnico arqueólogo competente. La actividad arqueológica deberá atenerse en todos sus términos a lo dispuesto en el Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

2. Las actividades arqueológicas que se realicen en cumplimiento del apartado anterior tendrán el carácter de preventivas según lo establecido en el artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.
3. El procedimiento de autorización de una actividad arqueológica preventiva se atenderá a lo establecido en los artículos 22, 23 y 24 del Reglamento de Actividades Arqueológicas y su ejecución a lo establecido en el artículo 2, Desarrollo de la Actividad Arqueológica, del citado Reglamento.
4. No obstante, las actividades arqueológicas en suelo urbano también podrán tener carácter puntual, o incluirse en un Proyecto General de Investigación. En ambos casos deberán atenerse a este respecto en el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
5. En atención a lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, los proyectos de excavaciones arqueológicas, cualquiera que sea su cuantía e independientemente de quien deba financiarlos y ejecutarlos, incluirán, en todo caso, un porcentaje de hasta un veinte por ciento destinado a la conservación y consolidación de los restos arqueológicos, a la restauración de los materiales procedentes de la excavación y/o conservación, incluyendo clasificación, estudio, transporte, almacenaje, etc.
6. Los servicios técnicos del Ayuntamiento informarán sobre la idoneidad y adecuación del proyecto al planeamiento vigente, remitiéndolo posteriormente a la Consejería de Cultura para su autorización conforme a la normativa vigente. Se comunicará a los servicios técnicos del Ayuntamiento el inicio de los trabajos arqueológicos para permitir su supervisión.
7. En el caso de la adopción de medidas de conservación sobre un hallazgo de interés cuya naturaleza, extensión y características imposibilitaran la concreción del aprovechamiento edificatorio de la parcela, se considerará su viabilidad urbanística dentro de la figura de planeamiento que proceda (Estudio de Detalle o Plan Especial). En cualquier caso la viabilidad de las medidas de conservación deberá ser establecida mediante Resolución del Delegado Provincial de Cultura, tal y como establece la Resolución de 1 de junio de 1999, de la Dirección General de Bienes Culturales por la que se delegan en los Delegados Provinciales de la Consejería determinadas competencias en materia de Patrimonio Histórico, modificada por la Resolución de 21 de marzo de 2000 de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se modifica la anterior.
8. El técnico arqueólogo hará entrega a los servicios técnicos del Ayuntamiento, y en los plazos requeridos, de una copia de la documentación exigida por la Consejería de Cultura en conformidad con el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de Junio): "Memoria preliminar" en el plazo de un mes; "Inventario detallado de los materiales encontrados" en el plazo de dos meses, y "Memoria de la actividad arqueológica" en el plazo de un año.

Artículo 13.3.8 Autorizaciones.

Los informes sobre idoneidad y adecuación de los proyectos arqueológicos al planeamiento urbanístico se emitirán conjuntamente con la licencia de obras correspondiente, dependiendo de que la actividad

arqueológica sea previa o simultánea a las obras de edificación.

Artículo 13.3.9 Comunicación posterior.

La concesión de las correspondientes autorizaciones y licencias se atenderán a lo establecido en el artículo 20.4 de la Ley de Patrimonio Histórico Español sobre posterior comunicación a la Administración competente.

Artículo 13.3.10 Inspección y control municipal.

En cualquier obra o intervención arqueológica en curso, los servicios municipales estarán facultados para realizar funciones de inspección y control, debiendo el propietario, arqueólogo director o interesado, facilitar el acceso a la parcela durante el tiempo necesario para efectuar sus labores, todo ello, sin perjuicio de las mismas funciones que correspondan a otras administraciones según la normativa vigente.

Artículo 13.3.11 Información previa.

Con independencia de la tramitación correspondiente a la licencia de obras se podrá requerir con carácter previo información relativa a las características arqueológicas de un solar; esta información podrá ser:

- a) De carácter general (sector de pertenencia, grado de protección, etc.), para la que será suficiente el plano de situación junto al modelo oficial
- b) Solicitud pormenorizada en función de las obras a realizar, en cuyo caso se requerirá además una descripción detallada de las mismas.

Artículo 13.3.12 Organización administrativa.

El Excmo. Ayuntamiento, a través de la gerencia de Urbanismo, establecerá los servicios técnicos correspondientes de carácter arqueológico para el adecuado seguimiento y control de la presente normativa.

Artículo 13.3.13 Sistematización y difusión.

El Ayuntamiento preverá los mecanismos necesarios para la sistematización y difusión de las investigaciones realizadas.

Artículo 13.3.14 Régimen disciplinario.

1. Salvo que sea constitutivo de delito, en cuyo caso se estará a lo previsto en la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre del Código Penal en su título XVI, constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones que supongan incumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Se considerará infracción administrativa, o en su caso penal, toda actuación o actividad que suponga la destrucción o expolio del Patrimonio Arqueológico según se estipula en el Título IX de la ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, en el Título XIII de la ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y en el Título XVI, Capítulo II, de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.
3. La vulneración de las prescripciones contenidas en la presente normativa podrá constituir infracción urbanística sujeta a sanción conforme al artículo 261, 262 y siguientes de la vigente Ley del Suelo y 51, 52, 54 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico en materia de infracciones administrativas y sanciones, así como en el Código Penal.

Artículo 13.3.15 Órdenes de ejecución.

El Excmo. Ayuntamiento a través de la Gerencia de Urbanismo podrá dictar, a los presentes efectos, órdenes de ejecución y de protección a la legalidad urbanística en los términos establecidos en los artículos 245, 246 y siguientes de la Ley del Suelo y correspondientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 13.3.16 Normas complementarias.

En todo aquello que no haya sido regulado por la presente normativa, será de aplicación lo dispuesto en el Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

DISPOSICIONES FINALES

ÍNDICE

- 1. DISPOSICIÓN ADICIONAL**
- 2. DISPOSICIONES TRANSITORIAS**
- 3. DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

1. DISPOSICIÓN ADICIONAL

ÚNICA LICENCIAS DE LEGALIZACIÓN O DECLARACIONES ADMINISTRATIVAS DE COMPATIBILIDAD DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON FINES DE NORMALIZACIÓN QUE SEAN CONFORMES CON LA NUEVA ORDENACIÓN

1. Las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General sin licencia localizadas en ámbitos de áreas de reforma interior, y sin perjuicio de las competencias en orden a la ejecución de las medidas de restauración del orden jurídico infringido, podrán ser objeto de legalización o declaración administrativa de compatibilidad en aquellos casos en los que la nueva ordenación establecida por este Plan sea conforme con las mismas, por resultar integrable con su modelo territorial, posibilitando su regularización, que siempre estará condicionada el cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos por este Plan así como a la verificación de sus condiciones básicas de seguridad y habitabilidad.
2. Hasta tanto se proceda a la solicitud y obtención de la correspondiente licencia de legalización o declaración administrativa de compatibilidad con el nuevo planeamiento, las construcciones que resulten conforme con las determinaciones de esta Revisión quedarán sujetas al régimen transitorio de fuera de ordenación tolerado previsto en estas Normas.

2. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA RÉGIMEN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN ASUMIDOS APROBADOS DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLAN GENERAL

Permanecerán vigentes, los Planes de Sectorización, Planes Parciales y Planes Especiales de desarrollo del anterior Plan General de Ordenación Urbana Marinaleda, que habiendo sido ya aprobados definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General, se reconozcan en éste como Ámbitos de Planeamiento Incorporado, y que permanecerán en vigor en todo aquello que no se oponga a las determinaciones contenidas en estas Normas.

SEGUNDA RÉGIMEN DE PARCELAS EXISTENTES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Las parcelas, constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General localizadas en el suelo urbano consolidado y calificadas con usos lucrativos con dimensiones o configuración inferiores a la parcela mínima establecida por éste para cada Zona de Ordenanzas del Título VIII, se consentirán se edifiquen conforme al resto de condiciones específicas establecidas para cada una ellas por el presente Plan General si no hubiese posibilidad de agregación o agrupación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en la que se ubican o bien si existiera registralmente antes de la aprobación del dicho planeamiento cuando cuente con una superficie superior al menos en el cincuenta por ciento de la mínima establecida para cada Zona en dicho Título VIII.

TERCERA EDIFICACIONES EN FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

1. Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:

- a. Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, que fueran edificadas con la licencia y autorizaciones pertinentes conforme al régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora o reforma y ampliación hasta el límite establecido como máximo para la parcela mínima que con carácter general se regulan en las presentes Normas.

En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurren las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no suponga aumento del volumen edificable.

- b. Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación.

No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

2. Si la disconformidad, no lo es por el uso, sino simplemente lo es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

CUARTA TERRENOS EN PROCESO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA

1. Los terrenos identificados como Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio por este Plan correspondientes a sectores del suelo urbanizable programado o no programado del anterior Plan General derogado que contando con Plan Parcial aprobado definitivamente se ajustarán al régimen establecido en el Título X de estas Normas.

3. DISPOSICIÓN DEROGATORIA**ÚNICA DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA**

A la publicación de la aprobación definitiva del presente Plan General, quedan derogadas las Normas

Subsidiarias de Marinaleda aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 30 de noviembre de 1995, junto con el conjunto de Modificaciones que han sufrido, descritas en la memoria de información del presente Plan General, y la Adaptación Parcial a la LOUA aprobada definitivamente en Pleno del Ayuntamiento el 29 de octubre de 2009, así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo, sin perjuicio de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias y en los artículos de estas Normas sobre los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.





MARINALEDA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

NORMAS URBANÍSTICAS
B.FICHAS URBANÍSTICAS



documento para aprobación inicial

mayo 2018



ÍNDICE

FICHAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

SECTORES

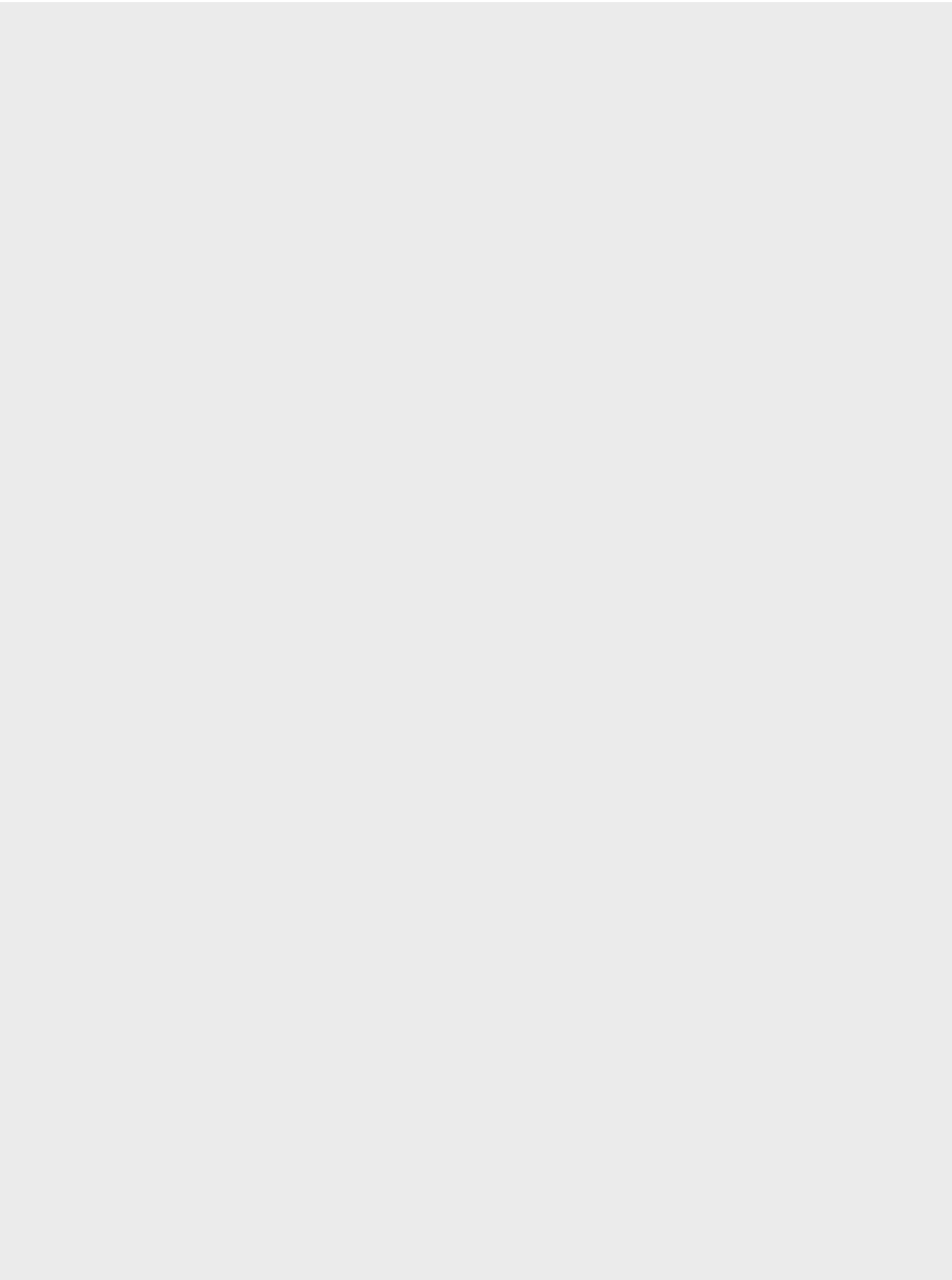
FICHAS DE SUELO URBANIZABLE

SECTORES CON ORDENACION DIFERIDA

SECTORES ORDENADOS DE CARÁCTER TRANSITORIO

FICHAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARINALEDA		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. AREA DE REFORMA INTERIOR		ARI-1(R)
ORDENACION ESTRUCTURAL				
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
NÚMERO MÍNIMO DE VP (Ud.)	7			
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA (m ² t)	920			
ORDENACION FORMENORIZADA PRECEPTIVA				
SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	6.130			
SUPERFICIE SUELO PÚBLICO (m ² s)				
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO (m ² s)	6.130			
USO GLOBAL	RESIDENCIAL			
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	0,50			
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	3.065			
DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv./has)	26			
NÚMERO DE VIVIENDAS (Ud.)	16			
RESERVA DOTACIONAL	EELL: 1.441m ² / SIPS: 266m ²			
AREA DE REPARTO	AR-1			
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,3839			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	2.676			
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2.118			
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	235			
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	322			
CRITERIOS Y DIRECTRICES				
- Sellado de medianeras en el límite sur del ARI.				
- Será vialmente el trazado del nuevo viario de conexión con la C/Murrillo, así como la localización de la banda de espacios libres que actúa de separación con los usos industriales del ARI-2 colindante.				
ORDENACION FORMENORIZADA POTESTATIVA				
SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO (m ²)	2.650			
ORDENANZA DE APLICACIÓN	EX-1 Extensión 1			
OTRAS DETERMINACIONES				
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO			
SISTEMA DE ACTUACIÓN				
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN			
OTROS				



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARINALEDA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. AREA DE REFORMA INTERIOR

ARI-2 (I)

DATOS GENERALES

LOCALIZACIÓN	EL LLANO
ANTECEDENTES	-
MISIÓN URBANA	Consolidación borde noroccidental con usos industriales.

PLANIMETRÍA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
NÚMERO MÍNIMO DE VP (Ud.)	
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA (m ² t)	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	6.999
SUPERFICIE SUELO PÚBLICO (m ² s)	916
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO (m ² s)	6.083
USO GLOBAL	INDUSTRIAL
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	0,60
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	3.650
DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv./has)	
NÚMERO DE VIVIENDAS (Ud.)	
RESERVA DOTACIONAL	EELL:535m ²
AREA DE REPARTO	AR-5
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,4800
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	2.920
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2.628
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	292
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	

CRITERIOS Y DIRECTRICES

- Especial atención en la configuración de la imagen urbana hacia el suelo no urbanizable y con el Parque Cañada Real Ronda-Écija, integrando las edificaciones existentes.
- Será vinculante el trazado del nuevo viario que conectará con el viario previsto en el ARI-1.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO (m ²)	4.948
ORDENANZA DE APLICACIÓN	IN-1 Industrial 1

OTRAS DETERMINACIONES

PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN
OTROS	

El suelo público corresponde al viario existente y no tiene aprovechamiento asignado. Las obras de urbanización deberán abordar la totalidad del sector, incluyendo aquellas actuaciones necesarias para dotar el ámbito de los servicios urbanos pertinentes y en su caso, reurbanizar los viarios existentes.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARINALEDA

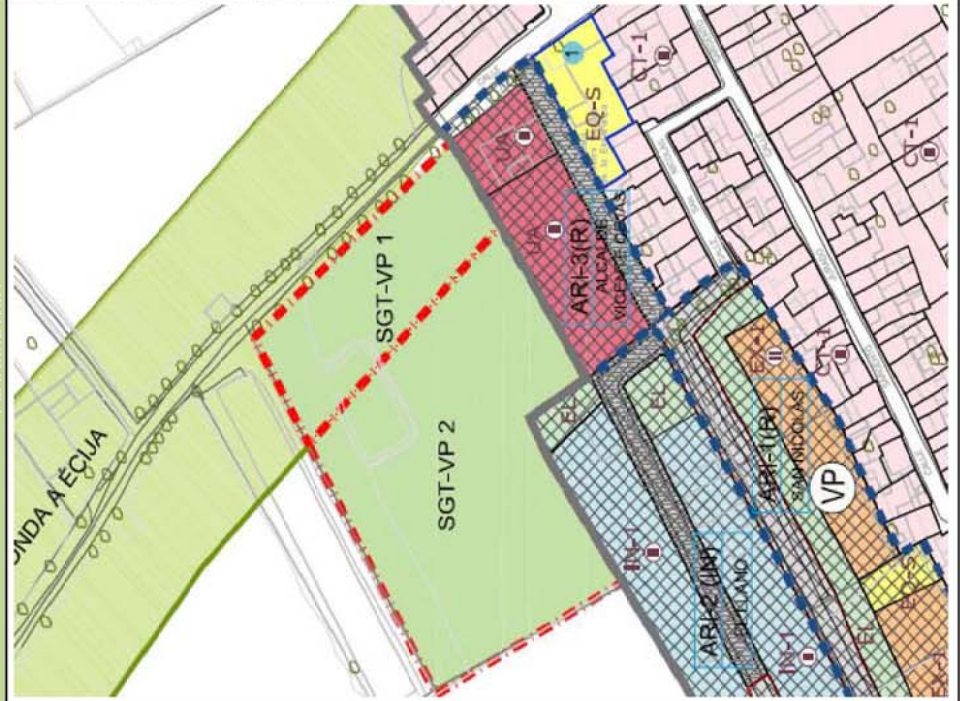
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. AREA DE REFORMA INTERIOR

ARI-3 (R)

DATOS GENERALES

LOCALIZACIÓN	C/ALCALDE VICENTE CEJAS
ANTECEDENTES	-
MISIÓN URBANA	Consolidación borde noroccidental con usos residenciales.

PLANIMETRÍA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
NÚMERO MÍNIMO DE VP (Ud.)	
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA (m ² t)	
SISTEMAS GENERALES (m ²)	6.821m ² (adscrito)
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	9.574
SUPERFICIE SUELO PÚBLICO (m ² s)	561
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO (m ² s)	9.013
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m ² v/m ² s)	0,15
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	1.352
DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv./has)	5
NÚMERO DE VIVIENDAS (Ud.)	5
RESERVA DOTACIONAL	-
AREA DE REPARTO	AR-3
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,1650
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	1.487
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.338
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	149
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	

CRITERIOS Y DIRECTRICES

– Especial atención en la configuración de la imagen urbana hacia el Parque Cañada Real Ronda-Écija, integrando las edificaciones existentes.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO (m ²)	2.050
ORDENANZA DE APLICACIÓN	UA- Unifamiliar aislada
OTRAS DETERMINACIONES	
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN

OTROS

Dadas las características del ámbito, se exime de la obligación de reserva de VP que será compensada en otros ámbitos urbanísticos del municipio.
El suelo público corresponde al viario existente y no tiene aprovechamiento asignado. Las obras de urbanización deberán abordar la totalidad del sector, incluyendo aquellas actuaciones necesarias para dotar el ámbito de los servicios urbanos pertinentes y en su caso, reurbanizar los vianales existentes.
En la gestión del ámbito se deberán llevar a cabo los correspondientes procedimientos de desafectación y deslinde de los ámbitos SGT-VP-1 y SGT-VP-2, así como soportar las cargas de urbanización derivadas de la ejecución de dichos Sistemas Generales.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARINALEDA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. AREA DE REFORMA INTERIOR

ARI-4 (R)

DATOS GENERALES

LOCALIZACIÓN	CAMINO EL ROMERAL I
ANTECEDENTES	MOD. P. 217 T 218 (NNSS-95)/SUS R(A,LOUA)
MISIÓN URBANA	Consolidación borde norte con usos residenciales.

PLANIMETRÍA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
NÚMERO MÍNIMO DE VP (Ud.)	16
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA (m ² t)	2.052

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	9.063
SUPERFICIE SUELO PÚBLICO (m ² s)	2.750
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO (m ² s)	6.313
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	0,65
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	4.103
DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv./has)	26
NÚMERO DE VIVIENDAS (Ud.)	24
RESERVA DOTACIONAL	EELL:854m ² / SIPS: 626m ²

AREA DE REPARTO	AR-2
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,5205
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	3.898
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2.958
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	329
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	612

CRITERIOS Y DIRECTRICES

- Especial atención en la configuración de la imagen urbana hacia el suelo no urbanizable.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO (m ²)	1.589(UA)+3.229(EX-1)
ORDENANZA DE APLICACIÓN	UA- Unifamiliar aislada/EX-1 Extensión 1

OTRAS DETERMINACIONES

PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN
OTROS	

El suelo público corresponde al viario existente y no tiene aprovechamiento asignado. Las obras de urbanización deberán abordar la totalidad del sector, incluyendo aquellas actuaciones necesarias para dotar el ámbito de los servicios urbanos pertinentes y en su caso, reurbanizar los viarios existentes.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARINALEDA		ARI-5 (R)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. AREA DE REFORMA INTERIOR		
DATOS GENERALES		
LOCALIZACIÓN	CAMINO EL ROMERAL II	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
ANTECEDENTES	-	7
MISIÓN URBANA	Renovación urbana. Consolidación usos residenciales.	894
PLANIMETRÍA		
		ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA SUPERFICIE TOTAL (m ² s) 4.969 SUPERFICIE SUELO PÚBLICO (m ² s) 4.969 SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO (m ² s) RESIDENCIAL USO GLOBAL COEF. DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s) 0.60 EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t) 2.982 DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv./has) 30 NÚMERO DE VIVIENDAS (Ud.) 15 RESERVA DOTACIONAL EELL: 804m ² / SIPS: 593m ² AREA DE REPARTO AR-1 APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s) 0.3839 APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) 2.314 APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 1.717 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA) 191 EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) 406
CRITERIOS Y DIRECTRICES - Sellado de medianeras en el límite sureste del ARI. - Será vinculante la localización de los espacios libres en continuidad con el esquema de usos de el ARI-R4, así como el trazado del viario de conexión con la C/ Boabdil.		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA		
SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO (m ²)		2.195
ORDENANZA DE APLICACIÓN		EX-1 Extensión 1
OTRAS DETERMINACIONES		
PROGRAMACIÓN		1º CUATRIENIO
SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
INSTRUMENTO DE DESARROLLO		P. URBANIZACIÓN
OTROS		

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANÍSTICA DE MARINALEDA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. AREA DE REFORMA INTERIOR

ARI-6 (R)

DATOS GENERALES		ORDENACION ESTRUCTURAL	
LOCALIZACIÓN	AMPLIACION BARRIADA DE LA PAZ	CLASIFICACION Y CATEGORIA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
ANTECEDENTES	UE-3 (NNS-95)/PA-SUNC (A.LOUA)	NUMERO MINIMO DE VP (Ud.)	27
MISION URBANA	Consolidación borde este con usos residenciales.	EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA (m ² t)	3.361
PLANIMETRIA		ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
		SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	13.443
		SUPERFICIE SUELO PÚBLICO (m ² s)	
		SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO (m ² s)	13.443
		USO GLOBAL	RESIDENCIAL
		COEF. DE EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	0.50
		EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	6.722
		DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv./has)	28
		NÚMERO DE VIVIENDAS (Ud.)	37
		RESERVA DOTACIONAL	EELL:2.708m ² / SIPS: 784m ²
		AREA DE REPARTO	AR-2
		APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0.5205
		APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	6.385
		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	6.298
		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	700
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	-612		
CRITERIOS Y DIRECTRICES			
<ul style="list-style-type: none"> - Especial atención en la configuración de la imagen urbana hacia el suelo no urbanizable. - Se procurará en la medida de lo posible la continuidad de la trama residencial existente en la barriada de la Paz. - Será vinculante el trazado del viario perimetral que recorre el límite este del ARI, así como la localización de los espacios libres y equipamientos, creando una bolsa dotacional junto al Sistema General de Equipamientos SGEQ-56 (Hogar del Pensionista). 			
		ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA	
		SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO (m ²)	4.984
		ORDENANZA DE APLICACIÓN	EX-1 Extensión 1
		OTRAS DETERMINACIONES	
		PROGRAMACIÓN	2º CUATRIENIO
		SISTEMA DE ACTUACIÓN	
		INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN
OTROS			
El desarrollo del ámbito está condicionado a la ejecución del Proyecto de encauzamiento del Arroyo Salado.			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARINALEDA		ARI-7 (R)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. AREA DE REFORMA INTERIOR		
DATOS GENERALES		
LOCALIZACIÓN	EL MOLINO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
ANTECEDENTES	-	14
MISIÓN URBANA	Consolidación borde sur usos residenciales.	1.720
PLANIMETRÍA		
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
NÚMERO MÍNIMO DE VP (Ud.)		14
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA (m ² t)		1.720
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA		
SUPERFICIE TOTAL (m ² s)		11.468
SUPERFICIE SUELO PÚBLICO (m ² s)		
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO (m ² s)		11.468
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)		0.50
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)		5.734
DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv./has)		25
NÚMERO DE VIVIENDAS (Ud.)		29
RESERVA DOTACIONAL	EELL: 3.234m ² / SIPS: 486m ²	
AREA DE REPARTO	AR-4	
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)		0.3880
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)		4.450
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)		4.005
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)		445
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)		
CRITERIOS Y DIRECTRICES		
<ul style="list-style-type: none"> - Sellado de medianeras en el límite norte del ARI. - Será vinculante la localización de los espacios libres en el borde sur del ARI. - El viario planteado deberá conectar con la nueva Calle prevista en el ARI-8, que conecta con la C/Ronda. 		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA		
SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO (m ²)		4.471
ORDENANZA DE APLICACIÓN	EX-1 Extensión 1	
OTRAS DETERMINACIONES		
PROGRAMACIÓN		2º CUATRIENIO
SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
INSTRUMENTO DE DESARROLLO		P. URBANIZACIÓN
OTROS		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARINALEDA		ARI-8 (R)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. AREA DE REFORMA INTERIOR		
DATOS GENERALES		
LOCALIZACIÓN	EL MOLINO II	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
ANTECEDENTES	-	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
MISIÓN URBANA	Renovación urbana. Consolidación usos residenciales.	NUMERO MINIMO DE VP (Ud.)
	PLANIMETRIA	EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA (m ²)
		ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA
		SUPERFICIE TOTAL (m ² s)
		SUPERFICIE SUELO PUBLICO (m ² s)
		SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO (m ² s)
		USO GLOBAL
		RESIDENCIAL
		COEF. DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)
		0.40
		EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)
		3.036
		DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv./has)
		30
		NUMERO DE VIVIENDAS (Ud.)
		23
		RESERVA DOTACIONAL
		EELL:1.295m ²
		AREA DE REPARTO
		AR-1
		APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)
		0,3839
		APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)
		2.186
		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)
		2.623
		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)
		291
		EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)
		-728
CRITERIOS Y DIRECTRICES		
- Sellado de medianeras en el límite oeste del ARI.		
-Será vinculante el trazado del vial que conecta con la C/ Ronda.		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA		
	SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	2.765
	ORDENANZA DE APLICACIÓN	EX-1 Extensión 1
OTRAS DETERMINACIONES		
	PROGRAMACIÓN	2º CUATRIENIO
	SISTEMA DE ACTUACIÓN	-
	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN
	OTROS	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARINALEDA		ARI-9 (R)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. AREA DE REFORMA INTERIOR		
DATOS GENERALES		
LOCALIZACIÓN	CAMINO MOLINO DEL CURA-R.ALBERTI	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
ANTECEDENTES	-	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
MISIÓN URBANA	Renovación urbana. Consolidación usos residenciales.	
PLANIMETRÍA		
		<p>SUPERFICIE TOTAL (m²s)</p> <p>SUPERFICIE SUELO PÚBLICO (m²s)</p> <p>SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO (m²s)</p> <p>USO GLOBAL</p> <p>COEF. DE EDIFICABILIDAD (m²u/m²s)</p> <p>EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t)</p> <p>DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv./has)</p> <p>NÚMERO DE VIVIENDAS (Ud.)</p> <p>RESERVA DOTACIONAL</p> <p>AREA DE REPARTO</p> <p>APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)</p> <p>APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)</p> <p>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)</p> <p>CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)</p> <p>EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)</p>
<p>CRITERIOS Y DIRECTRICES</p> <p>– Especial atención en la configuración de la imagen urbana hacia el suelo no urbanizable, integrando las edificaciones existentes.</p>		
ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA		
SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO (m ²)	9.228	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	EX-1 Extensión 1	
OTRAS DETERMINACIONES		
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN	
<p>OTROS</p> <p>Dadas las características del ámbito se exige de la obligación de reserva de VP, que será compensada en otros ámbitos urbanísticos del municipio.</p> <p>El suelo público corresponde al viario existente y no tiene aprovechamiento asignado. Las obras de urbanización deberán abordar la totalidad del sector, incluyendo aquellas actuaciones necesarias para dotar el ámbito de los servicios urbanos pertinentes y en su caso, reurbanizar los viarios existentes.</p>		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARINALEDA

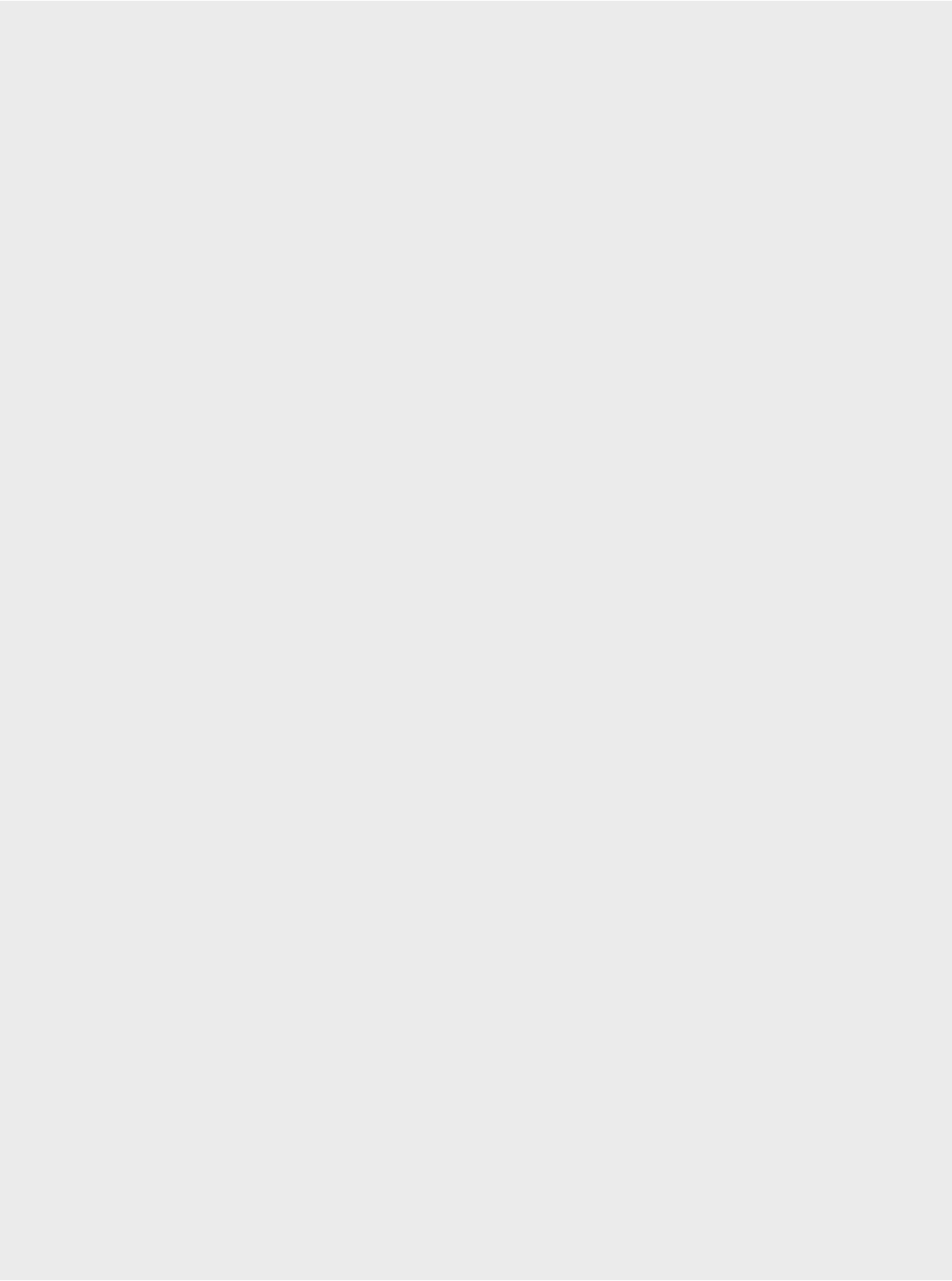
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, AREA DE REFORMA INTERIOR

ARI-10 (R)

DATOS GENERALES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
LOCALIZACIÓN	CAMINO DEL POZO ANCHO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
ANTECEDENTES	-		
MISIÓN URBANA	consolidación y regularización de usos industriales existentes		
PLANIMETRÍA		ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
		SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	4.550
		SUPERFICIE SUELO PÚBLICO (m ² s)	462
		SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO (m ² s)	4.088
		USO GLOBAL	RESIDENCIAL
		COEF. DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,30
		EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	1.226
		DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv./has)	9
		NÚMERO DE VIVIENDAS (Ud.)	4
		RESERVA DOTACIONAL	-
		AREA DE REPARTO	AR-7
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,2700		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	1.104		
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	993		
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	110		
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)			
CRITERIOS Y DIRECTRICES			
- Especial atención en la configuración de la imagen urbana hacia el suelo no urbanizable, integrando las edificaciones existentes.			
		ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	
		SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO (m ²)	4.098
		ORDENANZA DE APLICACIÓN	RM: Residencial mixta
		OTRAS DETERMINACIONES	
		PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO
		SISTEMA DE ACTUACIÓN	-
		INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN
OTROS			
Dadas las características del ámbito se exime de la obligación de reserva de VP, que será compensada en otros ámbitos urbanísticos del municipio.			
El suelo público corresponde al viario existente y no tiene aprovechamiento asignado. Las obras de urbanización deberán abordar la totalidad del sector, incluyendo aquellas actuaciones necesarias para dotar el ámbito de los servicios urbanos pertinentes y en su caso, reurbanizar los viarios existentes.			

FICHAS DE SUELO URBANO URBANIZABLE

SECTORES ORDENADOS DE CARÁCTER TRANSITORIO



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARINALEDA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO

SUOT-1 (R)

DATOS GENERALES		ORDENACION ESTRUCTURAL	
LOCALIZACIÓN	ANTIGUO ZR-1	SUPERFICIE (m ² s)	50.460
MISIÓN URBANA	ZR-1(NNSS-95/ SUO-R (A.LOUA)	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA	SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO
ANTECEDENTES	Oferta residencial del municipio	USO GLOBAL	RESIDENCIAL
PLANIMETRÍA		DENSIDAD (viv/ha)	Baja (10-30 viv/ha)
		COEF. DE EFICACIDAD (m ² /m ² s)	0.50
		EFICACIDAD MÁXIMA. (m ²)	25.225
		EFICACIDAD RESIDENCIAL. (m ²)	24.365
		EFICACIDAD TERCIARIA. (m ²)	860
		EFICACIDAD VIVIENDA PROTEGIDA. (m ²)	-
		SISTEMAS GENERALES.	-
		AREA DE REPARTO	AR-9
		APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0.4991
		APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	25.182
		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	22.664
		CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	2.518
		EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	-
ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
USOS COMPATIBLES		Según P.P ZR-1 aprobado	
RESERVA DOTACIONAL		Según P.P ZR-1 aprobado	
OTROS CRITERIOS Y DIRECTRICES		Según P.P ZR-1 aprobado	
ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA			
DENSIDAD DE VIVIENDAS. (Viv.has.)		20	
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS. (Ud)		100	
NUMERO MÍNIMO DE VP. (Ud)			
ORDENANZA DE APLICACIÓN		Según P.P ZR-1 aprobado	
OTRAS DETERMINACIONES			
PROGRAMACIÓN		1º CUATRIENIO	
SISTEMA DE ACTUACIÓN		Según P.P ZR-1 aprobado	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO		P.P ZR-1 aprobado	
OTROS			
Según P.P ZR-1 aprobado			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARINALEDA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO

SUOT-2 (R)

DATOS GENERALES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
LOCALIZACIÓN	AMPLIACIÓN P. NATURAL	SUPERFICIE (m ² s)	113.260
MISIÓN URBANA	MOD-28(NNSS-95/ SUS-R (A.LOUA)	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA	SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO
ANTECEDENTES	Oferta residencial del municipio	USO GLOBAL	RESIDENCIAL
	PLANIMETRÍA	DENSIDAD (viv/ha)	Media (30-50 viv/ha)
		COEF. DE EDIFICABILIDAD (m ² u/m ² s)	0,14
		EDIFICABILIDAD MÁXIMA. (m ²)	15.809
		EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL. (m ²)	14.121
		EDIFICABILIDAD TERCIARIA. (m ²)	1.688
		EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA. (m ²)	4.294
		SISTEMAS GENERALES.	72.700
		AREA DE REPARTO	AR-10
		APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,1350
		APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	15.296
		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	13.766
		CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.530
		EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	-
USOS COMPATIBLES		Según P.P.Sector Ampliación Parque Natural	
RESERVA DOTACIONAL		Según P.P.Sector Ampliación Parque Natural	
OTROS CRITERIOS Y DIRECTRICES		Según P.P.Sector Ampliación Parque Natural	
		ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	
DENSIDAD DE VIVIENDAS. (Viv.has.)			6
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS. (Ud)			72
NUMERO MÍNIMO DE VP. (Ud)			34
ORDENANZA DE APLICACIÓN		Según P.P.Sector Ampliación Parque Natural	
		OTRAS DETERMINACIONES	
PROGRAMACIÓN			1º CUATRIENIO
SISTEMA DE ACTUACIÓN		Según P.P.Sector Ampliación Parque Natural	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO		P.P.Sector Ampliación Parque Natural aprobado	
OTROS		Según P.P.Sector Ampliación Parque Natural	

