

FASE IV
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL,
ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y DVIS

B. NORMATIVA URBANÍSTICA



Ayuntamiento
de Marinaleda
Promotor

Diputación
Provincial
de Sevilla
Organismo financiador



Buró 4
Arquitectos, S.L.P.
Equipo redactor

Contratación
de servicios de redacción del
PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
del Ayuntamiento de Marinaleda

EXPEDIENTE PEA/12/2022

FASE IV
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

FECHA DE EDICIÓN: SEPTIEMBRE 2026

DIRECCIÓN DE
EQUIPO URBANÍSTICO



Ayuntamiento
de Marinaleda
Promotor

Diputación
Provincial
de Sevilla
Organismo financiador

buró4

Buró 4
Arquitectos, S.L.P.
Equipo redactor



EQUIPO

El presente documento de **B. NORMATIVA URBANÍSTICA** para el PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL de MARINALEDA se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Marinaleda a BURÓ 4 ARQUITECTOS, S.L.P., adjudicado mediante el concurso público celebrado para ello. (expediente PEA/12/2022).

El equipo asignado por BURÓ 4 ARQUITECTOS, S.L.P. para la elaboración del documento es el siguiente:

DIRECCIÓN DE EQUIPO URBANÍSTICO

Ramón Cuevas Rebollo. Arquitecto urbanista
Jorge Ferral Sevilla. Arquitecto urbanista

COORDINACIÓN Y REDACCIÓN

Isabel Jiménez López. Arquitecta urbanista
Javier López Ruiz. Arquitecto urbanista

DIRECCIÓN DE EQUIPO AMBIENTAL

Miguel Martin Pérez, Geógrafo especialista en MA, OT y GIS

JEFES DE EQUIPO

Jesús Díaz Gómez, Arquitecto. Infraestructuras
Ismael Ferral Sevilla, Arquitecto. Proyectos
Antonio Alonso Campaña, Arquitecto
Rosario Rodríguez Cazorla, Arquitecta
María Valdivieso Navarro, LADE Economía

EQUIPO TÉCNICO

Lidia Berdonces Machío, Arquitecta
Carlos Diaz Rebollo, Arquitecto
María Gómez Fernández, Arquitecta
Juan José Castro Pérez, Arquitecto
Paloma Páez Grund, E. Arquitectura
Kaoutar Abdessadek, E. Arquitectura
Alicia Gómez del Castillo, Arquitecta
Alicia Millán Tudela, Arquitecta
Alejandro Barbadillo Gálvez, Arquitecto
Luís Miguel Casal Mesa, Arquitecto
Urbano Jimenez Guerrero, Arquitecto
Isabel González Lagos, Arquitecta
Pablo Rodríguez Zambrana, Arquitecto
Estefanía Simionato Brogginì. Arquitecta
Carlos Sánchez Sanabria, Arquitecto
Verónica Rodríguez Vergara, Arquitecta
Olga Muñoz López, Arquitecta
Sara Berrocal Ríos, Arquitecta

EQUIPO MEDIOAMBIENTAL

Juan Motilla Guzmán, Geógrafo urbanista
Juan A. Mora. Geógrafo urbanista

EQUIPO JURÍDICO

Lylhiam Maanan Lahsen, Abogada Urbanista
Rodrigo Caballero Veganzones, Asesor Jurídico
Rafael Márquez Bernal, Abogado Urbanista

EQUIPO ADMINISTRATIVO

Luis F. Valdivieso Luis, Administración
Teresa Marín González, Contabilidad

REFERENTES MUNICIPALES

POLÍTICOS

Sergio Gómez Reyes.
Alcalde

Dolores Tejada Saavedra
Primer Tte. alcalde Cultura e Igualdad

Manuel Prieto Prada
Segundo Tte. alcalde: Ecología y Urbanismo.

M. del Carmen Rodríguez Saavedra
Tercer Tte. de alcalde: Fiestas y Solidaridad

Antonio José Montenegro Torres
Concejal: Educación, Juventud y Deportes.

Alicia María Rodríguez Tejada
Concejala: Sanidad y Servicios Sociales

TÉCNICOS MUNICIPALES

Pepa Domínguez Jaime
Arquitecta Municipal

Antonio Prados Sánchez
Secretario



B. NORMATIVA URBANÍSTICA

ÍNDICE

TÍTULO.1. DISPOSICIONES GENERALES13
CAPÍTULO.1.1. OBJETO Y CONTENIDO13
Artículo 1. Ámbito de aplicación (N)13
Artículo 2. Objeto (N).....13
Artículo 3. Contenido del PBOM (N).....13
Artículo 4. Principios rectores. (D).....14
CAPÍTULO.1.2. CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES15
Artículo 5. Carácter de las determinaciones (N)15
Artículo 6. Interpretación (N).....15
CAPÍTULO.1.3. PUBLICACIÓN, ENTRADA EN VIGOR, VIGENCIA Y EFECTOS16
Artículo 7. Publicidad del PBOM (N)16
Artículo 8. Publicación del PBOM (N).....16
Artículo 9. Entrada en vigor y vigencia del PBOM (N)16
Artículo 10. Efectos de la entrada en vigor del PBOM (N).....16
Artículo 11. Innovaciones del PBOM (N)16
Artículo 12. Revisión del PBOM (N)16
Artículo 13. Modificación del PBOM (N).....17
Artículo 14. Elaboración de Textos Refundidos (N)17
Artículo 15. Edificios y usos fuera de ordenación (N)17
Artículo 16. Régimen de Asimilado a Fuera de Ordenación (N)17

TÍTULO.2. EL RÉGIMEN URBANÍSTICO 18
CAPÍTULO.2.1. DISPOSICIONES GENERALES18
Artículo 17. Clasificación del suelo (N).....18
Artículo 18. Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo (N)18
Artículo 19. Régimen general de derechos y deberes del ciudadano (N)18
Artículo 20. Régimen general del derecho de iniciativa privada para la actividad de ejecución urbanística (D)18
Artículo 21. Régimen general de facultades del derecho de propiedad del suelo (D).....19
Artículo 22. Régimen general de deberes (N).....19
CAPÍTULO.2.2. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO 20
SECCIÓN 2.2.1. LAS CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.20
Artículo 23. Categorías del suelo rústico. (N)20
Artículo 24. Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial (N).....20
Artículo 25. Suelo rústico común (N).....20

SECCIÓN 2.2.2. LAS ZONAS DEL SUELO RÚSTICO.....20

Artículo 26. Zonas del suelo rústico. (N)20

Artículo 27. Zona Única: Zona de suelo rústico de la Campiña de Marinaleda (N).....20

SECCIÓN 2.2.3. AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES.21

Artículo 28. Objetivos para las agrupaciones de edificaciones irregulares. (D).....21

CAPÍTULO.2.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.....22

Artículo 29. Delimitación del suelo urbano. (N)22

Artículo 30. Régimen general del suelo urbano. (N)22

Artículo 31. Directrices para las zonas de suelo urbano (D).....22

Artículo 32. Creación de nuevas zonas de suelo urbano en las actuaciones de nueva urbanización (N).....22

CAPÍTULO.2.4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS.....23

Artículo 33. Sistemas generales y sistemas locales. (N)23

Artículo 34. Titularidad del suelo. (N).....23

Artículo 35. Sistema de comunicaciones y transportes. (N).....23

Artículo 36. Sistema de infraestructuras. (N)24

Artículo 37. Sistema de equipamientos. (N).....24

Artículo 38. Sistema de espacios libres. (N)24

Artículo 39. Sistema de caminos y vías pecuarias. (N)24

CAPÍTULO.2.5. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.....25

Artículo 40. Áreas de reparto (N)25

Artículo 41. Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos (N)25

Artículo 42. Coeficientes de homogeneización (N).....25

CAPÍTULO.2.6. EL DEBER DE CONSERVAR26

SECCIÓN 2.6.1. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.....26

Artículo 43. Régimen General de uso y conservación de los propietarios de edificaciones y terrenos. (N).....26

Artículo 44. Obligación genérica de Conservación. (N).....26

Artículo 45. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato. (N)26

Artículo 46. El deber de rehabilitación. (N).....26

Artículo 47. Contenido normal del deber de conservación. (N)27

Artículo 48. Colaboración municipal. (D)27

Artículo 49. Potestades públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación. (N)27

Artículo 50. Órdenes de ejecución de obras de mejora para su adaptación al entorno. (N)27

Artículo 51. Inspección técnica. (R).....27

SECCIÓN 2.6.2. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.....28

Artículo 52. Conservación de los bienes inmuebles declarados de interés cultural. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación del patrimonio histórico. (N)28

Artículo 53. Régimen Jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de inmuebles catalogados por el planeamiento. (N)28

SECCIÓN 2.6.3. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.28

Artículo 54. Contenido del deber de conservación de solares. (N).....28



SECCIÓN 2.6.4. LA DECLARACIÓN DE RUINA29

Artículo 55. Régimen general de la ruina. (N)29

Artículo 56. El procedimiento general para la declaración de la ruina. (N)29

Artículo 57. Normas de declaración de ruina en los edificios protegidos. (N).....30

Artículo 58. La ruina inminente. (N)31

Artículo 59. Plazos para el cumplimiento de los deberes de edificar, o en su caso, de conservar y rehabilitar de los edificios declarados en ruinas. (N)31

CAPÍTULO.2.7. PARCELACIÓN URBANÍSTICA.....32

Artículo 60. Parcelación urbanística (N)32

Artículo 61. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares. (N).....32

Artículo 62. Régimen de las parcelaciones urbanísticas en suelo sometido a actuación de transformación (N)32

Artículo 63. Régimen de las parcelaciones en suelo rústico (N)32

Artículo 64. Actos reveladores de posible parcelación urbanística (N)32

Artículo 65. Prevención de las parcelaciones urbanísticas y de formación de asentamientos. (D).....33

TÍTULO.3. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....35

CAPÍTULO.3.1. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS.....35

Artículo 66. Objeto. (N).....35

Artículo 67. Usos globales. (N)36

Artículo 68. Usos pormenorizados. (N).....36

Artículo 69. Uso Prohibido. (N)37

Artículo 70. Uso público y uso privado (N)37

Artículo 71. Actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano (N)37

CAPÍTULO.3.2. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.....38

Artículo 72. Actividades permisibles. (N)38

Artículo 73. Usos y condiciones de la edificación. (N).....38

Artículo 74. Usos en los sótanos. (N)38

Artículo 75. Diferentes usos en un mismo edificio o local (N)38

Artículo 76. Dotación de aparcamientos (N).....38

CAPÍTULO.3.3. USO RESIDENCIAL.....39

Artículo 77. Definición y Usos Pormenorizados. (N)39

Artículo 78. Aplicación (N)39

Artículo 79. Condiciones particulares. (N)39

Artículo 80. Altura de los techos (N)40

Artículo 81. Condiciones de Implantación. (N).....40

CAPÍTULO.3.4. USO PRODUCTIVO.....41

Artículo 82. Definición y Usos Pormenorizados. (N)41

SECCION 3.4.1. CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS INDUSTRIAL, LOGÍSTICO, ALMACENAMIENTO Y ARTESANÍA.43

Artículo 83. Aplicación. (N).....43



Artículo 84. Condiciones comunes a todos los usos pormenorizados y categorías. (N) 43

Artículo 85. Condiciones de implantación de las actividades de industria manufacturera, pequeña industria y talleres, en zona con uso global diferente. (N) 44

Artículo 86. Condiciones de implantación de las actividades de almacenamiento y logística, en zona con uso global diferente. (N) 44

SECCIÓN 3.4.2. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES Y PRODUCTOS PETROLÍFEROS 45

Artículo 87. Condiciones de implantación (N) 45

Artículo 88. Estaciones de servicio en suelo urbano y rústico (N) 45

CAPÍTULO.3.5. USO SERVICIOS 46

Artículo 89. Definición y Usos Pormenorizados. (N) 46

Artículo 90. Aplicación. (N) 46

Artículo 91. Condiciones particulares del uso pormenorizado de comercio. (N) 46

Artículo 92. Condiciones particulares del uso pormenorizado de oficinas. (N) 47

Artículo 93. Condiciones particulares del uso pormenorizado Recreativo/similares. (N) 47

Artículo 94. Condiciones particulares del uso pormenorizado Restauración (N) 48

CAPÍTULO.3.6. USO TURÍSTICO 49

Artículo 95. Definición y Usos Pormenorizados (N) 49

Artículo 96. Condiciones de implantación del uso pormenorizado Alojamiento Turístico, en la categoría de Establecimiento Hotelero (N) 49

Artículo 97. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Alojamiento Turístico, en la categoría de Apartamento Turístico (N) 50

CAPÍTULO.3.7. USO DOTACIONAL 51

Artículo 98. Definición y Usos Pormenorizados. (N) 51

Artículo 99. Condiciones particulares del uso de Equipamientos. (N) 51

Artículo 100. Condiciones particulares de los usos pormenorizados de Espacios Libres y Zonas Verdes. (N) 52

Artículo 101. Condiciones particulares del uso pormenorizado Movilidad. (N) 53

Artículo 102. Condiciones particulares del uso de aparcamiento / garaje, dentro del uso pormenorizado de Movilidad. (N) 54

Artículo 103. Condiciones particulares de los usos pormenorizados de Infraestructuras y servicios técnicos (N) 54

TÍTULO.4. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y URBANIZACION 55

CAPÍTULO.4.1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN 55

Artículo 104. Aplicación. (N) 55

Artículo 105. Tipos de obras de edificación. (N) 55

Artículo 106. Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación (N) 56

Artículo 107. Definiciones. (N) 56

Artículo 108. Ocupación de parcela. (N) 58

Artículo 109. Profundidad máxima edificable. (N) 58

Artículo 110. Superficie de techo edificable. (N) 58

Artículo 111. Edificabilidad. (N) 58

Artículo 112. Densidad de viviendas. (N) 58

Artículo 113. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora. (N) 58

Artículo 114. Criterios de medición de la altura. (N) 59



Artículo 115. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima. (N).....59

Artículo 116. Planta baja. (N).....59

Artículo 117. Planta sótano y semisótano. (N)60

Artículo 118. Plantas de piso. (N).....60

Artículo 119. Patios. (N)60

Artículo 120. Anchura de patios. (N)60

Artículo 121. Medición de la altura de los patios. (N)60

Artículo 122. Dimensión de los patios de parcela. (N)60

Artículo 123. Salientes no ocupables. (N)..... 61

Artículo 124. Salientes ocupables. (N) 61

Artículo 125. Construcciones auxiliares (N) 61

Artículo 126. Armonización de las edificaciones. (N) 61

Artículo 127. Vallas y medianerías. (N) 61

Artículo 128. Cerramientos provisionales. (N)62

Artículo 129. Instalaciones, servicios y publicidad exterior. (N).....62

CAPÍTULO.4.2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION.....63

Artículo 130. Condiciones generales. (N).....63

Artículo 131. Red de abastecimiento de agua. (N).....63

Artículo 132. Red de saneamiento y depuración. (N)64

Artículo 133. Red de suministro de energía eléctrica. (N).....64

Artículo 134. Red de alumbrado público. (N)64

Artículo 135. Red de telecomunicaciones. (N)64

Artículo 136. Red viaria. (N)65

Artículo 137. Obras en espacios libres y mobiliario urbano. (N)66

Artículo 138. Condiciones de prevención ambiental. (N)67

TÍTULO.5. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO..... 68

CAPÍTULO.5.1. DISPOSICIONES GENERALES.....68

Artículo 139. La categoría de suelo urbano. (N).....68

Artículo 140. Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del suelo urbano (N).....68

Artículo 141. Régimen del suelo urbano. (N).....68

Artículo 142. Definición de Zona de Ordenanza. (N).....68

Artículo 143. Las condiciones particulares de las Zonas de Ordenanza. (N).....68

Artículo 144. Unidad edificatoria y tipos de obras permitidas. (N)69

Artículo 145. Desarrollo y ejecución del suelo urbano. (N)69

Artículo 146. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano. (N)69

Artículo 147. Zonas de Ordenanza del suelo urbano (N)69

CAPÍTULO.5.2. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA “CASCO TRADICIONAL”71



Artículo 148. Definición y aplicación. (N)71

Artículo 149. Condiciones de parcela. (N)71

Artículo 150. Condiciones de implantación. Posición de la edificación. (N)71

Artículo 151. Condiciones de ocupación. (N)71

Artículo 152. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo. (N)72

Artículo 153. Condiciones de alturas. (N)72

Artículo 154. Construcciones auxiliares. (N)72

Artículo 155. Condiciones estéticas y de imagen urbana. (N)72

Artículo 156. Regulación de usos (N)73

CAPÍTULO.5.3. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA “RESIDENCIAL EXTENSIÓN”74

Artículo 157. Definición y aplicación. (N)74

Artículo 158. Condiciones de parcela. (N)74

Artículo 159. Condiciones de implantación. Posición de la edificación. (N)74

Artículo 160. Condiciones de ocupación. (N)74

Artículo 161. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo. (N)74

Artículo 162. Condiciones de alturas. (N)74

Artículo 163. Construcciones auxiliares (N)75

Artículo 164. Condiciones estéticas y de imagen urbana. (N)75

Artículo 165. Regulación de usos (N)76

CAPÍTULO.5.4. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA “RESIDENCIAL MIXTA”77

Artículo 166. Definición y aplicación. (N)77

Artículo 167. Condiciones de parcela. (N)77

Artículo 168. Condiciones de implantación. Posición de la edificación. (N)77

Artículo 169. Condiciones de ocupación. (N)77

Artículo 170. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo. (N)77

Artículo 171. Condiciones de alturas. (N)77

Artículo 172. Condiciones estéticas y de imagen urbana. (N)77

Artículo 173. Regulación de usos. (N)78

CAPÍTULO.5.5. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA “VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA”79

Artículo 174. Delimitación y definición. (N)79

Artículo 175. Condiciones de parcela. (N)79

Artículo 176. Condiciones de implantación. Posición de la edificación. (N)79

Artículo 177. Condiciones de ocupación. (N)79

Artículo 178. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo. (N)79

Artículo 179. Condiciones de alturas. (N)79

Artículo 180. Construcciones auxiliares (N)79

Artículo 181. Condiciones estéticas y de imagen urbana. (N)79



Artículo 182. Regulación de usos (N)80

CAPÍTULO.5.6. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA “PRODUCTIVA” 81

Artículo 183. Delimitación y definición. (N) 81

Artículo 184. Condiciones de parcela. (N) 81

Artículo 185. Condiciones de implantación. Posición de la edificación. (N) 81

Artículo 186. Condiciones de ocupación (N)..... 81

Artículo 187. Condiciones de edificabilidad. (N)..... 81

Artículo 188. Condiciones de alturas. (N)..... 81

Artículo 189. Condiciones estéticas y de imagen urbana. (N)..... 81

Artículo 190. Regulación de usos. (N) 82

CAPÍTULO.5.7. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA “SERVICIOS” 83

Artículo 191. Delimitación y definición. (N) 83

Artículo 192. Condiciones de parcela. (N) 83

Artículo 193. Condiciones de implantación. Posición de la edificación. (N) 83

Artículo 194. Condiciones de ocupación (N)..... 83

Artículo 195. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo. (N) 83

Artículo 196. Condiciones de alturas. (N)..... 83

Artículo 197. Condiciones estéticas y de imagen urbana. (N)..... 83

Artículo 198. Regulación de usos. (N) 83

CAPÍTULO.5.8. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA “ESTACIÓN DE SERVICIO” 84

Artículo 199. Delimitación y definición. (N) 84

Artículo 200. Condiciones de parcela. (N) 84

Artículo 201. Condiciones de implantación. Posición de la edificación. (N) 84

Artículo 202. Condiciones de ocupación (N)..... 84

Artículo 203. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo. (N) 84

Artículo 204. Condiciones de alturas. (N)..... 84

Artículo 205. Condiciones estéticas y de imagen urbana. (N)..... 84

Artículo 206. Regulación de usos (N) 84

TÍTULO.6. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO RÚSTICO85

CAPÍTULO.6.1. CONDICIONES GENERALES 85

Artículo 207. Ámbito. (N) 85

Artículo 208. Delimitación. (N) 85

Artículo 209. Normativa complementaria y concurrente (N) 85

Artículo 210. Prohibición de parcelación urbanística en suelo rústico (N)..... 85

Artículo 211. División y segregación de naturaleza agraria (N)..... 85

Artículo 212. Actos sujetos a licencia urbanística municipal (N)..... 85

Artículo 213. Supuestos de innecesariedad de licencia (N) 85



Artículo 214. Unidad Mínima de Cultivo (N)..... 86

Artículo 215. Parcela mínima o unidad rústica apta para la edificación (N) 86

Artículo 216. Red de caminos rurales estructurantes. (D)..... 86

CAPÍTULO.6.2. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS Y LAS EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO 87

Artículo 217. Actuaciones en suelo rústico (N)..... 87

Artículo 218. Actuaciones ordinarias en suelo rústico (N)..... 87

Artículo 219. Actuaciones extraordinarias en suelo rústico (N)..... 87

Artículo 220. Régimen de las actuaciones extraordinarias en suelo rústico. (N) 88

CAPÍTULO.6.3. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO COMÚN 90

Artículo 221. Delimitación, objetivos y régimen de usos. (N)..... 90

CAPÍTULO.6.4. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS RÚSTICOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL..... 91

Artículo 222. Delimitación y objetivos. (N)..... 91

Artículo 223. Suelo rústico especialmente protegido por legislación de Vías Pecuarias. (N) 91

Artículo 224. Suelo rústico especialmente protegido por legislación de Dominio Público Hidráulico. (N)..... 92

Artículo 225. Suelo rústico especialmente protegido por legislación de Dominio Público Viario. (N)..... 93

CAPÍTULO.6.5. SISTEMAS GENERALES EN EL SUELO RÚSTICO 95

Artículo 226. Identificación. (N) 95

Artículo 227. Régimen de usos y desarrollo. (N)..... 95

CAPÍTULO.6.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS Y LAS EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO 96

SECCIÓN 6.3.1. DETERMINACIONES DE LOS DISTINTOS USOS Y LAS EDIFICACIONES..... 96

Artículo 228. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones. (N) 96

SECCIÓN 6.3.2. CONDICIONES DE LAS ACTUACIONES ORDINARIAS VINCULADAS A LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA Y ACTIVIDADES PRIMARIAS 96

Artículo 229. Edificaciones e instalaciones agrícolas: casetas de aperos, riego e invernaderos. (N)..... 96

Artículo 230. Instalaciones agropecuarias y ganaderas. (N) 96

Artículo 231. Otras edificaciones e instalaciones complementarias de actividades primarias. (N) 97

SECCIÓN 6.3.3. CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES DE DEPÓSITO Y ALMACENAMIENTO (ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS)..... 97

Artículo 232. Actividades de depósito y almacenamiento general. (N)..... 97

SECCIÓN 6.3.4. CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS..... 98

Artículo 233. Infraestructuras y servicios técnicos. (N)..... 98

SECCIÓN 6.3.5. CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS VINCULADOS AL MEDIO RURAL (ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS)..... 98

Artículo 234. Equipamientos vinculados al medio rural. (N) 98

SECCIÓN 6.3.6. CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS VINCULADAS AL OCIO Y ALOJAMIENTO RURAL (ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS)..... 99

Artículo 235. Actividades de servicios vinculadas al ocio y alojamiento rural. (N) 99

SECCIÓN 6.3.7. CONDICIONES DE LAS INDUSTRIAS QUE PRECISAN IMPLANTARSE EN EL MEDIO RURAL (ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS) 99

Artículo 236. Industrias que precisan implantarse en el medio rural. (N)..... 99

SECCIÓN 6.3.8. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA SOLAR Y EÓLICA (ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS) 100

Artículo 237. Instalaciones de energía solar y eólica. (N) 100

SECCIÓN 6.3.9. CONDICIONES DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA (ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA / SINGULAR)..... 100



Artículo 238. Vivienda unifamiliar aislada no vinculada a explotación. (N).....100

SECCIÓN 6.3.10. CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE COMPENSACIÓN DE EMISIONES Y SUMIDEROS FORESTALES (ACTUACIONES ORDINARIAS / AMBIENTALES)101

Artículo 239. Proyectos de compensación de emisiones y sumideros forestales. (N)101

SECCIÓN 6.3.11. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE OTROS USOS DECLARADOS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE NECESARIA IMPLANTACIÓN EN EL MEDIO RURAL (ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS).....101

Artículo 240. Otros usos declarados de utilidad pública o interés social de necesaria implantación en el medio rural. (N)101

TÍTULO.7. OTRAS DISPOSICIONES102

CAPÍTULO.7.1. DISPOSICIONES ADICIONALES.....102

Disposición adicional 1ª. Licencias de legalización o declaraciones administrativas de compatibilidad de edificaciones existentes en suelo urbano, con fines de normalización, y que sean conformes con la nueva ordenación (N)102

Disposición adicional 2ª. Coeficientes de ponderación (N)102

Disposición adicional 3ª. Futuras y nuevas actuaciones, con posterioridad a la entrada en vigor del presente PBOM, en zonas afectadas por riesgo de inundación (N).....102

CAPÍTULO.7.2. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....103

Disposición transitoria 1ª. Régimen de instrumentos de ordenación asumidos aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo PBOM (N)103

Disposición transitoria 2ª. Régimen de parcelas existentes en suelo urbano (N)103

Disposición transitoria 3ª. Régimen de las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación y de asimilado a fuera de ordenación en suelo rústico (N)103

Disposición transitoria 4ª. Terrenos en proceso de ejecución urbanística (N).....103

Disposición transitoria 5ª: Aplicación del PBOM tras su entrada en vigor (N)103

CAPÍTULO.7.3. DISPOSICIÓN DEROGATORIA104

Disposición derogatoria única. Derogación de instrumentos de ordenación urbanística (N).....104



TÍTULO.1. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO.1.1. OBJETO Y CONTENIDO

Artículo 1.Ámbito de aplicación (N)

El ámbito territorial del presente Plan Básico de Ordenación Municipal (en adelante PBOM) es el término municipal de Marinaleda.

Artículo 2.Objeto (N)

1. El presente PBOM tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación urbanística de Marinaleda, conteniendo las siguientes determinaciones:
- a) La clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.

b) La delimitación y la normativa general de las categorías de suelo rústico y el establecimiento de las zonas en suelo rústico.

c) La identificación, delimitación y normativa de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.

d) La delimitación del sistema general de espacios libres y de los elementos estructurantes.
2. Además, tiene por objeto establecer la ordenación urbanística detallada del suelo urbano, mediante las siguientes determinaciones:
- a) La división de su ámbito en diferentes zonas, en función de sus usos globales y pormenorizados.

b) La distinción, dentro de cada zona, de los terrenos que deben destinarse a sistemas generales y locales, con cumplimiento de los criterios que se establezcan reglamentariamente.

c) Las alineaciones y rasantes de la red viaria, salvo los terrenos en los que se prevean actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística.

d) La normativa de edificación y urbanización, en su caso.

e) En su caso, la delimitación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se estimen convenientes o necesarias.
3. Este PBOM también establecerá la planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación, a medio y largo plazo, con el establecimiento de las siguientes determinaciones:
- a) Estrategias para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente.

1º. Directrices para las zonas de suelo urbano, a delimitar por el PBOM. En general, constituirán zonas de suelo urbano independientes, pudiendo dividirse a su vez cada una en varias zonas de suelo urbano:

- Cada uno de los núcleos de población del término municipal.

- Los conjuntos históricos declarados BIC conforme a la legislación en materia de patrimonio histórico.

- Cada uno de los núcleos rurales tradicionales clasificados como suelo urbano por los instrumentos de ordenación urbanística general
- 2º. Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en suelo urbano.
- 3º. Directrices y recomendaciones para mitigar el efecto «isla de calor urbano», mejorar los aspectos relacionados con la salud y bienestar de las personas, la contaminación urbana y el consumo energético.
- 4º. Directrices y recomendaciones para establecimiento de un modelo urbano equilibrado que fomente la diversidad funcional y de usos y la accesibilidad universal a la dotación de servicios básicos y espacios públicos.
4. El PBOM incluye además las siguientes determinaciones que complementan a la definición del modelo de ordenación en el suelo rústico:
- a) La normativa urbanística de las distintas categorías y zonas de suelo rústico, regulándose:

1º. Las condiciones de implantación de usos

2º. La compatibilidad de las actuaciones ordinarias y extraordinarias con el régimen que corresponda a la categoría de suelo.

3º. Los parámetros urbanísticos para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones.

b) La identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo rústico, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción.

c) Las propuestas de delimitación de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico que se estimen convenientes o necesarias para su desarrollo a corto plazo.

Artículo 3.Contenido del PBOM (N)

El PBOM se compone de los siguientes documentos:

1. Memoria
- a) Introducción. Criterios y Objetivos generales

b) Memoria de Información y Diagnóstico

c) Memoria de Participación e Información Pública

d) Memoria de Ordenación

e) Memoria Económica

f) Memoria de Impacto Normativo
2. Normativa



B. NORMATIVA URBANÍSTICA

- 3. Planos y documentación gráfica
 - a) Planos de información
 - b) Planos de ordenación
- 4. Anexos. Estudios complementarios
 - a) Estudio Ambiental Estratégico
 - b) Impacto en la salud
 - c) Impacto de género
 - d) Catálogo de bienes protegidos
 - e) Normativa sectorial
 - f) Demografía y socioeconomía
 - g) Movilidad
 - h) Estimación de las demandas de Infraestructuras
- 5. Resumen ejecutivo

Artículo 4.Principios rectores. (D)

Se configuran como principios rectores del presente PBOM:

- 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 PBOM, 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.
- 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 PBOM 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.



CAPÍTULO.1.2. CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES

Artículo 5.Carácter de las determinaciones (N)

1. Las determinaciones de la presente normativa pueden tener el carácter de:
- Norma, Directriz o Recomendación: (N)
- a) Normas: Son determinaciones vinculantes de aplicación directa e inmediata a los terrenos sobre las que incidan.
 - b) Directrices: son determinaciones vinculantes en cuanto a los fines u objetivos que pretenden, para cuya consecución el PBOM puede establecer medidas concretas. En caso de que se establezcan estas medidas, la modulación de las mismas, así como la aplicación de medidas alternativas deberá venir acompañada de una justificación en la que se acredite que se consigue el mismo o mayor grado de cumplimiento de los fines u objetivos pretendidos.
 - c) Recomendaciones: Son determinaciones de carácter indicativo, que orientan sobre el modo de conseguir los fines y objetivos para los que fueron creadas.
- En caso de apartarse de ellas, deberá justificarse de forma expresa la decisión adoptada, debiendo ésta ser compatible en todo caso con los principios generales y objetivos establecidos en: la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA); su Reglamento General (en adelante RGLISTA), aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre; y el presente PBOM; tanto los generales y temáticos de la ordenación urbanística general, como los objetivos específicos que para cada Título, Capítulo o Sección se establezcan, en su caso.
2. Cada determinación de la presente normativa indicará el carácter de la misma con una (N), (D) o (R) al final del nombre del artículo.
- En el caso de los puntos desarrollados en más de un párrafo en los que los caracteres de los mismos no sean coincidentes, éste se indicará al final de cada párrafo.
- De no indicarse expresamente tendrán carácter de recomendaciones, salvo que la legislación urbanística disponga que deba tener el carácter de norma.

Artículo 6.Interpretación (N)

1. El contenido del PBOM forma un conjunto integrado y coherente cuya interpretación corresponde al Ayuntamiento de Marinaleda.
2. Las determinaciones del PBOM y particularmente su normativa se interpretará partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto, los antecedentes y la realidad social del tiempo al que han de ser aplicadas, atendiendo principalmente a su espíritu y finalidad.
3. Si existieran contradicciones entre las determinaciones del presente PBOM que no puedan resolverse de forma armónica, se aplicarán las siguientes reglas:
- a) Con carácter general, la memoria de ordenación es el documento de referencia a partir del cual deben interpretarse las discrepancias. Si estas persisten, la prevalencia entre los

documentos será la siguiente: normativa urbanística, cartografía de ordenación, memoria económica y resto de documentos que forman parte del PBOM.

- b) En las discrepancias de la propia normativa, prevalecerán aquellas que supongan un mejor cumplimiento de sus fines y objetivos.
 - c) En las discrepancias entre las determinaciones escritas y gráficas prevalecerá el contenido de las escritas, salvo que del conjunto del instrumento de ordenación resulte que los objetivos se cumplimentan mejor con la interpretación derivada de la documentación gráfica.
 - d) En las discrepancias que se produzcan entre planos:
 - Prevalecerán los planos que forman parte de la cartografía frente a los que formen parte de la memoria, los anexos o el Resumen Ejecutivo.
 - En caso de discrepancia en planos de diferentes escalas prevalecerá el plano de escala más detallada.
 - En caso de discrepancia en planos de la misma escala prevalecerán los más específicos por razón de la materia.
 - e) En caso de contradicción entre superficies reflejadas en los planos y las superficies resultantes de mediciones más precisas de la realidad física, se estará a lo que resulte de los levantamientos topográficos.
4. En caso que no sea posible resolver la discrepancia aplicando las reglas anteriores, se aplicarán aquellas interpretaciones que resulten mayores dotaciones de elementos estructurantes, un menor impacto sobre el medio ambiente, un mayor grado de protección del paisaje, así como las que supongan una mayor defensa del interés general.
5. El Ayuntamiento de Marinaleda podrá resolver las discrepancias interpretativas que se planteen en aplicación del presente PBOM aprobando las Instrucciones y Criterios Interpretativos que aclaren dichas discrepancias.



CAPÍTULO.1.3. PUBLICACIÓN, ENTRADA EN VIGOR, VIGENCIA Y EFECTOS

Artículo 7.Publicidad del PBOM (N)

La publicidad del presente PBOM se realizará según lo indicado en el artículo 82 de la LISTA.

1. A los efectos de garantizar la publicidad del instrumento, existirá en el municipio y en la Consejería con competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo un registro administrativo donde se debe depositar el instrumento de ordenación urbanística. A estos efectos, los Ayuntamientos deberá remitir a la Consejería correspondiente los documentos completos de dicho instrumento en el plazo de un mes desde su aprobación definitiva. Dicho registro será accesible a través de la sede electrónica de ambas Administraciones, quienes adoptarán las medidas necesarias que garanticen a la ciudadanía la consulta de la documentación depositada y la obtención de copias.

El depósito de los instrumentos de ordenación urbanística será condición legal indispensable para la publicación prevista en el artículo 83 dela LISTA.

2. Para garantizar a la ciudadanía el acceso a la información, el Ayuntamiento y la Administración de la Comunidad Autónoma deberán publicar en la sede electrónica de su titularidad al menos la resolución de aprobación definitiva, el instrumento de ordenación urbanística completo y, en su caso, el estudio ambiental estratégico.
3. La Consejería con competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo incorporará la información del instrumento de ordenación urbanística en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía.

Artículo 8.Publicación del PBOM (N)

La publicación del presente PBOM se realizará conforme a lo indicado en el artículo 83 de la LISTA, de forma que:

1. La publicación del PBOM deberá contener, en todo caso, el acuerdo de aprobación definitiva y el contenido de las normas urbanísticas, sean Normas, Recomendaciones o Directrices. Será publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y en el portal de la Administración urbanística.
2. La publicación indicará que se ha procedido al depósito conforme al artículo 7 anterior, así como el portal en el que podrá consultarse el documento íntegro del PBOM.
3. Los acuerdos de aprobación definitiva del presente PBOM corresponden al Pleno del Ayuntamiento del municipio, por lo que será de aplicación lo establecido en la legislación de régimen local.
4. La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
5. Si el instrumento de ordenación urbanística es aprobado, pero no publicado, no adquirirá vigencia ni producirá efecto alguno.

Artículo 9.Entrada en vigor y vigencia del PBOM (N)

1. La entrada en vigor del presente PBOM se producirá a partir del día siguiente al de la publicación, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa urbanística, salvo que el acuerdo de aprobación establezca un plazo superior. Como se cita en los artículos anteriores, sólo tendrá validez legal y podrá aplicarse tras estar inscrito en el registro de planeamiento correspondiente y sea publicado en el Boletín Oficial.
2. El presente PBOM tiene vigencia indefinida sin perjuicio de las modificaciones que se aprueben.
3. En el caso de que se produzca la entrada en vigor sobrevenida de un instrumento de ordenación territorial, y en tanto no se produzca la adaptación del PBOM, las determinaciones del instrumento de ordenación territorial prevalecerán sobre las del PBOM, conforme a lo previsto en la LISTA y en el RGLISTA.

Artículo 10.Efectos de la entrada en vigor del PBOM (N)

La entrada en vigor del PBOM producirá los efectos establecidos en el artículo 84 de la LISTA.

Artículo 11.Innovaciones del PBOM (N)

1. Será considerada innovación del PBOM cualquier modificación, evolución o revisión del planeamiento que introduzca cambios sustanciales o alteraciones en la ordenación urbanística en él definida. En todo caso, la nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística.
2. La innovación del PBOM se podrá realizar mediante revisión o modificación, ateniéndose a lo dispuesto en este capítulo para determinar su alcance, así como a la LISTA y a su RGLISTA.
3. Las innovaciones que delimiten una actuación de transformación urbanística se regirán por el título II de la LISTA y del RGLISTA.
4. Se excluyen como innovación del PBOM la corrección de errores aritméticos, materiales o de hecho, que serán tramitadas por el procedimiento administrativo común.

Artículo 12.Revisión del PBOM (N)

1. La revisión del PBOM implica adoptar un nuevo modelo general de ordenación por alteración sustancial de sus objetivos estratégicos, de su modelo de ciudad establecido, o de determinaciones que reduzcan el cumplimiento de dichos objetivos.
2. Procederá la revisión obligatoria por lo siguiente:
 - a) Por agotamiento de sus previsiones, cuando ello impida atender las nuevas demandas.
 - b) Por circunstancias sobrevenidas demográficas, territoriales, ambiental, patrimonial o económicas, que invaliden el modelo; sus determinaciones y su respuesta al interés general.
 - c) Por desfase general del instrumento.
 - d) Por la aprobación de un instrumento de ordenación territorial o sectorial, cuando así lo exigiera expresamente.



3. Su tramitación y documentación se ajustarán a la LISTA y al RGLISTA.

Artículo 13.Modificación del PBOM (N)

1. Toda innovación de la ordenación establecida por este PBOM ajena a la revisión del mismo según lo contemplado en el capítulo anterior, se considerará modificación.
2. No obstante, lo anterior, no se considerarán modificaciones del PBOM:
 - a) Los ajustes motivados por los cambios de escala en la planimetría o resultantes de las mediciones reales sobre el terreno que no alteren los criterios y directrices generales.
 - b) El ajuste y concreción de los trazados de las redes de servicios y sistema viario, así como las sendas peatonales propuestas que realicen los instrumentos de ordenación urbanística detallada del ámbito concreto, respetando las características básicas y asegurando la funcionalidad prevista en el PBOM.
 - c) Las determinaciones sobrevenidas impuestas por la legislación o la planificación territorial o sectorial, aun siendo contradictorias con las determinaciones del presente documento, cuando estas sean de aplicación directa.
3. La modificación del PBOM podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente, y su contenido documental y procedimiento se adaptará a la LISTA y al RGLISTA. Cuando las modificaciones supongan alteraciones de la ordenación urbanística detallada del suelo urbano se ajustará al régimen y determinaciones establecido en el título IV de la LISTA y del RGLISTA.

Artículo 14.Elaboración de Textos Refundidos (N)

1. Se deberá redactar Texto Refundido cuando este PBOM haya sido objeto de innovaciones que se encuentren en vigor, para facilitar su aplicación y conocimiento.
2. Los textos refundidos no podrán modificar las determinaciones urbanísticas contenidas en los instrumentos de ordenación urbanística que se refunden.
3. Serán aprobados por el Ayuntamiento, quedando supeditada su eficacia a la inscripción en el registro administrativo del instrumento de ordenación urbanística y a la posterior publicación de su normativa en el Boletín Oficial. Asimismo, deberá publicarse el texto refundido íntegro en el portal de la Administración, todo ello siguiendo lo regulado en la LISTA y en el RGLISTA.

Artículo 15.Edificios y usos fuera de ordenación (N)

1. Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones erigidas legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del presente PBOM, que resulten disconformes con la nueva ordenación determinada por el mismo, serán declarados en situación de fuera de ordenación, conforme a lo indicado en el artículo 84 de la LISTA.

2. Dado este caso, este PBOM distinguirá entre:

a) Régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad total:

Para las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean totalmente incompatibles con la nueva ordenación del PBOM. A estos efectos, las que ocupen suelo dotacional público o, en caso del viario, impidan la efectividad de su destino, son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de ordenación urbanística.

b) Régimen de disconformidad parcial:

Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean solo parcialmente incompatibles con la nueva ordenación del PBOM.

3. A estas instalaciones, construcciones, obras y edificaciones en situación de fuera de ordenación se aplicarán las siguientes reglas:

a) Con carácter general se podrán realizar las obras de reparación y conservación y aquellas obras que exijan la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

b) Excepcionalmente, podrán autorizarse los cambios de uso que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y las obras de reforma, incluidas las de consolidación que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretendan realizar. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

Artículo 16.Régimen de Asimilado a Fuera de Ordenación (N)

1. Las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística, por haber transcurrido el plazo para su ejercicio, se encuentran en situación de “asimilado a fuera de ordenación” (AFO), y se ajustarán a lo indicado en el Capítulo I del Título VIII del RGLISTA.
2. A estos efectos, se considera edificación irregular toda construcción, obra, infraestructura o instalación realizada sin el título urbanístico habilitante preceptivo o que contando con el mismo se haya realizado contraviniendo sus condiciones.
3. Las edificaciones irregulares no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se dicte la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.
4. La instrucción y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación corresponde al Ayuntamiento, que podrá desarrollar el mismo mediante ordenanza, conforme a las especialidades que se regulan en el RGLISTA.

TÍTULO.2. EL RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPÍTULO.2.1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 17. Clasificación del suelo (N)

- 1. El presente PBOM divide la totalidad del término municipal en dos clases de suelo: urbano y rústico.
- 2. Tienen la consideración de suelo urbano los terrenos así clasificados por el presente PBOM de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

También formarán parte del suelo urbano los terrenos que, con posterioridad a la entrada en vigor del presente PBOM, se urbanicen en ejecución de los instrumentos de ordenación detallada y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento que se produzca la recepción de las obras de urbanización.
- 3. Tienen la consideración de suelo rústico el resto de los terrenos que no se clasifican como suelo urbano.
- 4. Los planos de ordenación de la serie
 - CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO
 - CLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICOtienen carácter normativo.
- 5. La clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y obligaciones de sus propietarios.

Artículo 18. Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo (N)

- 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 PBOM, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.
- 3. No obstante, la previsión de la edificabilidad por este PBOM 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.

Artículo 19. Régimen general de derechos y deberes del ciudadano (N)

- 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 PBOM 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 PBOM o en desarrollo del mismo, de acuerdo con la legislación urbanística vigente.
- 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 20. Régimen general del derecho de iniciativa privada para la actividad de ejecución urbanística (D)

- 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 ejercitará 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 21. Régimen general de facultades del derecho de propiedad del suelo (D)

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 aquella 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 22. Régimen general de deberes (N)

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 quedan sujetos, además, a los siguientes deberes generales:
 - a) Los correspondientes a la clasificación del suelo 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, para el establecimiento de la ordenación detallada 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 PBOM para cada ámbito.
 - d) En todo caso, el deber de completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar.

CAPÍTULO.2.2. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

SECCIÓN 2.2.1. LAS CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.

Artículo 23.Categorías del suelo rústico. (N)

- Los terrenos del suelo rústico se incluyen en alguna de las siguientes categorías, según se regula en la los Capítulos 6.3. y 6.4. del Título 6 de estas Normas urbanísticas:
 - Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial.
 - Suelo rústico común.De esta forma, en el ámbito del presente PBOM no concurren terrenos que deban incluirse en las restantes categorías del artículo 14 de la LISTA.
- La delimitación de los suelos adscritos a cada categoría se encuentra grafiada en los planos de ordenación de la serie “CLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO” (Clasificación y categorización del suelo).

Artículo 24.Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial (N)

- Comprende los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación y categorización como suelo rústico protegido.
- El presente PBOM incluye en esta categoría de suelo:
 - Dominio Público Hidráulico.
 - Dominio Público Pecuario o de Vías Pecuarias
 - Dominio Público Viario
- Los objetivos, criterios y medidas de conservación que se fijan en la normativa sectorial y en los planes de gestión deberán tenerse en cuenta en el planeamiento urbanístico.
- En estos terrenos se estará, en cuanto al régimen general y usos prohibidos, a lo dispuesto en su legislación específica.

Artículo 25.Suelo rústico común (N)

- Para el suelo rústico común no se establecen más limitaciones, en cuanto al régimen general de protección y usos prohibidos, que los derivados del régimen general de la zona de suelo rústico sobre la que se sitúe.

SECCIÓN 2.2.2. LAS ZONAS DEL SUELO RÚSTICO.

Artículo 26.Zonas del suelo rústico. (N)

- El presente PBOM establece una única zona en el suelo rústico, que comprende la totalidad del suelo rústico municipal en las distintas categorías establecidas:
 - Zona Única. Zona de suelo rústico de la Campiña de Marinaleda.
- Se define para la zona los usos ordinarios y extraordinarios permitidos y prohibidos, y las actuaciones, tanto ordinarias y como extraordinarias, permitidas y prohibidas.
- La delimitación de los suelos adscritos a esta zona se encuentra grafiada en los planos de ordenación de la serie “CLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO” (Clasificación y categorización del suelo).

Artículo 27.Zona Única: Zona de suelo rústico de la Campiña de Marinaleda (N)

- Se corresponde con suelos rústicos de la totalidad del término municipal, tanto en la categoría de suelo rústico común como en la categoría de suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial.
- La proximidad a los núcleos podrá regularse mediante condiciones específicas de implantación.
- En esta zona se permiten los usos ordinarios del suelo rústico, conforme al artículo 27 del RGLISTA, así como las actuaciones extraordinarias citadas en el artículo 30 del RGLISTA. Igualmente, podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas a las actuaciones ordinarias o extraordinarias, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 31 del RGLISTA.
- Las construcciones, edificaciones o instalaciones en esta zona se adaptarán al ambiente natural y cultural, cualquiera que sea la categoría y uso del suelo en el que estén situadas. De tal forma, deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso al que se destinen y presentar características constructivas, tipológicas y estéticas adecuadas para su integración en el entorno donde se ubican, especialmente cuando se sitúen en suelo especialmente protegidos o en el entorno de bienes del patrimonio histórico.
- En las edificaciones existentes que queden en situación de fuera de ordenación, podrán realizarse las obras de conservación, de reforma y de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

SECCIÓN 2.2.3. AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES.

Artículo 28. Objetivos para las agrupaciones de edificaciones irregulares. (D)

1. Las actuaciones sobre las agrupaciones de edificaciones irregulares que se identifiquen se ajustarán a los siguientes fines y objetivos:
 - a) Revertir los procesos de degradación del suelo y el patrimonio natural producidos por las edificaciones o construcciones existentes, así como corregir su impacto ambiental y territorial.
 - b) Mejorar el entorno paisajístico, actualmente degradado, a través del establecimiento de medidas correctoras de integración paisajística.
 - c) Mejorar, sustituir o implantar las redes de infraestructuras básicas necesarias para garantizar las condiciones mínimas de salubridad de la población, fomentando en estas la eficiencia y el ahorro energético.
 - d) Fomentar la rehabilitación edificatoria de las edificaciones existentes para mejorar su eficiencia energética y reducir el consumo.
 - e) Promover la transformación de las zonas parcialmente antropizadas, primando la colmatación para su adecuación al modelo para la ciudad existente frente a la transformación de suelo virgen.
 - f) Creación de un sistema adecuado de dotaciones y servicios en el ámbito, que evite los desplazamientos hacia la ciudad existente.

CAPÍTULO.2.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 29.Delimitación del suelo urbano. (N)

- 1. El PBOM delimita los terrenos que, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, tienen la clasificación de suelo urbano.
- 2. También formarán parte del suelo urbano los terrenos que, con posterioridad a la aprobación del presente PBOM, se desarrollen a través de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización, conforme a lo establecido en la LISTA y en el RGLISTA.
- 3. Los suelos clasificados como suelos se encuentran grafiados en los planos de ordenación de la serie *CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO*

Artículo 30.Régimen general del suelo urbano. (N)

- 1. Los terrenos que forman parte del suelo urbano estarán sometidos a las afecciones y limitaciones de usos que se deriven de la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, así como por la ordenación territorial, que, en cualquier caso, prevalecerá sobre la regulación establecida en la presente normativa.

Cuando en una misma área territorial exista superposición de protecciones o regímenes jurídicos derivados de diferentes normativas sectoriales, serán de aplicación todas y cada una de estas regulaciones. En caso de contradicción, se aplicará la más restrictiva de cada aspecto concreto.
- 2. Sin perjuicio de lo anterior, el suelo urbano se regulará por el régimen de usos, actuaciones, urbanización y edificación que establezca el presente PBOM.

Artículo 31.Directrices para las zonas de suelo urbano (D)

- 1. El PBOM establecerá una regulación, para cada una de las zonas que delimite, que se adecúe a las siguientes estrategias para el mantenimiento, mejora, rehabilitación, regeneración y renovación:
 - a) Para las zonas de suelo urbano de carácter compacto, se promoverá:
 - 1º. El mantenimiento de las tramas históricas, así como de los tipos edificatorios tradicionales que se identifiquen.
 - 2º. El mantenimiento o el aumento del grado de mezcla de usos característico de este tipo de tejidos.
 - 3º. La edificación de suelos vacantes, procurando la inserción de distintos usos en una misma parcela y, en particular, la constitución de complejos inmobiliarios.
 - 4º. La mejora del paisaje urbano mediante la corrección de elementos discordantes y, en particular, la ocultación de medianeras vistas y la homogeneización de alturas.
 - 5º. La correcta estructuración del espacio público urbano, la mejora en el reparto del espacio viario y su cualificación mediante vegetación, sombra y mobiliario.

- b) Para las zonas de suelo urbano de carácter suburbano, se promoverá:
 - 1º. El mantenimiento del carácter del parcelario original, estableciendo márgenes para la limitación de las agrupaciones de parcelas.
 - 2º. La conservación del espacio verde urbano característico de estos tejidos, manteniendo y completando la continuidad paisajística característica del espacio viario.
 - 3º. La generación de piezas arquitectónicas de proporción y disposición en parcela similares a las originales, controlando su altura máxima para que no resulten disruptivas con el entorno.
- c) Para las zonas de suelo urbano de carácter abierto o mixto, se promoverá:
 - 1º. La generación de un espacio público de escala adecuada y carácter más urbano, mejorando su accesibilidad.
 - 2º. La transformación de los tejidos existentes para completar la trama urbana o localizar nuevos usos dotacionales, facilitando las intervenciones de densificación cuando sirvan para lograr una mayor heterogeneidad de usos.
 - 3º. La correcta integración paisajística de las edificaciones, especialmente en las ubicaciones en ladera.

Artículo 32.Creación de nuevas zonas de suelo urbano en las actuaciones de nueva urbanización (N)

- 1. Las actuaciones de nueva urbanización, en caso de que se desarrollen, deberán justificar la zona de suelo urbano resultante conforme a lo siguiente:
 - a) Cuando el desarrollo de una actuación se justifique en la necesidad de completar la estructura urbanística, los suelos se integrarán en la zona de suelo urbano a la que sean adyacentes. En el caso de adyacencia a más de una zona de suelo urbano, la integración se efectuará en aquella con la que compartan mayor proporción de perímetro.
 - b) Cuando el desarrollo de una actuación de nueva urbanización venga justificado en otras razones distintas a la expresada en el punto anterior, estas conformarán una zona de suelo urbano de nueva creación, una vez hayan pasado a formar parte del suelo urbano.
- 2. El instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada de la actuación de nueva urbanización incluirá la identificación, delimitación y caracterización de la nueva zona de suelo urbano, o la modificación de los parámetros de la zona en la que se integre, en su caso, una vez estas hayan sido establecidas por este PBOM.



CAPÍTULO.2.4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS

Artículo 33. Sistemas generales y sistemas locales. (N)

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:

- Sistema General de Comunicaciones y Transporte. Sistema General Viario
- Sistema General de equipamientos
- Sistema General de espacios libres

b) Sistemas Generales en Suelo Rústico:

- Sistema General de Comunicaciones y Transportes. Sistema General Viario
- Sistema general de equipamientos
- Sistema General de espacios libres
- Sistema General de infraestructuras

c) Otros Sistemas en Suelo Rústico

- Sistema de caminos y vías pecuarias.

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 y están integrados por:

- Sistema local viario
- Sistema local de espacios libres
- Sistema local de equipamientos
- Sistema local de infraestructuras

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

Artículo 34.Titularidad del suelo. (N)

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 PBOM. 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 PBOM sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el PBOM 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 PBOM, 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 PBOM, 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 PBOM como sistemas, generales o locales, cuyo uso actual no coincidan 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 35. Sistema de comunicaciones y transportes. (N)

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 Viario:
 - Viario de Nivel territorial.
 - Viario Nivel Urbano-territorial
 - b) 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 36. Sistema de infraestructuras. (N)

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 37. Sistema de equipamientos. (N)

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 PBOM.
2. Los suelos calificados como sistemas locales o generales de equipamientos por el PBOM 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” 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 38. Sistema de espacios libres. (N)

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 PBOM 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 PBOM, cuando expresamente así se determine.

Artículo 39. Sistema de caminos y vías pecuarias. (N)

1. El sistema de caminos y vías pecuarias (dominio público pecuario) está compuesto por aquellas áreas pertenecientes a vías pecuarias.
2. Mantendrán su clasificación a todos los efectos como Suelo Rústico preservado por legislación sectorial, identificadas en los planos de ordenación de este PBOM. Aquellos tramos que por

necesidades del Modelo Urbano se pretendan incorporar a la red de espacios públicos o viarios locales quedarán clasificados como Suelo Urbano, quedando dicha eficacia jurídica estrictamente supeditada a la resolución firme del correspondiente expediente sectorial de desafectación dictado por la Administración autonómica competente.

3. 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.
4. Estas áreas mantienen su titularidad, sin gestión ni generación de aprovechamiento.



CAPÍTULO.2.5. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 40. Áreas de reparto (N)

- 1. Las áreas de reparto delimitadas constituyen ámbitos territoriales comprensivos de suelo urbano 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.

Artículo 41.Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos (N)

- 1. Aprovechamiento objetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el presente PBOM 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 PBOM para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano (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 urbano 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 coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.

Artículo 42. Coeficientes de homogeneización (N)

- 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:
 - a) Coeficientes de uso y tipología:
 - 1º. Uso Residencial:
 - Vivienda libre: 1,00
 - Vivienda protegida: 0,90
 - 2º. Uso Productivo:
 - Industrial, logístico y almacenamiento: 0,80
 - 3º. Uso Servicios: 0,95
 - b) Coeficientes de localización: Tiene por objeto evaluar la situación del sector en relación con la estructura territorial y el modelo de ordenación del presente PBOM. Se establecen los siguientes:
 - Ámbitos integrados en la trama urbana: 1,00
 - Ámbitos de localización preferente: 1,10
 - Ámbitos de localización periférica: 0,90
 - c) 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 PBOM 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.

CAPÍTULO.2.6. EL DEBER DE CONSERVAR

SECCIÓN 2.6.1. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.

Artículo 43. Régimen General de uso y conservación de los propietarios de edificaciones y terrenos. (N)

- 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 44. Obligación genérica de Conservación. (N)

- 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 45. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato. (N)

- 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:
 - 1º. 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.
 - 2º. 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.
 - 3º. 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 46. El deber de rehabilitación. (N)

- 1. El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los propietarios de:
 - a) Los edificios catalogados por el presente PBOM 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.

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

- 2. Los costes 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 47. Contenido normal del deber de conservación. (N)

- 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 48. Colaboración municipal. (D)

- 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 49. Potestades públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación. (N)

- 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 50. Órdenes de ejecución de obras de mejora para su adaptación al entorno. (N)

- 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 51. Inspección técnica. (R)

- 1. 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 2.6.2. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

Artículo 52. Conservación de los bienes inmuebles declarados de interés cultural. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación del patrimonio histórico. (N)

1. La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la Ley vigente del Patrimonio Histórico Español o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atenderá a lo dispuesto en dichas leyes, sin perjuicio de lo establecido en el PBOM 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 PBOM.
3. No será necesaria la modificación del presente PBOM 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 53. Régimen Jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de inmuebles catalogados por el planeamiento. (N)

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 PBOM 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 a los 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 2.6.3. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.

Artículo 54. Contenido del deber de conservación de solares. (N)

1. 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 2.6.4. LA DECLARACIÓN DE RUINA.

Artículo 55. Régimen general de la ruina. (N)

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:
 - 1º. 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.
 - 2º. 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.
 - 3º. 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 56. El procedimiento general para la declaración de la ruina. (N)

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 legislación vigente 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:

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

- 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 PBOM 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 57. Normas de declaración de ruina en los edificios protegidos. (N)

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 vigente 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 PBOM, 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.



B. NORMATIVA URBANÍSTICA

Artículo 58. La ruina inminente. (N)

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 59. Plazos para el cumplimiento de los deberes de edificar, o en su caso, de conservar y rehabilitar de los edificios declarados en ruinas. (N)

1. 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.2.7. PARCELACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 60. Parcelación urbanística (N)

- Se considera parcelación urbanística:
 - En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.
 - En terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, 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.
- Se entenderá por asentamiento humano aquel que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.
- Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en la LISTA y en el RGLISTA, a las condiciones que establece la ordenación urbanística del presente PBOM y los demás instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.
- En suelo rústico, los informes técnico y jurídico habrán de valorar expresamente la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, conforme a lo establecido en el artículo 20 de la LISTA, a lo dispuesto en el RGLISTA y a las medidas establecidas por este PBOM. Las licencias municipales y los instrumentos públicos que las testimonien harán constar la condición indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar, para evitar que, por fraccionamiento sucesivo, se eluda el cumplimiento de esta norma.
- Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística municipal. No requerirán el otorgamiento de licencia urbanística:
 - Cuando sea consecuencia de la aprobación de un proyecto de reparcelación, de un proyecto de normalización de fincas o de la ejecución de infraestructuras públicas y sistemas generales o locales.
 - Para la asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.
- No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia o acto que integre el control previo municipal que incorpore la georreferenciación precisa, que los titulares de las Notarías deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

Artículo 61. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares. (N)

- Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:
 - Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente PBOM 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.

- Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en este PBOM, 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.
- Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
- Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

Artículo 62. Régimen de las parcelaciones urbanísticas en suelo sometido a actuación de transformación (N)

- No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelos sometidos a actuación de transformación mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación detallada establecida por el instrumento de ordenación idóneo según la actuación de que se trate y, en su caso, hasta la firmeza en vía administrativa de la aprobación del proyecto de reparcelación.
- Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de actuación o unidades de ejecución o para la ejecución anticipada de sistemas generales o locales.

Artículo 63. Régimen de las parcelaciones en suelo rústico (N)

- En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. A estos efectos, no constituyen parcelación urbanística en suelo rústico los siguientes actos:
 - Los lotes que sean adquiridos de forma simultánea por los propietarios de terrenos colindantes a fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva, siempre que las fincas que resulten reúnan los requisitos establecidos en el RGLISTA y en este PBOM.
 - Las segregaciones de ámbitos de fincas en suelo rústico sometido a actuación de transformación urbanística que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución o ámbito de actuación. Una vez adquirida la firmeza en vía administrativa, la aprobación del proyecto de reparcelación se podrá autorizar actos de parcelación urbanística conforme a la ordenación detallada aprobada.

Artículo 64. Actos reveladores de posible parcelación urbanística (N)

- Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del terreno equivalente o asimilable a los supuestos de segregación, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. Para estos actos, se requerirá la correspondiente licencia urbanística, debiendo condicionarse resolutoriamente al



B. NORMATIVA URBANÍSTICA

cumplimiento de las previsiones fijadas en este PBOM o, en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

2. Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo rústico, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en el RGLISTA y en la ordenación territorial y urbanística vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales.

Artículo 65. Prevención de las parcelaciones urbanísticas y de formación de asentamientos. (D)

1. Por la propia naturaleza de Suelo rústico, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística, tal y como se ha expresado en el anterior artículo 63 de estas Normas.
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 rústico, 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 estas Normas.
 - b) Cuando los lotes resultantes de la parcelación, aun no siendo inferiores a la dimensión señalada en estas Normas, 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 rústico 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 definido por el PBOM, salvo que el presente PBOM 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), aun 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, aun 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.
- k) Cuando se detecten 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.



B. NORMATIVA URBANÍSTICA

- l) Cuando varios lotes de la parcelación den 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.
- m) Cuando en la zona existan parcelas edificadas que no cumplan la superficie mínima establecida por el PBOM en función del uso al que se destine.



TÍTULO.3. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO.3.1. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS

Artículo 66. Objeto. (N)

1. El presente Capítulo tiene por objeto establecer la clasificación de la asignación de los usos urbanísticos que el presente PBOM 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 3, todas las disposiciones integradas en el presente Capítulo 3.1., 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 de una zona de suelo urbano o de un ámbito de actuación de transformación urbanística: aquel que la caracteriza por ser mayoritario en términos de edificabilidad. El instrumento de ordenación urbanística podrá asignar a una zona o ámbito de actuación dos o más usos globales, pudiendo implantarse cualquiera de ellos como uso global o todos ellos en igual proporción, de conformidad con lo que establezca dicho instrumento.
 - b) Uso pormenorizado: aquél que el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada atribuye a cada parcela, manzana o terrenos concretos.
 - c) Uso compatible: aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística considere que puede coexistir con el uso del ámbito. En las zonas de suelo urbano y los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad a los usos globales. En las parcelas debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad al uso pormenorizado establecido por el instrumento de ordenación urbanística detallada.
 - d) Uso alternativo: aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística detallada considere que puede sustituir al uso pormenorizado con el que se hayan calificado parcelas concretas
- 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 estas Normas Urbanísticas y en su ficha respectiva.
- En parcela o manzana resultante de la ordenación detallada, 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, manzanas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen, en cuyo caso, la asignación

pormenorizada se contendrá en dichos instrumentos de planeamiento respetando los criterios y limitaciones establecidas en estas Normas Urbanísticas.

- b) En el suelo rústico, el PBOM establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en esta clase de suelo.

4. Intensidad del uso pormenorizado:

Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen:

- a) Uso exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.
- b) Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

Salvo determinación en contrario establecida en las Normas Particulares y en los Capítulos siguientes de este Título, será admisible la implantación en edificios exclusivos de cualquiera de los usos compatibles permitidos por el PBOM 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.

5. Usos compatibles con el uso pormenorizado:

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.
- 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 compatible susceptible de ser implantado de forma exclusiva en la parcela de manera sustitutiva del uso principal identificado como propio o característico de la Zona de Ordenanza, y que podrá ser implantado en esta forma exclusiva cuando esté prevista en la regulación esta compatibilidad en las condiciones de uso establecidas.

En el régimen de las Zonas de Ordenanzas del Suelo Urbano con ordenación detallada establecida por este Plan, el uso compatible permitido conforme a las Normas Particulares del Título 5 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.

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

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

- 6. 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.
- 7. 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.
- 8. El cambio de uso en todas aquellas parcelas que aparezcan calificadas como dotaciones de espacios libres o equipamientos públicos (docente, deportivo y SIPS) deberá ajustarse a la normativa urbanística vigente.
- 9. Los actos de construcción, edificación, instalación, uso y transformación del suelo estarán sujetos al medio de intervención administrativa que corresponda conforme a la LISTA, al RGLISTA y la restante legislación urbanística y técnica aplicable.

Artículo 67. Usos globales. (N)

- 1. A los efectos de la calificación, el presente PBOM establece los siguientes usos globales:
 - a) Uso Residencial
 - b) Uso Productivo
 - c) Uso Servicios
 - d) Uso Turístico
 - e) Uso Dotacional
- 2. El uso global es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio PBOM o por algún planeamiento de desarrollo.
- 3. La asignación por el PBOM 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 urbano, el PBOM 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 68. Usos pormenorizados. (N)

- 1. A los efectos de establecer su calificación urbanística pormenorizada, se establecen por el presente PBOM los siguientes usos pormenorizados, según el RGLISTA:
 - a) Dentro del uso global Residencial:
 - Uso pormenorizado Vivienda Unifamiliar
 - Uso pormenorizado Vivienda Plurifamiliar

Pudiendo ser de carácter permanente o estacional, debiendo especificar si se trata de vivienda libre o de vivienda protegida.
 - b) Dentro del uso global Productivo:
 - Uso pormenorizado Industrial
 - Uso pormenorizado Logístico
 - Uso pormenorizado Almacenamiento
 - Uso pormenorizado Artesanía
 - Uso pormenorizado Estaciones de Servicio
 - c) Dentro del uso global Servicios:
 - Uso pormenorizado Comercial
 - Uso pormenorizado Oficinas
 - Uso pormenorizado Restauración
 - Uso pormenorizado Recreativo/similares
 - d) Dentro del uso global Turístico:
 - Uso pormenorizado Alojamiento Turístico; en la categoría de Establecimiento Hotelero y Apartamento turístico.
 - Uso pormenorizado Actividades con incidencia en el ámbito turístico
 - e) Dentro del uso global Dotacional, tanto público como privado:
 - Uso pormenorizado Equipamientos comunitarios, constituido por el conjunto de instalaciones y servicios que permiten desarrollar la actividad colectiva de una población, distinguiendo entre los básicos, que son los que dan un servicio directo a los ciudadanos (docente, deportivo, sanitario, asistencial, social y cultural, mercados de abastos, religioso, funerario, alojamientos protegidos o similares) y los de gestión (administrativo, juzgados, protección civil, policía, defensa, prisiones o similares).
 - Se define como alojamiento protegido el destinado a colectivos específicos, incluidos los temporeros, bajo régimen de alquiler o cesión de uso e integrados por una parte privativa, que debe permitir el desarrollo de todas las funciones que son propias a la vivienda, y por los servicios comunitarios que sirvan de apoyo a esas funciones.
 - Uso pormenorizado Espacios libres y zonas verdes, constituidos por los espacios libres (plazas, áreas peatonales, áreas de juegos), integrados por los terrenos libres de



B. NORMATIVA URBANÍSTICA

- edificación destinados al ocio, juegos y esparcimiento de la población y las zonas verdes (parques y jardines), integradas por los terrenos libres de edificación y dotados de vegetación que presentan una superficie permeable y desarrollan funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística.
- Uso pormenorizado Movilidad, constituido por las redes y estaciones de transporte (viario urbano, aparcamientos, transporte por carretera, carriles bici, ferrocarril, puertos, aeropuertos, áreas logísticas (destinadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías), intercambiadores, centros de transportes de mercancías o similares.
 - Uso pormenorizado Infraestructuras y servicios técnicos, constituido por las redes, líneas, estaciones, centrales y depósitos de infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, gestión de residuos, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y análogos) y por los servicios técnicos, (mantenimiento, limpieza viaria, bomberos, almacenamiento y análogos)

Artículo 69. Uso Prohibido. (N)

1. Es aquel cuya implantación está excluida por el PBOM, 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, los usos incompatibles con el medio urbano.

Artículo 70. Uso público y uso privado (N)

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 71. Actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano (N)

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 1 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 Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus Instrucciones Técnicas complementarias vigentes.
 - 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.3.2. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

Artículo 72. Actividades permisibles. (N)

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

Artículo 73. Usos y condiciones de la edificación. (N)

- 1. 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 74. Usos en los sótanos. (N)

- 1. 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, 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 75. Diferentes usos en un mismo edificio o local (N)

- 1. Cuando en su mismo edificio o local se desarrollen 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 de recreativos ni de comercio sobre viviendas.

Artículo 76. Dotación de aparcamientos (N)

- 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 eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento.
- 4. Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar a cuenta del promotor, y que deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal.



CAPÍTULO.3.3. USO RESIDENCIAL

Artículo 77. Definición y Usos Pormenorizados. (N)

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 usos pormenorizados de uso global residencial:
 - 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. Se distinguen dos categorías: 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 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. La regulación de las condiciones del uso pormenorizado de vivienda protegida se ajustará a lo establecido en la Ley andaluza vigente 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 de vivienda protegida.
 - 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 todos los usos pormenorizados del uso global de servicios y los de dotacional de equipamientos, 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. 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 78. Aplicación (N)

1. 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 79. Condiciones particulares. (N)

1. Condiciones de superficie:

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
2. Condiciones de iluminación y ventilación:

Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación.
3. 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, 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.
4. 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. NORMATIVA URBANÍSTICA

- 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.
 - 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.
 - d) Deberá disponerse ascensor, adaptado para minusválidos, cuando así resulte exigible en aplicación de la legislación urbanística vigente. 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.
7. Dotación de plazas de aparcamiento:
- a) 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 76.
 - b) 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.
 - c) 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 80. Altura de los techos (N)

- 1. 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 81. Condiciones de Implantación. (N)

- 1. Independientemente de lo especificado en cada Zona de Ordenanza, en aquella que cuente con uso global residencial y donde el uso productivo 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 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía (LEGAM) o ley que la sustituya, 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.
 - Actividades incluidas en el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera.
 - b) La implantación de actividades incluidas en las categorías 13.31, 13.32, 13.33, 13.34, 13.35, 13.37, 13.39 y 13.50 del anexo de la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía (LEGAM) o ley que la sustituya, queda condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de la legislación urbanística 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 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, 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.3.4. USO PRODUCTIVO

Artículo 82. Definición y Usos Pormenorizados. (N)

1. El uso global de Productivo 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.
2. El uso productivo comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Industrial

- Logístico

- Almacenamiento

- Artesanía

- Estaciones de Servicio

a) Los usos pormenorizados Industrial, Logístico y Almacenamiento, comprenden aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de los productos acabados en el proceso productivo desarrollado en el establecimiento industrial para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc. También incluye todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías.

b) El uso pormenorizado Artesanía comprende aquellas actividades destinadas a la obtención, elaboración, restauración o reparación de bienes por procedimientos no seriados, esto es, la elaboración manual o procedimientos no automatizados en pequeñas series, con una alta intervención directa del operario.

c) El uso pormenorizado de Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes, es aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.
3. En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías dentro de los usos pormenorizados:

a) Industrias manufactureras:

1º. 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.

2º. Industrias textiles y del papel, e instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.

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

4º. 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.

5º. 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.

6º. Fábricas de piensos compuestos.

7º. Industria de aglomerado de corcho e instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.

8º. Talleres de géneros de punto y textiles e instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.

9º. Lavanderías industriales.

10º. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg
- b) Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil:

1º. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.

2º. Lavado y engrase de vehículos a motor.

3º. Talleres de reparaciones eléctricas de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

4º. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos. 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.

5º. 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.
- c) 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



B. NORMATIVA URBANÍSTICA

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.

d) 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.

e) 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.

4. En suelos urbanos de uso global distinto al productivo 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 71 de las Normas.
- b) Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra.
- c) Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.
- d) Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
- e) Fabricación de aglomerados asfálticos.
- f) 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.
- g) 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.
- h) Explotaciones e instalaciones acuícolas.
- i) Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
- j) Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a 200.
- k) Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.
- l) Instalaciones para el trabajo de metales:
- m) Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.
- n) Instalaciones para la construcción de material ferroviario.
- o) Fabricación de vidrio.

- p) Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
- q) Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios no incluidos en otros apartados.
- r) Fábricas de piensos compuestos.
- s) Industria de aglomerado de corcho.
- t) Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra con potencia instalada superior a 50 CV.
- u) Fabricación de baldosas de terrazo y similares.
- v) Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
- w) Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
- x) Fabricación de fibras minerales artificiales.
- y) Instalaciones de fabricación de explosivos.

5. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global Productivo, 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 vigentes (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.

6. En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global Productivo permitidos por las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, la 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 3.4.1. CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS INDUSTRIAL, LOGÍSTICO, ALMACENAMIENTO Y ARTESANÍA.

Artículo 83. Aplicación. (N)

1. La calificación de Industrial, de Logístico o de Almacenamiento.

Las parcelas específicamente calificadas con los usos pormenorizados de Industrial, Logístico o Almacenamiento, serán destinadas principalmente a cualquiera de las actividades descritas en el apartado 3. a), b), c) y d), del artículo 82 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 Equipamientos, en la categoría 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 pormenorizado de comercio y el de oficinas, del uso global Servicios, 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 al uso pormenorizado de recreativos/similares, del uso global Servicios.

2. Parcelas susceptibles de ser destinadas a industria, logística y almacenamiento

Las actividades integradas en el apartado 3. a), b), c) y d), del artículo 82 anterior, podrán implantarse en todas las parcelas del suelo urbano, a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística o zona de ordenanzas de uso productivo. Así mismo, podrán implantarse las instalaciones destinadas a los usos pormenorizados de industria, logística, almacenamiento y artesanía, 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 productivo, salvo en aquellos casos en los que el planeamiento que establezca la ordenación detallada del ámbito expresamente lo impida o no cumpla las disposiciones del artículo 82 anterior.

De igual forma podrá implantarse las actividades logísticas en parcelas con calificación pormenorizada perteneciente a otros grupos de usos globales diferentes al productivo, si la regulación establecida de manera particular en el Título 5 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 productivo 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 productivos, 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 PBOM 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 de los usos pormenorizados “Industrial, logístico y almacenamiento” que, sin contradecir las determinaciones de este PBOM, 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 84. Condiciones comunes a todos los usos pormenorizados y categorías. (N)

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 productiva, 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 la legislación urbanística vigente sobre la accesibilidad y sobre la atención a las personas con discapacidad, tanto estatal como de la Junta de Andalucía.

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 productivo, cualquier nuevo edificio destinado a éste uso dispondrá los muros de separación con los colindantes no productivos, 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 85. Condiciones de implantación de las actividades de industria manufacturera, pequeña industria y talleres, en zona con uso global diferente. (N)

En zonas de uso global distinto al productivo, las actividades incluidas en las categorías 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) 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 productivo.
 - d) 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 86. Condiciones de implantación de las actividades de almacenamiento y logística, en zona con uso global diferente. (N)

- 1. En zonas de uso global distinto al productivo, las actividades incluidas en los usos pormenorizados 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) Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

SECCIÓN 3.4.2. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES Y PRODUCTOS PETROLÍFEROS

descanso al aire libre con destino a los usuarios de la carretera.

Artículo 87. Condiciones de implantación (N)

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 compatibles, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo, sean usos permitidos. En todo caso, si el uso compatible fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la dedicada exclusivamente a Estación de Servicio.

Artículo 88. Estaciones de servicio en suelo urbano y rústico (N)

1. Para poder autorizar el establecimiento de Estaciones de Servicio en parcelas privadas de suelo urbano deberán cumplirse las siguientes condiciones:
 - a) Tratar 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 de servicios, 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 rústico 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



CAPÍTULO.3.5. USO SERVICIOS

Artículo 89.Definición y Usos Pormenorizados. (N)

1. El uso global Servicios comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Uso pormenorizado Comercial.

Se refiere al servicio que se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público. Incluye tanto la pequeña y mediana empresa, como la gran superficie minorista.

b) Uso pormenorizado de Oficina.

Corresponde a los servicios que se dirigen, como función principal, a prestar, bien a las empresas o a los particulares, servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, y otros análogos. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales con uso diferente (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior. Igualmente se integran en esta clase de uso de oficinas las academias de cursos y enseñanzas no oficiales. Comprenden también aquellas servicios y actividades avanzados basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación en sectores emergentes o de servicios empresariales y profesionales cualificados. Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los despachos profesionales domésticos, entendidos como los espacios para el desarrollo individual de actividades profesionales o artísticas de carácter liberal que el usuario ejerce en su vivienda habitual y los de atención directa a clientes para servicios personales, tales como peluquerías, salones de belleza, consultas de medicina general y especializadas de carácter privado. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de Equipamientos.

c) Uso pormenorizado Recreativo / similares.

Se corresponde con el conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o espectáculos públicos. Se consideran incluidos en este uso las siguientes actividades conforme a la definición y clasificación del Decreto 155/2018, de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía: Establecimientos de juegos, establecimientos recreativos, establecimientos de actividades deportivas, sólo en la modalidad de gimnasio, establecimientos de esparcimiento, entre otros. A los efectos de calificación urbanística, se excluyen de este uso pormenorizado aquellos destinos urbanísticos de los terrenos que se encuadren en la categoría de Servicios de Interés Público y Social, 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 155/2018, de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía.

d) Uso pormenorizado Restauración.

Se corresponde con aquellos establecimientos dedicados a la preparación y servicio de comidas y bebidas para consumir in situ, tales como bares, restaurantes, cafeterías, etc.

Artículo 90. Aplicación. (N)

1. Las condiciones que se señalan para el uso global servicios serán de aplicación:

a) En las obras 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 su aplicación no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

Artículo 91. Condiciones particulares del uso pormenorizado de comercio. (N)

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

El uso pormenorizado de comercio (pequeño o mediano) podrá implantarse en todas las parcelas del suelo urbano a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística de uso global Servicios.

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 5 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 3 para los diversos usos o en el Título 5 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 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.

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.



B. NORMATIVA URBANÍSTICA

3. Circulación interior, Escaleras y Ascensores.

Se aplicarán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y en la legislación urbanística vigente sobre la accesibilidad y sobre la atención a las personas con discapacidad, tanto estatal como de la Junta de Andalucía.

4. Altura libre de pisos.

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.

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, o lo que se exija en ese momento en la legislación urbanística vigente 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 dichas normas (2,00 m2/persona y 10,00 m3/persona).

5. Aseos.

Se aplicarán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y en la legislación urbanística vigente sobre la accesibilidad y sobre la atención a las personas con discapacidad, tanto estatal como de la Junta de Andalucía.

6. 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.

7. 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 92. Condiciones particulares del uso pormenorizado de oficinas. (N)

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

El uso pormenorizado de oficinas podrá implantarse en todas las parcelas del suelo urbano a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística de uso global Servicios.

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 3 para los diversos usos o en el Título 5 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 en la legislación urbanística vigente sobre la accesibilidad y sobre la atención a las personas con discapacidad, tanto estatal como de la Junta de Andalucía.

4. Altura libre de pisos.

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.

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 93.Condiciones particulares del uso pormenorizado Recreativo/similares. (N)

1. Parcelas en las que pueden implantarse el uso pormenorizado Recreativo y similares.

Además de en las parcela así calificadas pormenorizadamente, con carácter general, el uso pormenorizado Recreativo y similares, encuadradas dentro de la definición asumida por este Plan, podrán implantarse en todas las parcelas del Suelo Urbano a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística correspondiente a cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Servicios, asimismo podrán implantarse en parcelas con otra calificación que de conformidad con la regulación establecida en este Título o por la Zona de Ordenanza sí así se admite.

No obstante, las categorías de Establecimientos recreativos y de Establecimientos de esparcimiento, únicamente podrán implantarse en parcelas específicamente calificadas con usos de Servicios, o bien, con el carácter de uso compatible alternativo en edificio exclusivo o compatible limitado (a la planta baja) en parcelas calificadas de uso productivo, o de Servicio de



B. NORMATIVA URBANÍSTICA

Interés Público y Social de carácter privado.

Las siguientes categorías, además de en parcelas calificadas específicamente de uso Servicios, podrán implantarse como uso compatible (sea con carácter complementario o limitado) en parcelas calificadas de Residencial, Productivo, o Servicios de Interés Público y Social, siempre que se presenten en posición de planta baja:

- Establecimientos de actividades deportivas, sólo en la modalidad de gimnasio.

Así mismo en la regulación particular del Título 5 de las Normas para las Zonas de Ordenanzas se podrá admitir la implantación del uso pormenorizado Recreativo y similares con el grado de compatibilidad y limitaciones establecidas en cada caso.

2. Condiciones de los locales destinados a la implantación del uso pormenorizado recreativo/similares:

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, vigentes.

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 94.Condiciones particulares del uso pormenorizado Restauración (N)

1. Las condiciones particulares del uso Restauración seguirán lo dispuesto en el artículo 93 anterior, relativo al uso pormenorizado Recreativo y similares.
2. No obstante, la especialidad de pubs y bares con música puede encontrarse limitada en parcelas calificadas con el uso residencial, en zonas saturadas, de conformidad con la legislación de protección del ruido.

CAPÍTULO.3.6. USO TURÍSTICO

Artículo 95.Definición y Usos Pormenorizados (N)

El uso global Turístico comprende los siguientes usos pormenorizados:

- 1. Uso pormenorizado Alojamiento Turístico, que comprende las siguientes categorías:
 - a) Establecimiento Hotelero: Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas conjuntamente con la prestación de una serie de servicios a los usuarios de los establecimientos hoteleros. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales de la legislación de turismo sobre establecimientos hoteleros (Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, de Establecimientos Hoteleros). No se entienden incluidos en este uso los Apartamentos Turísticos.
 - b) Apartamentos Turísticos: Se corresponde con aquellos establecimientos turísticos compuestos por conjuntos de unidades de alojamientos destinadas en su totalidad a proporcionar el servicio de alojamiento turístico y que localizados en una sola parcela son gestionados directa y exclusivamente por un único explotador turístico e inscritos en el Registro de Turismo bajo esta modalidad regulada por el Decreto 194/2010, de Apartamentos Turísticos, o norma que los sustituya. No se consideran establecimientos de Apartamentos Turísticos aquellas viviendas o apartamentos que son cedidos en alquiler para su uso turístico ocasional. En todo caso resulta de aplicación preferente lo dispuesto en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía o ley que la sustituya.

Se incluyen dentro de este uso pormenorizado de Alojamiento Turístico, entre otros, los siguientes:

- 1º. 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.
 - 2º. Hostales, que pueden ocupar sólo una parte de un edificio.
 - 3º. 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.
 - 4º. 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 PBOM 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.
- 2. Uso pormenorizado Actividades con incidencia en el ámbito turístico, que comprende los siguientes:
 - a) Estaciones de esquí, campos de golf, puertos deportivos, campos de polo u otros, las actividades destinadas al ocio, entretenimiento y esparcimiento como parques temáticos,

acuáticos, zoológicos o botánicos, balnearios y spas y actividades similares.

Artículo 96.Condiciones de implantación del uso pormenorizado Alojamiento Turístico, en la categoría de Establecimiento Hotelero (N)

- 1. La calificación específica del uso pormenorizado Alojamiento Turístico, en la categoría de Establecimiento Hotelero.
 - a) Las parcelas específicamente calificadas por este PBOM o por el planeamiento de desarrollo con el uso pormenorizado Alojamiento Turístico, únicamente podrán ser destinadas a establecimientos hoteleros conforme al Decreto-ley 13/2020 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 de carácter privado reguladas en este Título 3.
 - b) En las parcelas de Establecimiento Hotelero se admite una compatibilidad de carácter complementario vinculada al uso principal, para los usos de Oficinas, Comercio y Recreativo y similares, y limitada a una máxima disponibilidad en su conjunto del treinta por ciento (30%) del total de la edificabilidad asignada a la parcela calificada de Establecimiento Hotelero.
- 2. Las parcelas en las que pueden implantarse Establecimientos Hoteleros.
 - a) Las diversas actividades incluidas dentro del uso de Establecimiento Hotelero, de conformidad con este Plan, y el Decreto regulador de la legislación turística, podrá implantarse en todas las parcelas del Suelo Urbano a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística específica de Alojamiento Turístico, con la consideración de uso compatible alternativo, en parcelas con cualquier calificación pormenorizada diferente, excepto en el caso de la calificación de vivienda protegida (VP), en la que tendrá la consideración de uso prohibido.
 - b) 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 compatibles vinculados a aquéllos, descritos en el apartado 1 anterior, con igual límite de máxima edificabilidad, si bien aplicable, en este caso, a la parcela en la que se pretenda la instalación del Establecimiento Hotelero. No obstante, en las normas particulares de aplicación para alguna Zona de Ordenanza podrá restringir dicha compatibilidad.
 - c) Sólo se autorizarán nuevos establecimientos que se ajusten a las condiciones establecidas en el Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo para las categorías de Establecimientos Hoteleros o norma que lo sustituya.
 - d) Las parcelas y edificaciones en las que pretenda implantarse un Establecimiento Hotelero de conformidad con las previsiones de estas Normas, se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.
- 3. Condiciones de los locales destinados a Establecimientos Hoteleros.
 - a) Las condiciones exigidas en los apartados siguientes a los locales que se pretendan destinar a Establecimientos Hoteleros, serán de aplicación:
 - En los edificios o construcciones de nueva edificación.
 - En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general.



B. NORMATIVA URBANÍSTICA

- En las obras de reforma menor, reforma parcial o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.
 - En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.
- b) Los Establecimientos de hostelería, requerirán que la superficie mínima de ocupación efectiva sea de al menos veinte (20) metros cuadrados útiles, excluyendo dentro de dicha superficie los almacenes, aseos y vestíbulos.
- c) Accesibilidad:
- Todos los establecimientos deberán disponer de habitaciones o unidades alojativas polivalentes o adaptables para personas con discapacidad física en la proporción exigida por la normativa sectorial. Tanto éstas como los accesos deberán cumplir las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y en la legislación urbanística vigente sobre la accesibilidad y sobre la atención a las personas con discapacidad, tanto estatal como de la Junta de Andalucía.
- d) Sótanos:
- 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 sótano, no computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida.
- e) Aseos:
- Deberán cumplir los requerimientos de calidad exigidos Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo para las categorías de Establecimientos Hoteleros o norma que lo sustituya.
- f) Dotación de aparcamientos:
- Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cincuenta (50).
- g) Extracción de gases y ventilación:
- Se exigirán las normas de protección ambiental y las disposiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación en la materia.
- h) Suministro de agua potable:
- Contará con las dotaciones exigidas por la normativa autonómica reguladora de los Establecimientos Hoteleros y las dimanantes del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 97. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Alojamiento Turístico, en la categoría de Apartamento Turístico (N)

1. En las parcelas calificadas pormenorizadamente de Alojamiento Turístico por este PBOM, se admitirá la implantación de dicha categoría Apartamento Turístico, así como podrán destinarse a la implantación de Establecimientos Hoteleros o de Servicios de Interés Público o Social, todos ellos con carácter alternativo.
2. Únicamente tendrá la consideración de Apartamento Turístico, a los efectos de la ordenación urbanística establecida por este Plan, aquellos que tengan la consideración de establecimientos de apartamentos turísticos conforme a la Ley 13/2011, de 23 de Diciembre de Turismo en

Andalucía y el Decreto 194/2010, de 20 de abril, vigente (tras la modificación incorporada en la Disposición Final Primera del Decreto 28/2016, de 2 de febrero). No tendrán la consideración de apartamentos turísticos aquellas viviendas o apartamentos que puedan acogerse al régimen del Decreto 28/2016, de 2 de febrero de viviendas con fines turísticos.

3. Parcelas susceptibles de implantación de los Apartamentos Turísticos:

Se admite la implantación de Apartamento como uso compatible alternativo, en parcelas calificadas de uso pormenorizado Residencial, a las que no les sea de aplicación la vinculación de vivienda protegida (VP). En estos casos de compatibilidad, a efectos de cómputo de densidad de la parcela, cada uno de los Apartamentos Turísticos del complejo computará como si fuera una vivienda.

4. Condiciones de implantación de los Apartamentos Turísticos:

Se exigirán que las edificaciones cumplan las disposiciones establecidas en la Ley 13/2011 de Turismo de Andalucía y en el Decreto 194/2010 de 20 de abril, de establecimiento de apartamento turístico, o norma que lo sustituya de la legislación sectorial turística para esta tipología concreta de uso. En lo no previsto por ésta, se aplicarán las normas reguladoras establecidas por este PBOM para el uso de Establecimientos Hoteleros.



CAPÍTULO.3.7. USO DOTACIONAL

Artículo 98. Definición y Usos Pormenorizados. (N)

- 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) Equipamientos comunitarios, constituido por el conjunto de instalaciones y servicios que permiten desarrollar la actividad colectiva de una población, distinguiendo entre:
 - 1º. BÁSICOS: que son los que dan un servicio directo a los ciudadanos, tales como: Docente, deportivo, sanitario, asistencial, social y cultural, mercados de abastos, religioso, funerario, alojamientos protegidos o similares.

Se define como alojamiento protegido el destinado a colectivos específicos, incluidos los temporeros, bajo régimen de alquiler o cesión de uso e integrados por una parte privativa, que debe permitir el desarrollo de todas las funciones que son propias a la vivienda, y por los servicios comunitarios que sirvan de apoyo a esas funciones.
 - 2º. GESTIÓN: tales como: Administrativo, juzgados, protección civil, policía, defensa, prisiones o similares.
 - b) Espacios libres y zonas verdes, constituidos por:
 - 1º. ESPACIOS LIBRES: Tales como plazas, áreas peatonales, áreas de juegos, etc. Están integrados por los terrenos libres de edificación destinados al ocio, juegos y esparcimiento de la población.
 - 2º. ZONAS VERDES: Tales como parques y jardines. Están integradas por los terrenos libres de edificación y dotados de vegetación, que presentan una superficie permeable y desarrollan funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística.
 - c) Movilidad, constituido por las redes y estaciones de transporte (viario urbano, aparcamientos, garajes, transporte por carretera, carriles bici, ferrocarril, puertos, aeropuertos, áreas logísticas (destinadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías), intercambiadores, centros de transportes de mercancías o similares.
 - d) Infraestructuras y servicios técnicos, constituido por:
 - 1º. INFRAESTRUCTURAS: Tales como las redes, líneas, estaciones, centrales y depósitos de infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, gestión de residuos, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y análogos).
 - 2º. SERVICIOS TÉCNICOS: De mantenimiento, limpieza viaria, bomberos, almacenamiento y análogos.

Artículo 99.Condiciones particulares del uso de Equipamientos. (N)

- 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 mantendrán la altura de la construcción originaria.

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

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 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.

5. 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 100. Condiciones particulares de los usos pormenorizados de Espacios Libres y Zonas Verdes. (N)

- 1. El uso espacios libres y zonas verdes 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 PBOM, 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:
 - 1º. La ocupación para estas instalaciones no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la superficie total del parque.
 - 2º. 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.
 - 3º. 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 PBOM.
 - 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 de carácter 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 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 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 101. Condiciones particulares del uso pormenorizado Movilidad. (N)

1. El uso de movilidad 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 garajes, 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 PBOM 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:

- 1º. 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

- 2º. Viario Urbano: 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-TI	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 4 de estas normas.



B. NORMATIVA URBANÍSTICA

- 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 condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y en la legislación urbanística vigente sobre la accesibilidad y sobre la atención a las personas con discapacidad, tanto estatal como de la Junta de Andalucía.
- e) En los terrenos calificados como uso de movilidad podrá, además, disponerse como uso compatible el uso de Infraestructuras y servicios técnicos.

Artículo 102. Condiciones particulares del uso de aparcamiento / garaje, dentro del uso pormenorizado de Movilidad. (N)

- 1. 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.
- 2. 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.
- 3. 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.
- 4. 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.

Artículo 103. Condiciones particulares de los usos pormenorizados de Infraestructuras y servicios técnicos (N)

- 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 4 de estas normas.



TÍTULO.4. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y URBANIZACION

CAPÍTULO.4.1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 104. Aplicación. (N)

- 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 rústico 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.
- 3. Además de las condiciones establecidas en el presente PBOM, los usos, edificaciones y urbanizaciones cumplirán lo establecido en la legislación urbanística vigente en cada caso, tanto estatal como autonómica, y en la legislación técnica y edificatoria vigente, tales como; el Código Técnico de la Edificación (CTE), Reales Decretos, Leyes y otras Normativas en materia de accesibilidad, calidad acústica, contaminación lumínica, eficiencia energética y gestión de residuos, entre otras.

Artículo 105.Tipos de obras de edificación. (N)

- 1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:
 - a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.
 - b) Las de rehabilitación edificatoria.
 - c) La realización de las obras y trabajos de conservación, mantenimiento en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, o intervención en los mismos que suponga su mejora, reforma o ampliación.Teniendo en cuenta como “edificación”, según el Anexo del RGLISTA, todo tipo de obras y construcciones que tengan carácter permanente y sean susceptibles de albergar un uso. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.
- 2. Asimismo, podemos entender las siguientes definiciones:
 - a) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y que pueden ser:
 - 1º. 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.

- 2º. 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.
 - 3º. 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.
 - 4º. 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:
- 1º. 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.
 - 2º. 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.
 - 3º. 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



B. NORMATIVA URBANÍSTICA

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:
 - 1º. 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.
 - 2º. 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.
 - 3º. 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 colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.
 - 4º. Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
3. 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 106. Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación (N)

- 1. El alcance del control municipal atenderá a los siguientes actos urbanísticos sujetos a intervención administrativa:
 - a) De parcelación, segregación o división.
 - b) De edificación, obras e instalaciones.
 - c) De urbanización.
 - d) De ocupación y de utilización.

- e) De otras actuaciones urbanísticas estables.
- f) De usos y obras provisionales.
- g) De demolición.

- 2. Los actos de construcción, edificación, instalación, uso y transformación del suelo estarán sujetos al medio de intervención administrativa que corresponda conforme a la LISTA, al RGLISTA y la restante legislación técnica y urbanística aplicable, distinguiendo entre los siguientes actos:
 - a) Actos sujetos a licencia urbanística.
 - b) Actos sujetos a declaración responsable.
 - c) Actos sujetos a comunicación previa.
 - d) Actos promovidos por administraciones públicas.
 - e) Actos exentos por la legislación sectorial.

Artículo 107. Definiciones. (N)

- 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 y que, a los efectos del PBOM, 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, condición que debe constar en las transmisiones de propiedad de la finca.

La unidad apta para la edificación a efectos urbanísticos es la parcela, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de este instrumento de planeamiento. Toda solicitud de licencia de edificación tendrá que venir referida a una parcela existente que guarde correspondencia con la situación registral y catastral, o a una parcela resultante de una parcelación urbanística que cuente con la preceptiva licencia municipal u ordenación equivalente.



B. NORMATIVA URBANÍSTICA

2. Solar:

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable 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.

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 o 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 constituidas 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 108.Ocupación de parcela. (N)

- 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 109.Profundidad máxima edificable. (N)

- 1. 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 110.Superficie de techo edificable. (N)

- 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 computaran 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 111.Edificabilidad. (N)

- 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 m²t/m²s (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 m²t/m²s (metro cuadrado de techo / metro cuadrado de suelo).

Artículo 112.Densidad de viviendas. (N)

- 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 PBOM como determinación máxima para el desarrollo de determinados sectores o áreas residenciales.

Artículo 113.Número máximo de plantas y altura máxima reguladora. (N)

- 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.

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

- 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 114.Criterios de medición de la altura. (N)

- 1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial:
 - a) Edificios en solares con frente a una sola vía.
 - 1º. 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.
 - 2º. 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.
 - 1º. 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.
 - 2º. 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.
 - 1º. 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 115.Construcciones por encima de la altura reguladora máxima. (N)

- 1. 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.
 - c) 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.
 - d) 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 compatibles de la edificación, excluido vivienda, con una superficie construida máxima del treinta (30) % de la superficie construida de la planta sobre la que se sitúan.
 - e) 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.
 - f) Los elementos de remate exclusivamente decorativos.
 - g) La evacuación libre de aguas pluviales de los canalones de cubierta, mediante bajantes, quedando prohibido la colocación de gárgolas o elementos similares.
 - h) Por encima de los volúmenes especificados, no se permitirá ninguna construcción adicional.

Artículo 116.Planta baja. (N)

- 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



B. NORMATIVA URBANÍSTICA

edificabilidad y altura.

- 2. En consecuencia, cuando no se den las condiciones anteriores, la planta baja habrá de fraccionarse en las partes necesarias.

Artículo 117.Planta sótano y semisótano. (N)

- 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 118.Plantas de piso. (N)

- 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 119.Patios. (N)

- 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:
 - 1º Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
 - 2º Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.
 - 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 120.Archura de patios. (N)

- 1. Archura 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 121.Medición de la altura de los patios. (N)

- 1. 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 122.Dimensión de los patios de parcela. (N)

- 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 121.
 - b) El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

USO DEL LOCAL	DIMENSIÓN MÍNIMA (m)	
Patios vivideros	2/3h	5,00
Patios de luces		
	Si iluminan a piezas habitables	h/3 3,30
	S i sólo ilumina cocina	h/4 3,00
Patios 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 123.Salientes no ocupables. (N)

- 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 dé cumplimiento a las condiciones de ancho mínimo de itinerario referentes a las condiciones de accesibilidad establecidas por la legislación técnica y urbanística 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 124.Salientes ocupables. (N)

- 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 125.Construcciones auxiliares (N)

- 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 126.Armonización de las edificaciones. (N)

- 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 127.Vallas y medianerías. (N)

- 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 128.Cerramientos provisionales. (N)

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 garantizar su estabilidad, estética y conservación, que incluirá la obligatoriamente una puerta del 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 129.Instalaciones, servicios y publicidad exterior. (N)

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 y normativa vigente de aplicación, así como, 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.4.2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION

Artículo 130.Condiciones generales. (N)

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 PBOM, 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 urbanización, que tienen por objeto la ejecución material de las obras de infraestructura, servicios y dotaciones previstas en el presente PBOM y en los instrumentos de ordenación detallada que los desarrollen (tales como Planes Parciales de Ordenación o Planes Especiales) en el marco de las actuaciones urbanísticas correspondientes, de acuerdo con la legislación urbanística de Andalucía.
 - c) Los proyectos de obras ordinarias conforme a lo dispuesto en la Ley de Régimen Local.
 - d) 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 PBOM.
3. El PBOM 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.
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 PBOM, 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.
6. Los actos de urbanización estarán sujetos al medio de intervención administrativa que corresponda conforme a la LISTA, al RGLISTA y la restante legislación aplicable, según lo dispuesto en el artículo 106 de estas Normas.

Artículo 131.Red de abastecimiento de agua. (N)

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 legislación urbanística vigente de aplicación.
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 productivo o de servicios. 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 productivos, 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 sellarán y aislarán 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 132.Red de saneamiento y depuración. (N)

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 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, 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 133.Red de suministro de energía eléctrica. (N)

1. Condiciones para las redes de transporte, reparto o distribución en alta tensión serán:
 - a) En suelo urbano las redes se ejecutarán de forma subterránea, previéndose su soterramiento en el desarrollo de los sectores. No se permite el tendido aéreo.
 - b) 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.
 - c) 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.

- d) Las subestaciones y estaciones transformadoras se localizarán en parcelas individualizadas e inaccesibles al público. En suelo rústico podrá situarse a la intemperie, debiendo albergarse en los demás casos en construcciones estéticamente acordes con el entorno.
 - e) 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, vigentes.

Artículo 134.Red de alumbrado público. (N)

1. La red de alumbrado público será obligatoriamente subterránea en suelo urbano.
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. Igualmente deberá cumplirse la normativa relativa a la contaminación lumínica y el ahorro energético, vigentes.
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, cumpliendo la normativa estatal vigente.

Artículo 135.Red de telecomunicaciones. (N)

1. Las redes de telecomunicaciones se atenderán a la normativa sectorial específica.
2. En el suelo urbano 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.



B. NORMATIVA URBANÍSTICA

- 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 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 136.Red viaria. (N)

- 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:
 - 1º. Los viales sin estacionamiento y de un solo sentido de circulación tendrán una anchura mínima total de (9) metros.
 - 2º. 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.
 - 3º. Las aceras tendrán como mínimo doscientos (200) centímetros de anchura.
 - 4º. 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).

- b) Para aquellos viarios, incluidos en áreas de reforma interior, se atenderá a lo siguiente:
 - 1º. Los viales sin estacionamiento y de un solo sentido de circulación tendrán una anchura mínima total de (7) metros.
 - 2º. 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.
 - 3º. Las aceras tendrán como mínimo ciento ochenta (180) centímetros de anchura.
 - 4º. 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).

- 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, y cinco (5) metros para las áreas 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.
 - e) 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.
 - f) Las calles principales mantendrán su sección transversal en las intersecciones, adaptándose a ella la pendiente de la vía de menor rango.
 - g) 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 medirá 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 legislación urbanística vigente de accesibilidad. Las características de dichas plazas igualmente cumplirán dicha legislación.
 - c) En suelos con usos de servicios, 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 de la legislación técnica y legislación urbanística vigente para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Artículo 137.Obras en espacios libres y mobiliario urbano. (N)

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 138.Condiciones de prevención ambiental. (N)

1. 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:
2. 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.
3. 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.
4. En desarrollo de estos objetivos, deberán incorporar las siguientes medidas:
 - a) Medidas para la fase de obra.
 - 1º. 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 superar cada montón los 2 metros de altura. Esta tierra quedará disponible para obras de ajardinamiento.
 - 2º. 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.
 - 3º. Se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.
 - 4º. Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierras.
 - 5º. 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.
 - 6º. La maquinaria de obra deberá estar dotada de los silenciadores necesarios.
 - 7º. Se especificará la Localización de las instalaciones auxiliares de obra.
 - 8º. 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.

- 9º. Localización de vertederos y escombreras, que deberán ser controlados y autorizados.
- 10º. 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.

- 1º. 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.
- 2º. En ningún caso se admitirán fosas sépticas.
- 3º. En el desarrollo de los Sectores de suelo Urbano, 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.5. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO

CAPÍTULO.5.1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 139.La categoría de suelo urbano. (N)

- 1. Tienen la consideración de suelo urbano los terrenos así clasificados por el presente PBOM de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

También formarán parte del suelo urbano los terrenos que, con posterioridad a la entrada en vigor del presente PBOM, se urbanicen en ejecución de los instrumentos de ordenación detallada y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento que se produzca la recepción de las obras de urbanización.
- 2. El presente PBOM delimita los perímetros del suelo urbano en la información gráfica.

Artículo 140.Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del suelo urbano (N)

- 1. El propietario del suelo urbano 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:
 - 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 141.Régimen del suelo urbano. (N)

- 1. El suelo urbano, 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 la ley y normativa vigente.
- 3. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el Suelo Urbano, 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 PBOM 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 142.Definición de Zona de Ordenanza. (N)

- 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 el presente PBOM 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.
- 4. El planeamiento de desarrollo de aquellos ámbitos del suelo urbano vacantes, 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 detallada salvo aquellas que determinan la densidad y uso global de los ámbitos homogéneos de edificación.

Artículo 143.Las condiciones particulares de las Zonas de Ordenanza. (N)

- 1. Las condiciones particulares de zona son aquellas que, junto con las generales establecidas en los Títulos 3 y 5, 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 innovaciones por modificación del PBOM, 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.



B. NORMATIVA URBANÍSTICA

- 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 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 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 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 PBOM.

Artículo 144.Unidad edificatoria y tipos de obras permitidas. (N)

- 1. Unidades edificatorias.

Ninguna de las parcelas existentes a la aprobación definitiva del presente PBOM será inedificable por causa de sus dimensiones, sean tanto superficiales como de frente y fondo de parcela, siempre que cumpla las previsiones 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 PBOM que resulten afectados por el régimen de fuera de ordenación regulado en el artículo 15 y 16 de estas Normas Urbanísticas, estarán sujetos en cuanto a las actuaciones permitidas al régimen regulado en dichos artículos.
- 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 145.Desarrollo y ejecución del suelo urbano. (N)

- 1. El desarrollo y ejecución del suelo urbano se realizará:
 - a) Directamente, mediante la ejecución de las determinaciones establecidas por el PBOM, 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. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación, previa obtención de los suelos.

Artículo 146.Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano. (N)

- 1. En suelo urbano, 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 PBOM, sin perjuicio de su inscripción en el registro municipal correspondiente, y la aplicación de los mecanismos establecidos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 147.Zonas de Ordenanza del suelo urbano (N)

- 1. El PBOM distingue las siguientes Zonas y Subzonas de Ordenanza en suelo urbano, en función de sus características específicas de uso, tipología e intensidad edificatoria.



B. NORMATIVA URBANÍSTICA

ZONA DE ORDENANZA	SUBZONA	
CENTRO TRADICIONAL	GRADO 1	CT-1
	GRADO 2	CT-2
RESIDENCIAL EXTENSIÓN	GRADO 1	EX-1
	GRADO 2	EX-2
RESIDENCIAL MIXTA		RM
UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA	UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA	UA-1
	AGRUPACIÓN DE UNIFAM. AISLADA	UA-2
ZONA PRODUCTIVA	GRADO 1	P-1
	GRADO 2	P-2
ZONA SERVICIOS	GRADO 1	S
ESTACIÓN DE SERVICIO		ES

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



CAPÍTULO.5.2. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA “CASCO TRADICIONAL”

Artículo 148.Definición y aplicación. (N)

1. 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 PBOM encomienda a significados ejes viarios.
2. El objetivo de ordenación del PBOM 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 PBOM.
3. 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 149.Condiciones de parcela. (N)

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: cien (100) 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 cien (100) metros cuadrados, debiendo alcanzar el frente mínimo de seis (6) metros.
 - Las edificaciones existentes en parcelas resultantes deberán cumplir las condiciones

establecidas por la normativa en cuanto a posición, ocupación, edificabilidad y altura.

Artículo 150.Condiciones de implantación. Posición de la edificación. (N)

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:
 - a) La edificación debe contar con un frente mínimo de seis (6) metros.
 - b) 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 PBOM no serán consideradas como fuera de ordenación.
4. Se permitirá una profundidad máxima edificable de veinte (20) metros.

Artículo 151.Condiciones de ocupación. (N)

1. En parcelas con dimensiones iguales o inferiores a cien (100) 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 cien (100) 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 152. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo. (N)

- 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 153. Condiciones de alturas. (N)

- 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 115 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 154. Construcciones auxiliares. (N)

- 1. 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 155. Condiciones estéticas y de imagen urbana. (N)

- 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) Con carácter general, se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada con azulejos esmaltados, vitrificados, o materiales que impacten negativamente en la imagen de continuidad del pueblo. El empleo de estos elementos de azulejería será normalmente puntual, a fin de reforzar elementos compositivos (recercos, tiras ornamentales...). No obstante, se permiten las fachadas alicatadas en edificios singulares, así como se permiten los revestimientos de piedra natural o materiales similares en las fachadas de cualquier edificación, cuando se adapten a la arquitectura original circundante.
 - 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.

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

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. Cubiertas: Las cubiertas podrán ser de azotea a la andaluza o tejas planas o curvas cerámicas.

6. Instalaciones de aire acondicionado:

- a) Los equipos de aire acondicionado no deben romper la armonía estética. Estarán prohibidos en fachadas principales protegidas, priorizando su instalación en cubiertas o patios interiores.
- b) Los aparatos de aire acondicionado no podrán sobresalir más de 30-50 cm de la fachada.
- c) Se exigirán distancias mínimas a ventanas de vecinos (aprox. 2m) y al suelo (más de 2,25m).
- d) Está prohibido el goteo a la vía pública o fachada; los condensados deben canalizarse a la red de saneamiento.
- e) Se deben respetar los límites de ruido, según las ordenanzas locales.

Artículo 156.Regulación de usos (N)

- 1. Uso global: Se establece el uso global residencial, en cualquiera de sus usos pormenorizados de vivienda unifamiliar y plurifamiliar.
- 2. Usos compatibles:
 - a) Garaje en planta baja, dentro del uso pormenorizado de movilidad, del uso global dotacional.
 - b) Uso pormenorizado de Artesanía, del uso global productivo, en la categoría de taller en planta baja, compatible con el uso residencial.
 - c) Local-almacén en planta baja.
 - d) Usos pormenorizados de Oficinas y Comercio, del uso global servicios.
 - e) Todos los usos pormenorizados incluidos en el uso global Dotacional.

3. Usos alternativos:

- a) Servicios y dotacional, en todos sus usos pormenorizados: Comercial, Recreativo y similares, Restauración (bares, cafeterías, restaurantes, pubs...), Oficinas, Docente, Deportivo, SIPS...
- b) Turístico, en uso pormenorizado de Establecimiento Hotelero.

4. Usos prohibidos:

Todos los demás, incluidos tanatorios y los incompatibles con el uso residencial.



CAPÍTULO.5.3. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA “RESIDENCIAL EXTENSIÓN”

Artículo 157.Definición y aplicación. (N)

- 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. Se representa en los planos de ordenación completa, como zona EX.

Artículo 158.Condiciones de parcela. (N)

- 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: cien (100) 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.

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

Artículo 159.Condiciones de implantación. Posición de la edificación. (N)

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

Artículo 160.Condiciones de ocupación. (N)

- 1. En parcelas con dimensiones iguales o inferiores a cien (100) 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 cien (100) 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. 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 161.Condiciones de edificabilidad. Techo máximo. (N)

- 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 162.Condiciones de alturas. (N)

- 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.

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

2. Las construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima se regularán según lo establecido en el artículo 115 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 163.Construcciones auxiliares (N)

- 1. 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 164.Condiciones estéticas y de imagen urbana. (N)

- 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) Con carácter general, se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada con azulejos esmaltados, vitrificados, o materiales que impacten negativamente en la imagen de continuidad del pueblo. El empleo de estos elementos de azulejería será normalmente puntual, a fin de reforzar elementos compositivos (recercos, tiras ornamentales...). No obstante, se permiten las fachadas alicatadas en edificios singulares, así como se permiten los revestimientos de piedra natural o materiales similares en las fachadas de cualquier edificación, cuando se adapten a la arquitectura original circundante.
 - 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. Cubiertas: Las cubiertas podrán ser de azotea a la andaluza o tejas planas o curvas cerámicas.



B. NORMATIVA URBANÍSTICA

6. Instalaciones de aire acondicionado:

- a) Los equipos de aire acondicionado no deben romper la armonía estética. Estarán prohibidos en fachadas principales protegidas, priorizando su instalación en cubiertas o patios interiores.
- b) Los aparatos de aire acondicionado no podrán sobresalir más de 30-50 cm de la fachada.
- c) Se exigirán distancias mínimas a ventanas de vecinos (aprox. 2m) y al suelo (más de 2,25m).
- d) Está prohibido el goteo a la vía pública o fachada; los condensados deben canalizarse a la red de saneamiento.
- e) Se deben respetar los límites de ruido, según las ordenanzas locales.

Artículo 165.Regulación de usos (N)

- 1. Se establece el uso global residencial, en cualquiera de sus usos pormenorizados de vivienda unifamiliar y plurifamiliar.
- 2. Usos compatibles:
 - a) Del uso global productivo, los siguientes usos pormenorizados:
 - Industrial, logístico, almacenamiento y artesanía, en las siguientes categorías; Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil
 - b) Del uso global servicios, los siguientes usos pormenorizados:
 - Comercio, oficinas, recreativo y similares.
 - c) Del uso global Turístico, los siguientes usos pormenorizados:
 - Hotelero
 - d) Todos los usos pormenorizados incluidos en el uso global Dotacional, incluido el Garaje-Aparcamiento.

CAPÍTULO.5.4. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA “RESIDENCIAL MIXTA”

Artículo 166.Definición y aplicación. (N)

- 2. 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.
- 3. El objetivo principal de ordenación del PBOM 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 167.Condiciones de parcela. (N)

- 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 168.Condiciones de implantación. Posición de la edificación. (N)

- 1. La edificación residencial 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. 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 169.Condiciones de ocupación. (N)

Se podrá ocupar como máximo el sesenta por ciento (60%) de la parcela.

Artículo 170.Condiciones de edificabilidad. Techo máximo. (N)

- 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 171.Condiciones de alturas. (N)

- 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 115 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 172.Condiciones estéticas y de imagen urbana. (N)

- 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 173.Regulación de usos. (N)

- 1. Se establece el uso global residencial, en cualquiera de sus usos pormenorizados de vivienda unifamiliar y plurifamiliar.
- 2. Usos compatibles:
 - a) Del uso global productivo, los siguientes usos pormenorizados:
 - Industrial, logístico, almacenamiento y artesanía, en las siguientes categorías; Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil
 - b) Del uso global Servicios, los siguientes usos pormenorizados:
 - Comercio, oficinas, recreativo y similares.
 - c) Del uso global Turístico, los siguientes usos pormenorizados:
 - Hotelero
 - d) Todos los usos pormenorizados incluidos en el uso global Dotacional, incluido el Garaje-Aparcamiento.

CAPÍTULO.5.5. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA “VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA”

Artículo 174.Delimitación y definición. (N)

- 1. 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.
 - 2. Se representa en los planos de ordenación completa, como zona UA-1, con el caso concreto de un ámbito UA-2, que se corresponde con una agrupación privada de varias viviendas unifamiliares aisladas. Esta agrupación podrá disponer de calle interior de acceso y uso privado.
- Ambas subzonas seguirá los parámetros definidos en este capítulo.

Artículo 175.Condiciones de parcela. (N)

- 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 176.Condiciones de implantación. Posición de la edificación. (N)

- 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 177.Condiciones de ocupación. (N)

- 1. Se podrá ocupar como máximo el sesenta por ciento (60%) de la parcela.

Artículo 178.Condiciones de edificabilidad. Techo máximo. (N)

- 1. La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m2 construidos), será la más restrictiva de aplicar un valor máximo de 1,20 m2t/m2s y la normativa de número de plantas y ocupación de parcela.
- 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 179.Condiciones de alturas. (N)

- 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 115 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 180.Construcciones auxiliares (N)

- 1. 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 181.Condiciones estéticas y de imagen urbana. (N)

- 1. Se permiten los pórticos, porches, etc., así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualesquiera 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 diáfanos estéticos admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.
- 3. Materiales en fachadas:



B. NORMATIVA URBANÍSTICA

- 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) Con carácter general, se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada con azulejos esmaltados, vitrificados, o materiales que impacten negativamente en la imagen de continuidad del pueblo. El empleo de estos elementos de azulejería será normalmente puntual, a fin de reforzar elementos compositivos (recercos, tiras ornamentales...). No obstante, se permiten las fachadas alicatadas en edificios singulares, así como se permiten los revestimientos de piedra natural o materiales similares en las fachadas de cualquier edificación, cuando se adapten a la arquitectura original circundante.
 - 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. Cubiertas: Las cubiertas podrán ser de azotea a la andaluza o tejas planas o curvas cerámicas.
5. Instalaciones de aire acondicionado:
- a) Los equipos de aire acondicionado no deben romper la armonía estética. Estarán prohibidos en fachadas principales protegidas, priorizando su instalación en cubiertas o patios interiores.
 - b) Los aparatos de aire acondicionado no podrán sobresalir más de 30-50 cm de la fachada.
 - c) Se exigirán distancias mínimas a ventanas de vecinos (aprox. 2m) y al suelo (más de 2,25m).
 - d) Está prohibido el goteo a la vía pública o fachada; los condensados deben canalizarse a la red de saneamiento.
 - e) Se deben respetar los límites de ruido, según las ordenanzas locales.

Artículo 182.Regulación de usos (N)

- 1. Se establece el uso global residencial, con uso pormenorizado de vivienda unifamiliar.
- 2. Usos compatibles:
 - a) Del uso global Productivo, los siguientes usos pormenorizados:
 - Industrial, logístico, almacenamiento y artesanía, en las siguientes categorías; Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil
 - b) Del uso global Servicios, los siguientes usos pormenorizados:
 - Comercio, oficinas, recreativo y similares.
 - c) Del uso global Turístico, los siguientes usos pormenorizados:
 - Hotelero
 - d) Todos los usos pormenorizados incluidos en el uso global Dotacional, incluido el Garaje-Aparcamiento.



CAPÍTULO.5.6. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA “PRODUCTIVA”

Artículo 183.Delimitación y definición. (N)

- 1. Corresponde esta Zona de Ordenanza a áreas destinadas al desarrollo de instalaciones apropiadas para albergar actividades productivas. 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 P-1 “Productiva 1”, proviene del desarrollo del Sector Industrial ZI, representada en los planos de ordenación detallada como P-1.
 - b) Subzona P-2 “Productiva 2”, que reconoce aquellas áreas ya consolidadas destinadas principalmente a almacenamiento de pequeñas dimensiones, y garajes-aparcamientos.

Artículo 184.Condiciones de parcela. (N)

- 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 P-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 P-2: Las unidades parcelarias serán las constituidas a la entrada en vigor del PBOM.
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 185.Condiciones de implantación. Posición de la edificación. (N)

- 1. Subzona P-1:
 - a) Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial, en continuidad a la línea de fachada generada por la edificación existente y adosada a los linderos medianeros.
- 2. Subzona P-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 PBOM no serán consideradas como fuera de ordenación.

Artículo 186.Condiciones de ocupación (N)

- 1. Subzona P-1: Se podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela en parcelas pequeñas (menores de 250 m2) y el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela en las parcelas de mayor superficie (mayores de 250 m2).
- 2. Subzona P-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 187.Condiciones de edificabilidad. (N)

- 1. La edificabilidad será de un (1) metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela neta.

Artículo 188.Condiciones de alturas. (N)

- 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 189.Condiciones estéticas y de imagen urbana. (N)

- 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.

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

4. Las instalaciones de aire acondicionado se registrarán por lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente.

Artículo 190.Regulación de usos. (N)

1. Subzona P-1:

- a) Se establece del uso global productivo, y los usos pormenorizados Industrial, logístico, almacenamiento y artesanía, 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:
 - Todos los usos pormenorizados incluidos en el uso global Servicios.
 - Todos los usos pormenorizados incluidos en el uso global Dotacional

2. Subzona P-2:

- a) Se establece del uso global Productivo, con los usos pormenorizados Industrial, logístico, almacenamiento y artesanía, en las categorías de talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil y el uso de garaje / aparcamiento, del uso pormenorizado de Movilidad, de uso global Dotacional.
- b) Usos compatibles:
 - Todos los usos pormenorizados incluidos en el uso global Servicios.
 - Todos los usos pormenorizados incluidos en el uso global Dotacional



CAPÍTULO.5.7. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA “SERVICIOS”

Artículo 191.Delimitación y definición. (N)

- 1. Corresponde esta Zona de Ordenanza el área destinada a Servicios de diferentes tipos, comercial, oficinas, etc... identificadas en los planos de ordenación como “Servicios S”.

Artículo 192.Condiciones de parcela. (N)

- 1. La parcela edificable es la constituida a la entrada en vigor del PBOM, no permitiéndose ninguna nueva agregación o segregación de parcelas.

Artículo 193.Condiciones de implantación. Posición de la edificación. (N)

- 1. 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 194.Condiciones de ocupación (N)

- 1. La ocupación de la parcela estará en función de la normativa sectorial que sea de aplicación a la actividad que se desarrolle.

Artículo 195.Condiciones de edificabilidad. Techo máximo. (N)

- 1. Un (1) metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela neta.

Artículo 196.Condiciones de alturas. (N)

- 1. La altura máxima será como máximo de dos plantas y ocho (8) metros.

Artículo 197.Condiciones estéticas y de imagen urbana. (N)

- 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 registrarán por lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente.

Artículo 198.Regulación de usos. (N)

- 1. Se establece del uso global Servicios, en todos sus usos pormenorizados.
- 2. Usos compatibles:
Todos los usos pormenorizados incluidos en el uso global Dotacional.

CAPÍTULO.5.8. NORMAS PARTICULARES ZONA ORDENANZA “ESTACIÓN DE SERVICIO”

Artículo 199.Delimitación y definición. (N)

- 1. 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 200.Condiciones de parcela. (N)

- 1. Las parcelas edificables serán las constituidas a la entrada en vigor del PBOM, no permitiéndose ninguna nueva agregación o segregación de parcelas.

Artículo 201.Condiciones de implantación. Posición de la edificación. (N)

- 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 202.Condiciones de ocupación (N)

- 1. 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 usos compatibles 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 203.Condiciones de edificabilidad. Techo máximo. (N)

- 1. La edificabilidad será de 0,35 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela neta.

Artículo 204.Condiciones de alturas. (N)

- 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 205.Condiciones estéticas y de imagen urbana. (N)

- 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 206.Regulación de usos (N)

- 1. Se establece del uso global Productivo, en su uso pormenorizado Estación de Servicio.
- 2. Usos compatibles:
 - a) Del uso global productivo, los siguientes usos pormenorizados:
 - Industria, logística, almacenamiento y artesanía, en las siguientes categorías; Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil
 - b) Del uso global Servicios, los siguientes usos pormenorizados:
 - Comercio, oficinas.
 - c) Todos los usos pormenorizados incluidos en el uso global Dotacional, incluido el Garaje-Aparcamiento.

TÍTULO.6. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO.6.1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 207.Ámbito. (N)

- 1. El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como Suelo Rústico, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación urbanística.
- 2. Tienen carácter de ordenación estructural las siguientes disposiciones del presente Título incluidas en los Capítulos 6.1, 6.2, 6.3, 6.4. y 6.5.
- 3. El resto de disposiciones del Título 6 tienen el carácter de ordenación detallada.
- 4. Subsidiariamente, para los aspectos no previstos por el presente PBOM, se complementarán sus disposiciones con las limitaciones que con carácter general señala la legislación aplicable.

Artículo 208.Delimitación. (N)

- 1. Los límites del suelo rústico de este PBOM, así como sus categorías y zona única, vienen grafiados en los Planos de este PBOM.
- 2. De conformidad con la legislación urbanística, en el presente PBOM se establecen las siguientes categorías, dentro de la clase de Suelo Rústico, tal como ya se indicó en el capítulo 2.2. del Título 2 de las presentes Normas:
 - a) Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial, entre los que se incluyen los siguientes:
 - Dominio Público Hidráulico.
 - Dominio Público Pecuario o de Vías Pecuarias
 - Dominio Público Viario
 - b) Suelo rústico común:
 - Campiña.
- 3. Las determinaciones específicas para cada una de las categorías del suelo rústico se desarrollan en las normas particulares establecidas en los Capítulos 6.3. y 6.4. del presente Título.
- 4. Se establecen también los Sistemas Generales en Suelo rústico, que se describen en el Capítulo 6.5. del presente Título.

Artículo 209.Normativa complementaria y concurrente (N)

- 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 rústico 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 210.Prohibición de parcelación urbanística en suelo rústico (N)

- 1. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, de conformidad con el artículo 91 de la LISTA y el artículo 139 del RGLISTA.
- 2. Se considerará parcelación urbanística (prohibida) toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que, al margen de la legislación agraria o forestal, por sus dimensiones, accesos, geometría, distribución o características, induzca o pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos, núcleos de población o usos residenciales e industriales encubiertos no previstos por el planeamiento general.
- 3. El régimen y prevención de las parcelaciones urbanísticas y de formación de asentamientos en suelo rústico, seguirá lo indicado en el Capítulo 2.7. de estas Normas.

Artículo 211.División y segregación de naturaleza agraria (N)

- 1. En suelo rústico, están permitidas las operaciones de división, segregación o fraccionamiento de fincas rústicas que respondan estrictamente a fines agrícolas, ganaderos, forestales o análogos, y que se regirán por su legislación sectorial específica. Estas operaciones de mutación rústica no confieren por sí mismas derechos de edificabilidad urbanística, ni alteran la naturaleza rústica del suelo.
- 2. En ningún caso, las divisiones agrarias podrán eludir los controles preventivos municipales destinados a comprobar que no encubren un fraccionamiento de tipo urbanístico prohibido (parcelación urbanística).

Artículo 212.Actos sujetos a licencia urbanística municipal (N)

- 1. Quedan sujetos a la obtención de licencia urbanística municipal previa todos los actos de división, segregación o partición de fincas rústicas en el término municipal de Marinaleda, de acuerdo con los mecanismos de disciplina preventiva establecidos en la LISTA, cuando no concurren los supuestos tasados de innecesariedad.
- 2. La licencia urbanística tiene por objeto comprobar que la alteración física y jurídica de la finca respeta las determinaciones del PBOM y no encubre una parcelación urbanística prohibida.
- 3. La licencia municipal se denegará de forma motivada cuando, de la documentación aportada o de los antecedentes físicos, se deduzca riesgo de formación de asentamiento, fraccionamiento irregular o incumplimiento de la normativa agraria y territorial vigente aplicable.

Artículo 213.Supuestos de innecesariedad de licencia (N)

- 1. No requerirán de licencia urbanística municipal —debiendo obtenerse en su lugar el correspondiente certificado o declaración de innecesariedad a efectos de su constancia en el Registro de la Propiedad— aquellos fraccionamientos contemplados expresamente por la legislación aplicable, tales como:



B. NORMATIVA URBANÍSTICA

- a) Los fraccionamientos de terrenos que vengan impuestos directamente por la ejecución forzosa de instrumentos de planificación territorial, expropiaciones o actuaciones públicas de transformación urbanística contempladas por el planeamiento.
- b) Las divisiones o segregaciones derivadas de operaciones legales que cuenten con una cobertura legal específica de exoneración, tales como ciertas adjudicaciones mortis causa o disoluciones de comunidades hereditarias originarias, siempre que no impliquen fraude de ley o la materialización fáctica de parcelas con fines edificatorios no autorizados.

Artículo 214.Unidad Mínima de Cultivo (N)

- 1. La unidad mínima de cultivo (UMC) es la superficie establecida por la legislación sectorial agraria por debajo de la cual no se pueden realizar divisiones o segregaciones de fincas rústicas, con el fin de preservar la viabilidad técnica y económica de las explotaciones agrarias.
- 2. Las dimensiones de la unidad mínima de cultivo deberán respetarse como límites mínimos indivisibles a efectos civiles, mercantiles y registrales, en cualquier transmisión, división o segregación de fincas con destino agrario. En parcelas de regadío, la validez de los actos requerirá acreditar la disponibilidad efectiva de recursos hídricos mediante informe de la Administración agraria competente.
- 3. De conformidad con la legislación sectorial agraria de aplicación en el término municipal de Marinaleda, la unidad mínima de cultivo queda fijada en 2,50 hectáreas para terrenos de secano y en 0,25 hectáreas (2.500 metros cuadrados) para terrenos de regadío.
- 4. Para la emisión del certificado de innecesariedad o autorización de segregaciones en parcelas de regadío, será requisito preceptivo e inexcusable aportar informe favorable de la Administración competente en materia hidráulica y agraria, que acredite la disponibilidad efectiva de recursos hídricos suficientes para el mantenimiento de la explotación resultante.

Artículo 215.Parcela mínima o unidad rústica apta para la edificación (N)

- 1. La parcela mínima o unidad rústica apta para la edificación es el parámetro de superficie y geometría (parcela mínima edificable) fijado por el PBOM como condición indispensable para la implantación y autorización de usos específicos permitidos en suelo rústico (como viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas, edificaciones turísticas o instalaciones industriales). Así, con independencia de los límites de la unidad mínima de cultivo, la implantación de aquellas edificaciones, construcciones o instalaciones permitidas con carácter ordinario o extraordinario en suelo rústico requerirá que la finca cuente con la superficie y geometría de parcela mínima edificable establecida específicamente por este PBOM para cada uso o categoría de suelo rústico
- 2. Este parámetro es de naturaleza estrictamente urbanística, no es acumulable ni equiparable a la UMC agraria, y su cumplimiento constituye condición necesaria, pero no suficiente, para la obtención de la correspondiente autorización o licencia de obras de edificación en el medio rural, es decir, solo otorga aptitud edificatoria para el uso concreto y proporcionado que lo justifica.

Artículo 216.Red de caminos rurales estructurantes. (D)

- 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.

CAPÍTULO.6.2. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS Y LAS EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

Artículo 217. Actuaciones en suelo rústico (N)

- 1. Las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:
 - a) Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación de este PBOM, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.
 - b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, salvo las actuaciones de transformación urbanísticas. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

Se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.
 - c) Quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado.
- 2. Las actuaciones en suelo rústico podrán ser de carácter ordinario o extraordinario, teniendo presente que ninguna actuación (ni ordinaria ni extraordinaria) podrá comportar la formación de un nuevo asentamiento urbanístico encubierto, al margen de los parámetros de la LISTA y del RGLISTA, tal y como se expresa en el punto 1.b) anterior.

Artículo 218. Actuaciones ordinarias en suelo rústico (N)

- 1. Son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.
- 2. Se consideran actuaciones ordinarias en este PBOM:
 - a) Las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma.

- En cuanto a las edificaciones necesarias para el normal funcionamiento de las actividades ordinarias, son tales como: las casetas de aperos de labranza, las naves destinadas al almacenamiento de productos fitosanitarios y de maquinaria, así como las destinadas a las instalaciones que necesite la explotación, las infraestructuras de riego, las cuadras, establos, vaquerías, porquerizas, corrales y otras de naturaleza similar.
- En cuanto a las actividades complementarias de primera transformación y comercialización, son tales como: el almacenamiento, la manipulación y envasado de productos del sector primario y las actividades industriales y artesanales que generan valor a partir de las materias primas obtenidas. Estas actividades podrán considerarse como actuación ordinaria cuando sirvan exclusivamente a la explotación que justifica su implantación y la superficie de la edificación vinculada no supere 2.500 metros cuadrados.
- b) Las edificaciones destinadas a uso residencial que sean necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, entre los que se incluyen los alojamientos para personas que desarrollen trabajos por temporada, conforme a los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

En este caso, además de cumplir la parcela mínima de 2,5 ha, se deberá garantizar lo dispuesto en el artículo 29 del RGLISTA.
- c) La ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos de carácter permanente, no previstos en los instrumentos de planeamiento, y que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.
- 3. Las actuaciones ordinarias deberán ser proporcionadas al uso que justifica su implantación y mantener, en lo esencial, las condiciones propias del suelo rústico. A estos efectos, podrán considerarse como actuación ordinaria cuando la superficie de las edificaciones no supere el dos por ciento de la superficie de la parcela donde se desarrolla la explotación.
- 4. Las actuaciones ordinarias, sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial y de las excepciones establecidas en el RGLISTA, requerirán de licencia urbanística municipal.

Artículo 219. Actuaciones extraordinarias en suelo rústico (N)

- 1. En el suelo rústico de este PBOM podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, según los límites del artículo 30 del RGLISTA, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

Son usos y actuaciones incompatibles con el medio urbano los que supongan el desarrollo de actividades nocivas, insalubres, molestas o peligrosas para la población.
- 2. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.



B. NORMATIVA URBANÍSTICA

3. Podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas, en los términos que se establezcan reglamentariamente y en lo definido en el RGLISTA, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el apartado 1.b) del artículo 217 anterior, ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.
4. Estas viviendas deberán cumplir las condiciones determinadas en la LISTA, en el RGLISTA y en la restante legislación aplicable, tales como:
 - a) No se permitirá más de una vivienda unifamiliar aislada por parcela ni las divisiones horizontales, salvo para aquellas con tipología de cortijo, hacienda o similar, terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que acrediten la existencia a esa fecha de un uso plurifamiliar.
 - b) La parcela deberá tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas y permitir el trazado de un círculo de 50 metros de radio en su interior. La superficie mínima cuando la parcela se localice en terrenos forestales será de 5 hectáreas.
 - c) La vivienda deberá situarse a una distancia superior a 100 metros respecto de cualquier otra edificación de uso residencial.
 - d) La superficie ocupada por la edificación destinada a vivienda no excederá del uno por ciento de la parcela. En el resto de la superficie se mantendrá, en lo esencial, el arbolado, la topografía y las condiciones naturales del terreno, salvo que resulte necesaria su alteración para la implantación de actuaciones ordinarias. La superficie de explanación, por desmanteo o terraplén, que resulte necesaria para la ejecución de la edificación, no excederá del treinta por ciento de la superficie que ocupa.
 - e) La superficie máxima edificable no excederá del uno por ciento de la superficie de la finca y la altura máxima será de dos plantas, contabilizándose las mismas conforme a lo dispuesto en este PBOM.
 - f) La edificación tendrá las condiciones tipológicas de una vivienda unifamiliar aislada, debiendo respetar una distancia mínima de 25 metros a los linderos de la parcela.
 - g) Los servicios básicos que demande la vivienda deberán garantizarse de forma autónoma y preferentemente mediante instalaciones de autoconsumo con fuentes de energía renovable. Excepcionalmente se permitirá el suministro a través de las redes de infraestructuras cuando cuenten con la autorización sectorial correspondiente y para ello sólo se precisen las obras de acometida.
 - h) La edificación se situará fuera de las zonas inundables y cuando se realice sobre terrenos forestales deberán garantizarse las condiciones de seguridad de la población en caso de incendio y cumplir con las condiciones que se establecen en la legislación forestal.

Artículo 220. Régimen de las actuaciones extraordinarias en suelo rústico. (N)

1. Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa del Ayuntamiento, anterior a la licencia municipal de obras, que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente, y que:
 - a) Declare el interés público o social de una actividad.
 - b) Reconozca la incompatibilidad de un uso con el medio urbano.

- c) Autorice la implantación de una vivienda unifamiliar aislada no vinculada
2. El procedimiento administrativo local se regirá bajo los siguientes hitos temporales e instructores:
 - a) Presentada la solicitud y el instrumento técnico pertinente, se otorgará un plazo improrrogable de diez (10) días para la subsanación de deficiencias.
 - b) Previo informe técnico y jurídico de los servicios municipales, el expediente se someterá a información pública por un plazo mínimo de un (1) mes.
 - c) Simultáneamente y por el mismo plazo, se otorgará trámite de audiencia formal a los propietarios de parcelas colindantes (según certificaciones catastrales o registrales) y a las Administraciones Públicas con competencias sectoriales afectadas.
 - d) En supuestos donde la actuación presente incidencia supralocal, se solicitará informe vinculante a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, la cual dispondrá de un plazo de dos (2) meses para su emisión.
 - e) La competencia para resolver la aprobación o denegación definitiva corresponderá al Ayuntamiento, conforme a la legislación de régimen local.
 - f) El acuerdo definitivo se publicará obligatoriamente en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web corporativo del Ayuntamiento junto con el documento técnico aprobado.
3. Transcurrido el plazo máximo de seis (6) meses desde la entrada de la solicitud en el registro electrónico del Ayuntamiento sin que medie notificación expresa de la resolución, la autorización se entenderá denegada por silencio administrativo negativo.
4. Se faculta a los promotores a solicitar la tramitación simultánea y conjunta de la autorización previa de cualificación y de la licencia urbanística de obras, debiendo aportar en un mismo acto el Proyecto de Actuación y el Proyecto Técnico de edificación.
5. Las actuaciones extraordinarias promovidas por Administraciones Públicas que se ubiquen en las redes de infraestructuras, servicios o dotaciones públicas, así como aquellas sometidas a procedimientos sectoriales de armonización urbanística, no requerirán autorización previa. En estos supuestos, el Ayuntamiento emitirá un Informe de Compatibilidad Urbanística en el plazo máximo de un (1) mes a requerimiento del órgano sectorial sustantivo.
6. El instrumento técnico para la cualificación urbanística del suelo rústico, es decir, el Proyecto de Actuación, contendrá las determinaciones obligatorias que se describen en el artículo 33 del RGLISTA.
7. El régimen general para la cualificación de terrenos en actuaciones extraordinarias establece un plazo ilimitado, condicionado a la caducidad tras cinco años consecutivos de cese de actividad.
8. Para concretos y determinadas actividades o usos temporales, concesiones sobre dominio público o actuaciones en ámbitos de transformación, se podrá establecer una duración limitada de la cualificación, requiriendo la restitución de los terrenos a su estado natural al finalizar dicho periodo.
9. Conforme a la legislación autonómica, se establece una prestación compensatoria de naturaleza no tributaria por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo rústico. Esta prestación será gestionada por el Ayuntamiento y los ingresos obtenidos se destinarán



B. NORMATIVA URBANÍSTICA

íntegramente al Patrimonio Municipal de Suelo, incluyendo aquellos derivados de actuaciones extraordinarias tramitadas bajo una declaración de interés autonómico de carácter privado.

Con carácter general, la cuantía de la prestación compensatoria en las actuaciones extraordinarias se fija en el diez por ciento (10%) del presupuesto de ejecución material (PEM) de las obras que hayan de realizarse, quedando excluido de dicho cómputo el coste correspondiente a maquinaria y equipos. En el caso de implantación de viviendas unifamiliares aisladas, la cuantía de la prestación será, en todo caso, del quince por ciento (15%) del PEM.

Las ordenanzas municipales correspondientes podrán aplicar bonificaciones o minoraciones sobre la cuantía de la prestación compensatoria, atendiendo a los criterios definidos en el artículo 35 del RGLISTA.

Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística.

Quedan exentas del pago de la prestación compensatoria aquellas actuaciones que se ejecuten sobre edificaciones existentes y legítimas, siempre que no impliquen una alteración o cambio del uso urbanístico autorizado.

En los supuestos de actuaciones edificatorias que consistan en la ampliación de una edificación previa legalmente establecida, el cálculo de la prestación compensatoria se realizará teniendo en cuenta, de forma exclusiva, el presupuesto de ejecución material correspondiente a las obras de ampliación. El devengo de esta prestación se exigirá sin perjuicio de la obligatoriedad de tramitar una nueva autorización previa de cualificación urbanística cuando así lo exija la normativa de aplicación.

Las Administraciones Públicas estarán exentas del pago de la prestación compensatoria para los actos que realicen en ejercicio de sus competencias.

CAPÍTULO.6.3. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO COMÚN

Artículo 221.Delimitación, objetivos y régimen de usos. (N)

- 1. Se adscriben a la categoría de Suelo Rústico Común aquellos terrenos del término municipal de Marinaleda que no han sido incluidos en las categorías de protección o preservación específica, de conformidad con el artículo 14.1 de la LISTA.
- 2. Los ámbitos con la consideración de Suelo Rústico Común son los definidos en el plano de Ordenación de Categorías del Suelo Rústico de este PBOM.
- 3. El Suelo Rústico Común de Campiña cuenta con valores agropecuarios potenciales (agrícolas, ganaderos o cinegéticos). El objetivo prioritario es el mantenimiento de su carácter rural y su vinculación a la actividad agropecuaria, procurando una distribución racional de los usos acorde a su naturaleza y minimizando aquellos desarrollos que supongan una degradación o transformación irreversible de su destino natural.
- 4. De conformidad con la LISTA y el RGLISTA, y según lo dispuesto en el anterior capítulo 6.2. de este Título 6, los usos en esta categoría se clasifican en:
 - a) USOS ORDINARIOS (Sujetos a licencia municipal directa o instrumento sectorial correspondiente):
 - 1º. Usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.
 - 2º. Edificaciones, instalaciones e infraestructuras necesarias para el desarrollo de las actividades del apartado anterior, incluyendo la vivienda unifamiliar vinculada a la explotación agropecuaria.
 - 3º. Instalaciones para el aprovechamiento de energías renovables y recursos hidráulicos.
 - 4º. Las obras de conservación, mejora y reforma de las edificaciones e instalaciones existentes.
 - b) USOS EXTRAORDINARIOS (Sujetos a la previa aprobación de un Proyecto de Actuación conforme al artículo 22 de la LISTA):
 - 1º. Vivienda unifamiliar aislada no vinculada a explotaciones agropecuarias (siempre que no induzca a la formación de nuevos asentamientos).
 - 2º. Instalaciones de naturaleza extractiva, industrial, de depósito o almacenamiento.
 - 3º. Infraestructuras, servicios técnicos y equipamientos de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural.
 - 4º. Actividades de servicios, turismo de naturaleza y alojamiento rural.
 - 5º. Actividades productivas o comerciales que se desarrollen en el medio rural.

c) ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA:

Se admitirán aquellas actuaciones de nueva urbanización que, en su caso, hubieran sido expresamente delimitadas y ordenadas por este PBOM en los planos correspondientes.

- 5. Se consideran usos prohibidos todos aquellos no contemplados como ordinarios o extraordinarios en el presente artículo, así como aquellos que supongan un riesgo de formación de núcleo de población o alteren de forma irreversible los valores del medio rural.

CAPÍTULO.6.4. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS RÚSTICOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

Artículo 222.Delimitación y objetivos. (N)

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 PBOM 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 PBOM tienen la consideración de Suelo Rústico Especialmente protegido por Legislación Sectorial son:

• De dominio Público Hidráulico.

• De dominio Público Pecuario o de Vías Pecuarias

• De dominio Público Viario
3. Cuando un terreno se encuentre adscrito por este PBOM 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 223.Suelo rústico especialmente protegido por legislación de Vías Pecuarias. (N)

1. Definición, ámbito y finalidad:

Incluye la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias, reglado por la Ley estatal de Vías Pecuarias y por el Decreto autonómico que establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, vigentes en el momento. Se incluye, en consecuencia, en esta subcategoría, la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias que resulte deslindado por la Administración competente.

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.

A estos suelos le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación ambiental correspondiente.
2. Relación de vías pecuarias del término municipal:

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.

La relación de Vías Pecuarias del término es la siguiente:

- Colada de Matarredonda

• Cañada Real de Marchena a Lucena

• Cañada Real de Ronda a Écija

• Cañada Real de Granada

• Cordel de Herrera a Écija

• Colada de Malpineda
3. Régimen de vías no deslindadas y cautela urbanística:

Las vías pecuarias que no dispongan de un expediente de deslinde firme tienen un trazado de carácter orientativo. En estas áreas se establece una zona de cautela urbanística (75,22 m para Cañadas, 37,61 m para Cordeles y 14 m para Coladas, a cada lado a partir del eje orientativo hasta su deslinde), debiendo contar, cualquier actuación urbanística, con la autorización previa del órgano autonómico competente en la materia hasta que se ejecute el amojonamiento definitivo.
4. Distribución de competencias:

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 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 discurran por el 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 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.
5. Usos Propios:

El uso prioritario y propio de las vías pecuarias que transcurren por el término municipal de Marinaleda es el tránsito ganadero, conforme a su naturaleza de bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Las vías podrán utilizarse para el acceso a fincas colindantes.
6. Usos complementarios (compatibles con el régimen de protección):

Se consideran usos complementarios (compatibles con el régimen de protección) las actividades de tiempo libre que se realicen sobre vehículos no motorizados o a pie, tales como: el paseo, la práctica del senderismo, el pedestrismo, el cicloturismo y la equitación.
7. Usos Autorizables mediante ocupación temporal:

Por razones de interés público, y de forma excepcional y motivada por interés particular, la Consejería competente en materia de medio ambiente podrá autorizar ocupaciones temporales para:



B. NORMATIVA URBANÍSTICA

- a) Instalaciones, canalizaciones o cruces de infraestructuras lineales de servicios públicos esenciales.
 - b) Cruces e intersecciones con carreteras, caminos o redes viarias públicas o privadas.
 - c) Instalaciones desmontables o actividades temporales de carácter recreativo, cultural o deportivo.
- Cualquier autorización demanial autonómica se otorgará sin perjuicio de la correspondiente licencia municipal o ambiental obligatoria.

8. Usos prohibidos:

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.

9. Desafectación:

Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, sean objeto de desafectación por motivaciones diferentes a las previsiones de este PBOM, y los terrenos que resulten sobrantes, quedarán adscritos a la misma categoría de Suelo rústico, ya sea de suelo rústico común 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 224.Suelo rústico especialmente protegido por legislación de Dominio Público Hidráulico. (N)

1. Definición, ámbito y finalidad:

Integran esta categoría de suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial los terrenos que forman parte del Dominio Público Hidráulico (DPH), así como los colindantes sometidos a las servidumbres y limitaciones legales de protección por razón de las aguas superficiales y los riesgos de inundación, de conformidad con la legislación vigente en materia de aguas y el artículo 14.1.a) de la LISTA y el artículo 20.1.a) del RGLISTA. Sus determinaciones tienen carácter vinculante.

2. Zonificación y delimitación de las zonas de protección:

El régimen de este suelo se estructura en función de las siguientes franjas y áreas de protección definidas legalmente:

- a) Dominio Público Hidráulico (DPH): Cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas, los lechos de lagos, lagunas y embalses superficiales, constituyendo bienes de dominio público estatal/autonómico de carácter inalienable, imprescriptible e inembargable.
- b) Zona de Servidumbre: Franja lateral de 5 metros de anchura a cada lado de los cauces, reservada para uso público peatonal y para los servicios de vigilancia, conservación, limpieza y salvamento.

- c) Zona de Policía: Franja de 100 metros de anchura a cada lado, medida horizontalmente desde la línea de definición de los márgenes, en la que se condicionan los usos del suelo y las actividades.
- d) Zona de Flujo Preferente (ZFP): Área constituida por la unión de las zonas de vías de intenso desagüe y aquellas donde se puedan producir graves daños sobre personas y bienes para avenidas con periodo de retorno de 100 años, rigiéndose por las limitaciones severas a la vulnerabilidad frente a inundaciones establecidas reglamentariamente.

3. Actuaciones Compatibles con el régimen de protección. Sujetas a autorización previa del Organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir) y Licencia Municipal Directa):

De conformidad con el artículo 14.2 de la LISTA y el artículo 22 del RGLISTA, en esta categoría de suelo únicamente se admitirán aquellas actuaciones que sean compatibles con la protección del dominio público hidráulico y la prevención de riesgos naturales. Con carácter restrictivo, se consideran compatibles:

- a) Las obras, instalaciones y actuaciones públicas o privadas estrictamente necesarias para la conservación, restauración hidrológico-forestal, mantenimiento y defensa de los cauces, así como las captaciones o infraestructuras hidráulicas.
- b) Las labores agrícolas, ganaderas y silvícolas tradicionales que se desarrollen fuera del lecho estricto del cauce y de la zona de servidumbre de 5 metros, siempre que no alteren la topografía natural, no reduzcan la capacidad de desagüe y no supongan riesgos de contaminación.
- c) Los cruces de infraestructuras lineales esenciales (vías de comunicación, conducciones de agua, energía o telecomunicaciones), siempre que se diseñen de forma que no obstaculicen el régimen de corrientes ni incrementen el riesgo de inundación.
- d) Los cerramientos perimetrales de fincas en Zona de Policía que sean estrictamente diáfanos, permeables al agua y no supongan obstáculos para el flujo de avenidas.

4. Régimen de Excepcionalidad:

Cualquier otro uso no contemplado en el apartado anterior que no esté expresamente prohibido, y que pretenda implantarse por razones de interés público, tendrá la consideración de Uso Extraordinario conforme al artículo 21 de la LISTA. Requerirá, además de la autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, la tramitación previa de un Proyecto de Actuación ante este Ayuntamiento.

5. Usos Prohibidos:

Quedan expresamente prohibidos en este suelo, y de manera singular en las zonas de servidumbre, flujo preferente y áreas de alto riesgo de inundación:

- a) El uso residencial de cualquier tipo (viviendas, edificaciones habitables, asentamientos o campamentos), así como cualquier uso dotacional sensible o vulnerable (centros escolares, sanitarios, residencias o aglomeraciones).
- b) La construcción, edificación, reconstrucción o implantación de instalaciones de carácter industrial, comercial, de almacenamiento o agropecuario intensivo que alteren el régimen de escorrentías o reduzcan la sección de desagüe.

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

- c) El depósito, almacenamiento o acopio permanente o temporal de materiales, maquinaria, residuos, fertilizantes o productos químicos susceptibles de ser arrastrados por las aguas o de provocar contaminación.
- d) Los cerramientos opacos o muros de fábrica macizos perpendiculares o tendentes al paralelismo con el cauce que actúen como diques de contención y agraven la peligrosidad por inundación aguas arriba o abajo

Artículo 225.Suelo rústico especialmente protegido por legislación de Dominio Público Viario. (N)

- 1. Definición, ámbito y finalidad:
Constituyen esta categoría de suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial los terrenos integrados en el dominio público de carreteras y vías de comunicación, así como aquellos colindantes sometidos a las limitaciones de las zonas de servidumbre y afección reguladas por la legislación sectorial de carreteras (estatal, autonómica o provincial/local). Su finalidad es garantizar la seguridad vial, la fluidez del tráfico, la conservación de la infraestructura y su funcionalidad logística, de acuerdo con el artículo 14.1.a) de la LISTA y el artículo 20.1.a) del RGLISTA. Sus determinaciones poseen carácter estructurante y vinculante.
- 2. Zonificación y régimen de afección.
El régimen jurídico de estos terrenos se orientará primordialmente a la preservación de los fines que motivan su protección sectorial, quedando subordinado el uso del suelo a la legislación de carreteras competente (estatal, autonómica o local).
Las limitaciones de uso en este suelo se gradúan según las franjas establecidas por la legislación de carreteras:
 - a) Zona de Dominio Público Viario: Terreno ocupado por la carretera y sus elementos funcionales, estrictamente reservado a la propia infraestructura y su explotación.
 - b) Zona de Servidumbre: Franja lateral a ambos lados de la carretera destinada a la conservación y a la operación de la vía. No se pueden realizar obras ni instalaciones salvo autorización excepcional del organismo titular (Junta o Diputación) por motivos de conservación o servicios públicos.
 - c) Zona de Afección y Línea de Edificación: Franjas colindantes donde se restringen los usos del suelo, construcciones y plantaciones, para salvaguardar la seguridad y permitir futuras ampliaciones de la vía.

Las zonas de afección de las carreteras del término municipal de Marinaleda, son las siguientes:

Vía	Titularidad	Dominio Público Viario	Zona de Servidumbre	Zona de Afección	Línea Límite de Edificación
A-388 (Écija a Herrera)	Autonómica (Junta de Andalucía)	3 metros	8 metros	50 metros	25 metros (desde arista calzada)
SE-9200	Provincial (Diputación de Sevilla)	3 metros	8 metros	25 metros	25 metros (desde arista calzada)
SE-9206	Provincial (Diputación de Sevilla)	3 metros	8 metros	25 metros	25 metros (desde arista calzada)
SE-9209	Provincial (Diputación de Sevilla)	3 metros	8 metros	25 metros	25 metros (desde arista calzada)
SE-9211	Provincial (Diputación de Sevilla)	3 metros	8 metros	25 metros	25 metros (desde arista calzada)

- En esta categoría de suelo rústico sólo podrán llevarse a cabo los actos, usos y construcciones que resulten expresamente compatibles con la legislación sectorial de carreteras y que cuenten con las autorizaciones preceptivas del organismo titular de la vía.
- 3. Actuaciones Compatibles con el régimen de protección (Sujetas a autorización previa del Organismo Titular de la Vía y Licencia Municipal Directa):
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2 de la LISTA y el artículo 22 del RGLISTA, en esta categoría de suelo únicamente se admitirán aquellas actuaciones que sean estrictamente compatibles con la seguridad vial y la funcionalidad de las infraestructuras de comunicación. Con carácter restrictivo, se consideran actuaciones compatibles:
 - a) Las obras de construcción, mantenimiento, reparación, conservación, mejora y explotación de la propia red viaria y sus elementos funcionales (áreas de descanso, centros de conservación, señalización y balizamiento), promovidas por la administración titular.
 - b) Las labores agrícolas, ganaderas y forestales tradicionales en los terrenos colindantes (fuera estrictamente de la zona de dominio público viario), siempre que no modifiquen la topografía, no afecten al drenaje ni reduzcan la visibilidad de la vía.
 - c) Los cerramientos de fincas que cumplan estrictamente con las distancias, retranqueos y tipologías diáfanos autorizadas expresamente por la legislación sectorial de carreteras aplicable.
 - d) Las obras de canalización, tendidos e instalaciones de servicios públicos esenciales (agua, energía, telecomunicaciones) preferentemente subterráneas, cuando sea técnicamente inviable otra alternativa espacial.
 - e) Las actuaciones de conservación, reforma o mejora de edificaciones preexistentes legalmente implantadas dentro de las zonas de servidumbre o afección, con las limitaciones de volumen y uso establecidas en la legislación sectorial de carreteras.
 - f) Las obras e instalaciones necesarias para la ejecución de accesos debidamente autorizados por el organismo de carreteras titular.



B. NORMATIVA URBANÍSTICA

4. Régimen de Excepcionalidad:

Cualquier otra actuación no contemplada en el apartado anterior, que no esté expresamente prohibida, y que pretenda implantarse en la Zona de Afección por razones de interés público, tendrá la consideración de Uso Extraordinario conforme al artículo 21 de la LISTA. Requerirá, además del informe vinculante favorable del organismo titular de la carretera, la aprobación municipal previa de un Proyecto de Actuación.

5. Actuaciones Prohibidas:

Quedan expresamente prohibidos todos los usos, obras, construcciones e instalaciones no incluidos en los apartados anteriores, y en todo caso:

- a) El uso residencial de cualquier tipo (viviendas unifamiliares aisladas, edificaciones residenciales vinculadas o no a explotaciones), así como cualquier actuación que propicie la formación de núcleos de población o asentamientos.
 - b) Los usos industriales, comerciales, hoteleros, de almacenamiento o turísticos que requieran accesos directos no autorizados a la carretera o generen flujos de tráfico incompatibles con la categoría de la vía.
 - c) La colocación de carteles, vallas publicitarias o elementos de publicidad exterior no vinculados estrictamente a la señalización e información de la carretera, en los términos previstos por la normativa de carreteras y la legislación ambiental/paisajística.
 - d) Cualquier plantación, depósito de materiales, vertido de residuos o construcción ligera o desmontable que reduzca la visibilidad, afecte a las obras de drenaje o suponga un obstáculo peligroso para la seguridad del tráfico.
6. De conformidad con la normativa de aplicación y el régimen de prescripción de infracciones urbanísticas y sectoriales, las medidas de protección de la legalidad y de restablecimiento de la realidad física alterada sobre el dominio público viario y sus servidumbres de protección, podrán adoptarse por las administraciones competentes en todo momento, sin sujeción a los plazos generales de caducidad o prescripción.



CAPÍTULO.6.5. SISTEMAS GENERALES EN EL SUELO RÚSTICO

Artículo 226.Identificación. (N)

1. Se identifican en el término municipal de Marinaleda los siguientes Sistemas Generales implantados en Suelo Rústico, cuya delimitación exacta se recoge en los planos de Ordenación del presente PBOM:
- a) Sistema General Viario. De comunicaciones y Transportes:
 - Carreteras.
 - b) Sistemas Generales de Infraestructuras:
 - EDAR.
 - Depósitos
 - c) Sistemas Generales de Equipamientos.
 - Cementerio.
 - d) Sistemas Generales de Espacios libres.
 - Parque Natural (No Computable).
 - e) Otros Sistemas en Suelo Rústico
 - Sistema de caminos y vías pecuarias.

Artículo 227.Régimen de usos y desarrollo. (N)

1. Los usos en los ámbitos delimitados como Sistemas Generales en Suelo Rústico se rigen por las siguientes condiciones:
- a) Usos Ordinarios:

Tienen esta consideración la implantación, conservación, explotación, mantenimiento, modernización, mejora y ampliación de las infraestructuras, dotaciones, comunicaciones y servicios públicos, que justifican la existencia de cada sistema general, así como sus obras públicas asociadas. Asimismo, se integran en esta categoría aquellas instalaciones, dependencias y construcciones técnicas necesarias para el correcto funcionamiento, control o seguridad del propio sistema (tales como oficinas de gestión, almacenes de mantenimiento, vallados técnicos, centros de transformación o instalaciones de energías renovables destinadas a su autoconsumo). Estas actuaciones no requerirán la tramitación de Actuación Extraordinaria en Suelo Rústico.
 - b) Usos Compatibles:

Podrán autorizarse como usos compatibles aquellos que el planeamiento o la legislación sectorial consideren que pueden coexistir con el destino público del sistema general sin interferir en su normal funcionamiento, su seguridad ni en el régimen de sus servidumbres legales.

- c) Usos Prohibidos:

Se prohíbe cualquier uso, edificación o actividad (especialmente la residencial, industrial ajena, comercial o turística privada) que resulte incompatible con el carácter público e infraestructural del ámbito, o que impida, dificulte o ponga en riesgo la explotación y el desarrollo futuro del correspondiente sistema general.

2. Condiciones de Desarrollo por Sistemas:

La ejecución física, implantación y ampliación de los sistemas generales identificados en este PBOM se realizarán mediante los correspondientes proyectos de obras públicas y proyectos técnicos sectoriales, quedando supeditados a las siguientes condiciones específicas:

- a) Sistema General Viario (Carreteras): Su desarrollo se rige por la legislación sectorial de carreteras aplicable. Las zonas de dominio público, servidumbre y afección legalmente establecidas se mantendrán libres de edificación, requiriendo cualquier intervención el informe vinculante del organismo titular de la vía.
- b) Sistemas Generales de Infraestructuras (EDAR y Depósitos): Se desarrollarán mediante proyectos de infraestructuras hidráulicas, respetando estrictamente los perímetros de protección ambiental y sanitaria y las zonas de servidumbre determinadas por la normativa de aguas y salud pública.
- c) Sistema General de Equipamientos (Cementerio): Su desarrollo y posibles ampliaciones se realizarán conforme al Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía. Se establece una zona de protección e inaccesibilidad de 50 metros alrededor de su cerramiento exterior para usos residenciales o incompatibles.
- d) Sistemas Generales de Espacios Libres (Parque Natural - No Computable a efectos de estándar dotacional): Su desarrollo estará orientado exclusivamente a la conservación, mejora paisajística, fomento de la biodiversidad o uso recreativo pasivo de carácter blando, sin que se permitan transformaciones urbanísticas que alteren sus valores naturales.
- e) Otros Sistemas en suelo rústico (Caminos y Vías Pecuarias): Su gestión priorizará el tránsito agropecuario y los usos públicos de carácter ambiental y deportivo previstos en la legislación andaluza de vías pecuarias, prohibiéndose cualquier ocupación o vallado que interrumpa el trazado clasificado.

CAPÍTULO.6.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS Y LAS EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

SECCIÓN 6.3.1. DETERMINACIONES DE LOS DISTINTOS USOS Y LAS EDIFICACIONES.

Artículo 228.Usos y tipos de edificaciones e instalaciones. (N)

- 1. Las actuaciones, usos y edificaciones en el suelo rústico de este PBOM se clasifican y legitiman, conforme a su naturaleza, en las siguientes, según la definición y régimen de los anteriores capítulos 6.1. y 6.2 de estas Normas:
 - a) Actuaciones Ordinarias: Vinculadas al uso racional del suelo; agrario, forestal o primario. Se autorizan directamente mediante licencia municipal.
 - b) Actuaciones Extraordinarias de Interés Público o Social: Actividades que precisan emplazarse en el medio rural y requieren la previa tramitación y aprobación de un Proyecto de Actuación o Plan Especial municipal, sometido a información pública, evaluación ambiental y devengo de la prestación compensatoria legal, según el anterior artículo 220 de estas Normas (Régimen de las actuaciones extraordinarias en suelo rústico).

SECCIÓN 6.3.2. CONDICIONES DE LAS ACTUACIONES ORDINARIAS VINCULADAS A LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA Y ACTIVIDADES PRIMARIAS

Artículo 229. Edificaciones e instalaciones agrícolas: casetas de aperos, riego e invernaderos. (N)

- 1. Naturaleza y Título Habilitante:

Las edificaciones e instalaciones agrícolas: casetas de aperos, riego e invernaderos, tienen la consideración de actuación ordinaria en suelo rústico. Se destinan a albergar elementos instrumentales necesarios para el laboreo, almacenamiento de aperos, maquinaria agrícola elemental, instalaciones de riego o protección de cultivos (invernaderos).

Se legitiman directamente mediante licencia urbanística municipal, previa acreditación de su vinculación a una explotación agraria real.
- 2. Condiciones particulares de implantación:
 - a) Parcela mínima: Podrán instalarse en parcelas con superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo, aportando justificación de la actividad agraria en vigor.
 - b) Distancias: Se situarán a una distancia mínima de 200 metros de la delimitación del suelo urbano. Se separarán un mínimo de ocho (8) metros a linderos de caminos públicos y seis (6) metros a fincas colindantes.
 - c) Ocupación y Superficie Edificada: La ocupación máxima de la parcela no superará el uno por ciento (1%) en secano y el cinco por ciento (5%) en regadío. En el caso específico de casetas de aperos, la superficie construida no excederá del uno por ciento (1%) de la parcela, con un límite máximo absoluto de doce (12) metros cuadrados.
 - d) Altura: La altura máxima reguladora no superará los cinco (5) metros (una planta).
 - e) Invernaderos y protecciones plásticas: Los invernaderos de cerramientos transparentes y cubiertas plásticas para protección de cultivos no computarán a efectos de la limitación estricta de superficie edificada en proporción a la parcela, si bien el Ayuntamiento podrá requerir un análisis de integración paisajística, si sus dimensiones lo aconsejan.

Artículo 230. Instalaciones agropecuarias y ganaderas. (N)

- 1. Naturaleza y Título Habilitante:
- 2. Las instalaciones agropecuarias y ganaderas tienen la consideración de actuación ordinaria cuando estén vinculadas a una explotación ganadera racional (establos, granjas, avicultura, cunicultura, apicultura, acuicultura, cebaderos).
- Se legitiman mediante licencia municipal ordinaria, sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales (medioambientales, bienestar animal y sanitarias) que resulten preceptivas. Si la explotación excede los umbrales de carácter industrial intensivo supramunicipal o no guarda proporción directa con la superficie rústica vinculada, se tramitará como actuación extraordinaria.
- 3. Condiciones particulares de implantación:
 - a) Distancias a núcleos y asentamientos: Los establos, criaderos y fosas de purines guardarán una distancia mínima de mil (1.000) metros a la envolvente del Suelo Urbano y a lugares de

concentración habitual de personas. Se separarán un mínimo de doscientos (200) metros a edificaciones residenciales de terceras parcelas y quince (15) metros a cualquier lindero de la finca.

- b) Ocupación y Altura: La ocupación máxima de las instalaciones no superará el veinte por ciento (20%) de la superficie de la finca rústica. La altura máxima de las edificaciones cerradas será de cinco (5) metros (salvo silos o elementos técnicos justificados).
- c) Medio Ambiente y Vertidos: Los proyectos incluirán obligatoriamente un sistema estanco de gestión, absorción, depuración o reutilización de materias orgánicas y purines, quedando totalmente prohibido el vertido libre a cauces o caminos públicos. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales será superior a cien (100) metros.
- d) Impacto Ambiental / Olores: La concesión de la licencia quedará condicionada a la presentación de las medidas correctoras de inmisión acústica y olfativa exigidas por la legislación sectorial ambiental vigente.

Artículo 231. Otras edificaciones e instalaciones complementarias de actividades primarias. (N)

1. Naturaleza y Título Habilitante:

Tienen la consideración de actuación ordinaria aquellas instalaciones complementarias destinadas a la primera transformación, clasificación, envasado, tipificación y comercialización directa de los productos generados exclusivamente por la propia explotación (tales como bodegas, almazaras, lagares, silos o almacenes de maquinaria a escala agraria local). Se autorizan mediante licencia urbanística municipal.

Las agroindustrias comerciales que transformen materias primas ajenas o superen los umbrales locales, pierden el carácter ordinario y pasan a tipificarse como actuaciones extraordinarias del Capítulo de industrias en el medio rural, requiriendo Proyecto de Actuación.

2. Condiciones particulares de implantación:

- a) Parcela y Escala: Requerirán una superficie de parcela igual o mayor que la unidad mínima de cultivo. La superficie construida destinada a estas instalaciones no superará los dos mil (2.000) metros cuadrados y su ocupación máxima será del diez por ciento (10%) de la finca. Las instalaciones que superen los 2.000 m² se tramitarán obligatoriamente como actuaciones extraordinarias.
- b) Retranqueos y Alturas: Se separarán al menos quince (15) metros a cualquier lindero. La altura máxima será de cinco (5) metros, salvo elementos técnicos singulares justificados en el proceso productivo.
- c) Saneamiento y Residuos: Dispondrán de sistemas impermeabilizados para la gestión de subproductos y efluentes orgánicos o químicos derivados de la transformación.

SECCIÓN 6.3.3. CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES DE DEPÓSITO Y ALMACENAMIENTO (ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS)

Artículo 232. Actividades de depósito y almacenamiento general. (N)

1. Naturaleza y Título Habilitante:

Las actividades de depósito reguladas en esta sección tienen la consideración de actuaciones extraordinarias de interés público o social en suelo rústico.

Su implantación requerirá inexcusablemente la previa tramitación y aprobación de un Proyecto de Actuación por el Ayuntamiento, con sometimiento a información pública, evaluación ambiental y el devengo de la prestación compensatoria legalmente establecida, con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística municipal. No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos urbanísticos.

2. Ámbito y Definición:

Quedan incluidas las actividades de depósito al aire libre o en nave que no guarden relación directa con la explotación agrícola del suelo rústico en el que se emplazan: desguaces y tratamiento de vehículos/electrodomésticos, almacenamiento de maquinaria (obras o agricultura comercial independiente) y estacionamiento provisional de vehículos pesados y transporte de mercancías.

3. Condiciones particulares de implantación:

- a) Desguaces y recuperación de vehículos: Unidad rústica mínima de cuatro (4) hectáreas. Pantallas vegetales perimetrales densas. Ocupación máxima del setenta por ciento (70%) para campos y quince por ciento (15%) para edificaciones cerradas. Retranqueo mínimo de quince (15) metros a linderos.
- b) Almacenamiento de maquinaria: Parcela mínima de tres (3) hectáreas. Ocupación máxima del setenta por ciento (70%) para depósito y diez por ciento (10%) para edificaciones. Retranqueo mínimo de quince (15) metros a linderos.
- c) Estacionamiento provisional de vehículos de transporte: Parcela mínima de tres (3) hectáreas. Ocupación máxima del setenta por ciento (70%) para estacionamiento y diez por ciento (10%) para servicios complementarios. Retranqueo de quince (15) metros. Justificación técnica de inexistencia de suelo urbano disponible y adecuado para el uso. Vigencia máxima del título de cinco (5) años, prorrogables trienalmente.

SECCIÓN 6.3.4. CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS

Artículo 233. Infraestructuras y servicios técnicos. (N)

1. Naturaleza y Título Habilitante General:
- Se clasifican según su vinculación sectorial:
- a) Como Actuaciones Ordinarias / Obras Públicas Ordinarias: Las instalaciones provisionales de obra pública, obras de entretenimiento, sistemas de comunicación general y obras de protección hidrológica, tramitadas por su legislación sectorial o licencia ordinaria.

b) Como Actuaciones Extraordinarias de Interés Público o Social: Las instalaciones de gestión de residuos, plantas de transferencia, subestaciones energéticas de transporte y áreas de servicio privadas/concesionales. Exigen Proyecto de Actuación municipal, información pública y prestación compensatoria.
2. Restricción en Suelo Rústico especialmente protegido:
- Queda absolutamente prohibido el emplazamiento de instalaciones de gestión de residuos en la categoría de suelo rústico especialmente protegido. El resto de infraestructuras técnicas deberán justificar la inexistencia de alternativas en suelo rústico común y adoptar medidas correctoras drásticas.

SECCIÓN 6.3.5. CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS VINCULADOS AL MEDIO RURAL (ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS)

Artículo 234. Equipamientos vinculados al medio rural. (N)

1. Naturaleza y Título Habilitante:
- Los equipamientos públicos o privados se califican como actuaciones extraordinarias de interés público o social. Exigen Proyecto de Actuación, información pública, evaluación ambiental y prestación compensatoria, salvo las adecuaciones naturalísticas menores públicas sin edificación (tramitadas como obras ordinarias).
2. Tipologías:
- Adecuaciones naturalistas y recreativas, equipamientos deportivos, núcleos zoológicos, usos científicos, docentes y culturales, centros asistenciales y de reinserción, centros de experimentación técnica, equipamientos sanitarios, albergues públicos e instalaciones de seguridad y defensa.
3. Condiciones particulares de implantación:
- a) Distancia al Suelo Urbano: Mínimo de quinientos (500) metros, salvo adecuaciones naturalísticas y grandes instalaciones deportivas.

b) Parcela mínima: Justificada adecuadamente para la actividad. Para equipamientos privados, mínimo de cinco (5) hectáreas, respetándose situaciones preexistentes legales.

c) Ocupación máxima: Hasta el quince por ciento (15%) en suelo rústico común (veinte por ciento (20%) para públicos justificados) y hasta el cinco por ciento (5%) en suelo rústico especialmente protegido (siete por ciento (7%) para públicos).

d) Retranqueos y Alturas: Mínimo quince (15) metros a linderos. Altura máxima reguladora de diez (10) metros (dos plantas).

e) Vivienda anexa vinculada: Se admite una única vivienda unifamiliar para guarda/vigilancia (máximo 150 m² construidos) sujeta a nota marginal registral de indivisibilidad, previa justificación de presencia permanente.

f) Infraestructuras: El promotor asume la autosuficiencia íntegra de accesos, agua, energía y saneamiento estanco.

SECCIÓN 6.3.6. CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS VINCULADAS AL OCIO Y ALOJAMIENTO RURAL (ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS)

Artículo 235. Actividades de servicios vinculadas al ocio y alojamiento rural. (N)

1. Naturaleza y Título Habilitante:

Las actividades de servicios de ocio, restauración y alojamiento rural se califican como actuaciones extraordinarias de interés público o social.

Exigen Proyecto de Actuación municipal, evaluación ambiental y prestación compensatoria, sin inducir a nuevos asentamientos.
2. Ámbito:

Restauración y ocio permanente (ventas, merenderos) y establecimientos hoteleros rurales (hoteles rurales, campamentos de turismo y áreas de acampada).
3. Condiciones particulares de implantación:

a) Distancia al Suelo Urbano: Mínimo de quinientos (500) metros, salvo rehabilitación integral de edificaciones preexistentes.

b) Parcela mínima (Unidad Rústica Apta): Mínimo de tres (3) hectáreas con carácter general; para hoteles rurales, mínimo de seis (6) hectáreas (admitiéndose parcelas originarias superiores a 3 ha en rehabilitaciones y ventas preexistentes).

c) Ocupación máxima: Máximo del diez por ciento (10%) de la parcela vinculada.

d) Retranqueos y Alturas: Mínimo quince (15) metros a linderos. Altura máxima de cinco (5) metros (una planta), ampliable excepcionalmente hasta siete (7) metros (dos plantas) en hoteles rurales.

e) Aparcamientos y Campamentos: Dotación interior suficiente de aparcamientos. Los campamentos se situarán a menos de 100 m de la red viaria estructurante.

f) Vivienda aneja: Se admite una única vivienda para guarda/custodia (máximo 150 m²) con nota marginal registral de indivisibilidad.

SECCIÓN 6.3.7. CONDICIONES DE LAS INDUSTRIAS QUE PRECISAN IMPLANTARSE EN EL MEDIO RURAL (ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS)

Artículo 236. Industrias que precisan implantarse en el medio rural. (N)

1. Naturaleza y Título Habilitante:

Las actividades industriales en suelo rústico (con carácter excepcional en suelo rústico común y prohibidas en suelo rústico especialmente protegido) se califican como actuaciones extraordinarias de interés público o social. Exigen Proyecto de Actuación, evaluación ambiental y prestación compensatoria.
2. Ámbito:

Industrias incompatibles con el medio urbano (peligrosas/insalubres), grandes industrias territoriales (edificabilidad > 20.000 m² u ocupación > 50.000 m²) y agroindustrias de gran escala (> 2.000 m² construidos).
3. Condiciones particulares de implantación y régimen de preexistencias:

a) Distancias mínimas: Mil (1.000) metros al Suelo Urbano y doscientos cincuenta (250) metros a la vivienda aislada más próxima.

b) Parcela mínima: Seis (6) hectáreas para industrias incompatibles/agroindustrias >2.000 m²; diez (10) hectáreas para grandes industrias territoriales.

c) Ocupación máxima: Quince por ciento (15%) para incompatibles, veinte por ciento (20%) para grandes industrias y diez por ciento (10%) para agroindustrias de gran escala.

d) Retranqueos y Alturas: Mínimo veinte (20) metros a linderos. Altura máxima de doce (12) metros. Amplias áreas interiores de maniobra y carga.

e) Preexistencias y Vivienda: Las industrias legales disconformes admiten obras de mejora; las incompatibles en suelo especialmente protegido quedan en fuera de ordenación estricto. Se admite una vivienda aneja de guarda (máximo 150 m²).

SECCIÓN 6.3.8. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA SOLAR Y EÓLICA (ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS)

Artículo 237. Instalaciones de energía solar y eólica. (N)

- 1. Naturaleza y Título Habilitante:

Las instalaciones de generación industrial de energía solar o eólica y sus redes de evacuación se califican como actuaciones extraordinarias de interés público o social.

Requieren Proyecto de Actuación o Plan Especial según magnitud/potencia, evaluación ambiental y prestación compensatoria.
- 2. Condiciones particulares de implantación:
 - a) Distancias mínimas: Setecientos cincuenta (750) metros al Suelo Urbano, trescientos (300) metros a viviendas aisladas y ciento cincuenta (150) metros a carreteras.
 - b) Compatibilidad ambiental: Prohibidas con carácter general en suelo rústico especialmente protegido. Estudio riguroso de integración paisajística y protección de corredores ecológicos/fauna.
 - c) Parcela mínima y Acústica: Parcela mínima vinculada de tres (3) hectáreas. En energía eólica, el ruido no superará los 50 dB(A) a 500 metros de los aerogeneradores.
 - d) Planeamiento Especial: Los parques de potencia superior a 750 kW (o de incidencia supramunicipal) requerirán la formulación de Plan Especial.

SECCIÓN 6.3.9. CONDICIONES DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA (ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA / SINGULAR)

Artículo 238. Vivienda unifamiliar aislada no vinculada a explotación. (N)

- 1. Naturaleza y Título Habilitante:

Conforme al artículo 22.2 de la LISTA, se podrá autorizar la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en suelo rústico que no estén vinculadas a ninguna explotación agrícola, ganadera ni a otra actuación extraordinaria, siempre que no induzcan a la formación de un nuevo asentamiento urbanístico.

Su legitimación exigirá la previa tramitación de un Proyecto de Actuación municipal o procedimiento de autorización previa autonómica/ambiental y el devengo de la prestación compensatoria legal.
- 2. Condiciones particulares de implantación:
 - a) Parcela mínima vinculada (Unidad Rústica Apta): Se establece una superficie mínima de parcela de tres (3) hectáreas, libre de otras edificaciones residenciales.
 - b) Distancias de aislamiento anti-asentamientos: No podrá situarse a menos de quinientos (500) metros de la delimitación del Suelo Urbano ni a menos de doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra edificación residencial situada en parcelas colindantes.
 - c) Prohibición en suelo protegido: Queda absolutamente prohibida la autorización de nuevas viviendas no vinculadas, en el suelo rústico especialmente protegido.
 - d) Ocupación, Altura y Retranqueos: La ocupación máxima de la parcela por la vivienda y sus anexos no superará el dos por ciento (2%), con una superficie máxima construida de trescientos (300) metros cuadrados. La altura máxima reguladora será de dos (2) plantas y siete (7) metros. Los retranqueos mínimos a linderos y caminos serán de quince (15) metros.
 - e) Infraestructuras autónomas: La vivienda deberá ser completamente autosuficiente en materia de abastecimiento de agua potable, energía y depuración estanca de saneamiento (fosa séptica homologada o depuradora autónoma), corriendo todos los costes a cargo del promotor. Queda prohibida la ejecución de nuevas redes públicas de urbanización para dar servicio exclusivo a estas viviendas.

SECCIÓN 6.3.10. CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE COMPENSACIÓN DE EMISIONES Y SUMIDEROS FORESTALES (ACTUACIONES ORDINARIAS / AMBIENTALES)

Artículo 239. Proyectos de compensación de emisiones y sumideros forestales. (N)

1. Naturaleza y Título Habilitante:

Se califican como actuaciones de interés ambiental y mitigación del cambio climático en el medio rural. Cuando consistan en repoblaciones forestales estratégicas, gestión de masas arbóreas o proyectos de secuestro de carbono con mínima intervención constructiva, se tramitarán como actuaciones ordinarias o proyectos ambientales autorizados sectorialmente. Las construcciones auxiliares asociadas de control requerirán licencia municipal.
2. Condiciones particulares de implantación:
 - a) Especies y Sostenibilidad: Las plantaciones y proyectos de absorción deberán utilizar exclusivamente especies arbóreas o arbustivas autóctonas, compatibles con el ecosistema y la biodiversidad local de la comarca, quedando prohibidas las especies invasoras o incompatibles con el régimen hidrológico de la cuenca.
 - b) Edificaciones auxiliares: Se admiten pequeños habitáculos o instalaciones desmontables estrictamente necesarias para el seguimiento científico, medición de sumideros o vigilancia contra incendios, con una superficie máxima de treinta (30) metros cuadrados y una altura de una planta (cuatro metros), guardando un retranqueo mínimo de diez (10) metros a linderos.
 - c) Compatibilidad sectorial: Deberán contar con los informes sectoriales favorables en materia forestal, de prevención de incendios y de gestión del dominio público o biodiversidad que correspondan.

SECCIÓN 6.3.11. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE OTROS USOS DECLARADOS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE NECESARIA IMPLANTACIÓN EN EL MEDIO RURAL (ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS)

Artículo 240. Otros usos declarados de utilidad pública o interés social de necesaria implantación en el medio rural. (N)

1. Naturaleza y Título Habilitante:

Cualquier otra actividad, dotación o uso de interés público o social no contemplado en las secciones anteriores de este capítulo, que precise inexorablemente emplazarse en el medio rural, se califica como actuación extraordinaria.

Su legitimación requerirá la previa autorización municipal mediante el instrumento habilitante pertinente (Proyecto de Actuación, calificación ambiental y el devengo de la prestación compensatoria legal), salvo aquellos supuestos prevalentes aprobados por la Administración Autonómica en virtud de su legislación sectorial o territorial específica.
2. Tipologías:

Usos territoriales estratégicos de Planes Territoriales, Proyectos de Incidencia / Interés Autonómico y dotaciones de urgencia o necesidad municipal excepcional en suelo rústico común por ausencia de suelo urbano idóneo.
3. Condiciones particulares de implantación:
 - a) Planes Territoriales y Proyectos de Interés Autonómico: Se atenderán a las condiciones y medidas correctoras de sus propios instrumentos aprobatorios sectoriales o autonómicos.
 - b) Usos de iniciativa municipal o local urgente: Se admiten únicamente en suelo rústico común y exigen informe técnico municipal motivado y acuerdo plenario declaratorio de interés público o social.
 - c) Parámetros físicos: Distancia mínima de mil (1.000) metros al Suelo Urbano y quinientos (500) metros a viviendas de otras parcelas. Parcela mínima vinculada de cinco (5) hectáreas. Ocupación máxima del quince por ciento (15%). Retranqueos mínimos de veinte (20) metros a linderos. Altura máxima de dos (2) plantas y siete (7) metros.

TÍTULO.7. OTRAS DISPOSICIONES

CAPÍTULO.7.1. DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional 1ª. Licencias de legalización o declaraciones administrativas de compatibilidad de edificaciones existentes en suelo urbano, con fines de normalización, y que sean conformes con la nueva ordenación (N)

- 1. Las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente PBOM, 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 PBOM 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.

Disposición adicional 2ª. Coeficientes de ponderación (N)

- 1. El Ayuntamiento podrá actualizar el valor de los coeficientes de ponderación establecidos en estas NNUU (Coeficientes de ponderación en función de los usos y tipologías) cuando ello resulte conveniente, conforme a la evolución de los precios de mercado u otras circunstancias análogas que determinen su procedencia, siguiendo los criterios establecidos en el propio articulado, y sin que ello se considere como modificación del PBOM.

Disposición adicional 3ª. Futuras y nuevas actuaciones, con posterioridad a la entrada en vigor del presente PBOM, en zonas afectadas por riesgo de inundación (N)

- 1. En futuras y nuevas actuaciones, con posterioridad a la entrada en vigor del presente PBOM, en el caso de estar afectadas por riesgos de inundación, las construcciones se diseñarán y se ejecutarán teniendo en cuenta las oportunas medidas correctoras, según lo establecido en los artículos 9 bis, 9 ter y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), modificado por el Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, o norma que lo sustituya.

En este sentido y, en la medida de lo posible, se diseñarán teniendo en cuenta condicionantes de seguridad, así como estableciendo una subida de la cota de la parte destinada a vivienda, a una cota tal que no se vea afectada por la avenida de T-500.

CAPÍTULO.7.2. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria 1ª. Régimen de instrumentos de ordenación asumidos aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo PBOM (N)

- 1. Permanecerán vigentes los instrumentos de planeamiento de desarrollo del anterior Planeamiento vigente de Marinaleda que, habiendo sido ya aprobados definitivamente a la entrada en vigor del presente PBOM, se reconozcan en éste como Ámbitos de Planeamiento Incorporado o transitorios, y que permanecerán en vigor en todo aquello que no se oponga a las determinaciones contenidas en estas Normas.

Disposición transitoria 2ª. Régimen de parcelas existentes en suelo urbano (N)

- 1. Las parcelas, constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor de este PBOM, localizadas en el suelo urbano y calificadas con usos lucrativos con dimensiones o configuración inferiores a la parcela mínima establecida por éste para cada Zona de Ordenanzas del Título 5, se consentirá que se edifiquen conforme al resto de condiciones específicas establecidas para cada una de ellas por el presente PBOM, 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 5.

Disposición transitoria 3ª. Régimen de las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación y de asimilado a fuera de ordenación en suelo rústico (N)

- 1. Edificaciones legalmente implantadas en situación de fuera de ordenación:

Los edificios, construcciones e instalaciones legalmente terminados con anterioridad a la entrada en vigor del presente PBOM, y cuyo uso o parámetros resulten disconformes o prohibidos por las determinaciones de estas Normas para el suelo rústico, se sujetarán al régimen legal de fuera de ordenación, aplicándose las siguientes reglas:
 - a) Con carácter general, se autorizarán exclusivamente las obras de conservación, consolidación, salubridad, seguridad y restauración que afecten a la habitabilidad o estabilidad del inmueble.
 - b) No se permitirán aquellas actuaciones que supongan un mayor incumplimiento de la ordenación territorial y urbanística. No obstante, en edificaciones con destino a vivienda unifamiliar originariamente legal, se podrán autorizar obras de mejora o reforma estricta que no incrementen el volumen edificable preexistente, salvo que la ampliación pretendida pase a cumplir íntegramente los parámetros, condiciones y autorizaciones exigidas por la LISTA y el RGLISTA para las actuaciones ordinarias o extraordinarias en suelo rústico.
- 2. Edificaciones irregulares en situación de Asimilado a Fuera de Ordenación (AFO):
 - a) Aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones terminadas sin la preceptiva licencia u orden de ejecución, o con incumplimiento de la misma, respecto de las cuales hubiera transcurrido el plazo legalmente establecido para el ejercicio de las potestades de protección

de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado, quedarán sujetas al régimen de Asimilado a Fuera de Ordenación (AFO) previsto en el artículo 173 de la LISTA y en el RGLISTA.

- b) En estas edificaciones no se podrá realizar ningún tipo de obra hasta que, en su caso, se obtenga la resolución municipal de reconocimiento de la situación de AFO. Una vez reconocida dicha situación, solo se autorizarán las obras de reparación, conservación y mantenimiento estrictamente necesarias para la salubridad, seguridad y habitabilidad o uso al que se destinen, quedando expresamente prohibidas las obras de ampliación, incremento del volumen original o aquellas que supongan un aumento del valor de expropiación.
- c) Si el uso al que se destina la edificación irregular constituye una actividad prohibida, molesta, nociva, peligrosa o que carezca de las autorizaciones ambientales sectoriales pertinentes, no procederá la dotación de nuevos suministros o se suspenderá el ejercicio de la actividad, limitándose las intervenciones físicas en el inmueble a las imprescindibles de seguridad pública y salubridad.

- 3. Disconformidad de parámetros o dimensiones parcelarias:

Cuando la disconformidad de una edificación o construcción legal en suelo rústico no afecte al uso, sino exclusivamente a parámetros urbanísticos de dimensión (tales como la superficie de parcela mínima, retratos o situación en la finca), se admitirán las obras de conservación, consolidación, restauración y aquellas reformas que no incrementen el volumen disconforme originario, salvo que el proyecto global se adapte por completo a las determinaciones directas de este PBOM.

Disposición transitoria 4ª. Terrenos en proceso de ejecución urbanística (N)

- 1. Los terrenos identificados como suelo rústico Transitorio, delimitados con actuación urbanística por este PBOM, correspondientes a sectores del suelo rústico programado por las NNSS y la AdP a LOUA, que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, se ajustarán al régimen establecido en sus correspondientes instrumentos de desarrollo, sin oponerse a las determinaciones contenidas en estas Normas. Es el caso de las Actuaciones Urbanísticas en suelo rústico transitorio AU-SR-T-1 y AU-SR-T-2, con instrumentos de Reparcelación y Urbanización aprobados y vigentes.

Disposición transitoria 5ª: Aplicación del PBOM tras su entrada en vigor (N)

- 1. Los terrenos clasificados como suelo rústico se ajustarán plenamente al régimen establecido para esta clase de suelo en el presente PBOM, sin perjuicio del régimen transitorio específicamente establecido.
- 2. Los terrenos clasificados como suelo urbano se ajustarán al régimen establecido en el presente PBOM en las determinaciones que forman parte de la ordenación urbanística general y detallada del municipio, según lo establecido en la LISTA y en el RGLISTA, sin perjuicio del régimen transitorio específicamente establecido.



CAPÍTULO.7.3. DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Disposición derogatoria única. Derogación de instrumentos de ordenación urbanística (N)

1. A la publicación de la aprobación definitiva del presente PBOM, 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 PBOM, 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 Ámbitos de Planeamiento Incorporado.