

BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE JAEN



Número 118

Jueves, 23 de Mayo de 1996

Franqueo Concedido

SEPARATA DEL NUMERO 118, JUEVES, 23-5-96

Espacio reservado para dirección

No se publicarán en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA ningún Edicto ni Disposición Oficial que no estén autorizados por la Excm. Sra. Gobernadora Civil.

Sumario:

Administración Local

Edicto del Ayuntamiento de Jaén. Gerencia Municipal de Urbanismo.— Aprobadas las correcciones incorporadas al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Jaén.

Administración Local

Ayuntamiento de Jaén. Gerencia Municipal de Urbanismo.

Edicto.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 11 de abril de 1996, acordó aprobar las correcciones incorporadas al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Jaén, en cumplimiento de la Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes de fecha 26 de febrero de 1996 (B.O.J.A. núm. 39 de 28 de marzo de 1996), entrando en vigor conforme a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local.

Lo que se hace público para general conocimiento.

A tales efectos, la redacción resultante del citado documento es la siguiente:

Título I

Disposiciones Generales

Capítulo 1

Naturaleza, Alcance y Vigencia del Plan

Artículo 1.º.—Ámbito de aplicación.

1. El presente documento constituye la Normativa Urbanística integrante del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Jaén de acuerdo con el artículo 72.4 d) de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 Junio)

2. La normativa urbanística determina el régimen jurídico correspondiente a la totalidad del suelo comprendido en el municipio de Jaén, regula su uso y todas las actuaciones urbanísticas que se proyecten o realicen, tanto públicas como privadas.

3. La aplicación e interpretación de esta normativa corresponde al Ayuntamiento. La legislación urbanística vigente será de aplicación subsidiaria.

4. Como norma general y siempre que sobre un determinado tema existan interpretaciones distintas, será efectiva la más restrictiva de ellas.

5. Cuantas veces se hace alusión en la presente normativa, en forma abreviada, a los textos legales o reglamentarios que se indican a continuación, se hace referencia a las disposiciones legales siguientes:

— T.R. a la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1/1992, de 26 de Junio. Reglamento de Planeamiento, al Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto 2.159/1978, de 23 de Junio.

— Reglamento de Gestión, al Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto 3.288/1978, de 25 de Agosto.

— Reglamento de Disciplina Urbanística, al Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto 2.187/1978, de 23 de Junio.

— L.C. a la Ley de Carreteras, Ley 25/1988, de 29 de Junio. Reglamento General de Carreteras, Real Decreto 1.073/1977, de 8 de Febrero, en lo que no se oponga a la Ley 25/1988. Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) al Plan General Municipal de Ordenación, del cual este documento forma parte.

Artículo 2.º.—Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

1. Se entiende por Revisión del P.G.O.U. la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivados por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

2. A los ocho años desde la aprobación definitiva de la Adaptación del P.G.O.U. al Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjese alguna de las circunstancias siguientes:

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

b) Por variación sustancial de las previsiones del Plan General en materia de crecimiento urbanístico del municipio: horizonte de población, sistemas generales, etc.

c) Por mayores exigencias de suelo destinado a equipamientos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica o como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente.

d) Por edificación de más de 5.000 viviendas en suelo urbanizable.

3. El programa de Actuación del Plan General será revisado una vez transcurridos cuatro (4) años desde su entrada en vigor.

4. La Revisión del Plan se ajustará a las normas de competencia y procedimiento previstas en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 3.º.—Modificación del Plan General de Ordenación Urbana.



1. La alteración de las determinaciones del P.G.O.U. cuando no queden incluidas dentro de las que se determinan en el artículo 2. serán consideradas como modificaciones, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

2. La modificación de cualquiera de los elementos del P.G.O.U. se sujetará a las mismas disposiciones establecidas para su tramitación y aprobación.

3. Si la modificación del Plan General tuviere por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan, deberá ser aprobada por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía previo informe favorable del Consejo de Obras Públicas y Transportes y del Consejo Consultivo de Andalucía.

Capítulo 2

Publicidad del Planeamiento

Artículo 4.º.—Consulta directa.

1. El Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados u otros Organismos o Entidades. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonios de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento diligencia acreditativa de su aprobación definitiva. Las consultas se realizarán según el procedimiento señalado por la legislación urbanística.

2. Las copias de planos o documentos del planeamiento oficial se solicitarán por escrito y serán facilitadas por el Ayuntamiento.

Artículo 5.º.—Informes urbanísticos.

1. La información por escrito sobre cualquier circunstancia del planeamiento oficial o del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, se solicitará por escrito, acompañando los documentos necesarios para identificarlos, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren. Será preceptivo el informe de los Servicios Técnicos Municipales y resolverá la Alcaldía-Presidencia en el plazo máximo de un mes.

2. La contestación de la consulta hará referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae la información, señalará el tipo y clase del suelo que corresponde a la finca, unidad de ejecución o sector y los usos e intensidades que tengan atribuidos.

Artículo 6.º.—Cédula Urbanística.

1. La Cédula Urbanística es un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca del término municipal en relación con los planes de ordenación vigentes.

2. El Ayuntamiento podrá crear en la correspondiente ordenanza el documento denominado Cédula Urbanística.

3. La solicitud de la Cédula Urbanística se realizará al Ayuntamiento e irá acompañada de un plano de situación sobre cartografía facilitada por el propio Ayuntamiento, firmado por el interesado de la parcela o finca, con sus dimensiones acotadas, así como de las distancias a las bocacalles próximas, de manera que quede definida suficientemente.

4. La Cédula Urbanística tendrá el carácter y los efectos de la Información Urbanística, no siendo generadora de derechos, ni su contenido vinculante a efectos de obtención de licencia.

Título II

Desarrollo y ejecución del Plan General

Capítulo 1

Instrumentos de Ordenación

Sección primera.—Figuras de Planeamiento.

Artículo 7.º.—Programa de Actuación Urbanística.

1. La ordenación y urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado se efectuará de conformidad con

el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Jaén, mediante Programas de Actuación Urbanística para la realización de unidades urbanísticas integradas.

2. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán la documentación y las determinaciones señaladas en la legislación urbanística aplicable y las especificadas en estas Normas para cada una de las áreas de suelo urbanizable no programado.

Artículo 8.º.—Planes Parciales.

1. Toda actuación de edificación o urbanización en terrenos clasificados como suelo urbanizable programado requerirá, previamente, de la redacción y aprobación de un Plan Parcial.

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

3. Podrán redactarse Planes Parciales que abarquen varios sectores completos, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

a) Que los sectores estén comprendidos dentro del mismo período cuatrienal de los dos que establece el Programa de Actuación del P.G.O.U.

b) Que sean contiguos espacialmente.

4. Las Entidades y Organismos interesados podrán formular Avances de Plan Parcial que sirvan de orientación para su redacción sobre bases aceptadas en principio.

El Avance se presentará acompañado de un plano a escala mínima 1/2.000, con curvas de nivel de equidistancia un (1) metro, con delimitación del sector que haya de abarcar, una sucinta memoria en la que se dará idea de la finalidad que se pretende, de los medios económicos que se dispone y de los servicios urbanos que se piensan establecer, así como de las etapas en que se proyecte desarrollar el Plan determinando el sistema de actuación que se elegirá.

La aprobación del Avance sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la redacción definitiva.

5. La tramitación de los Planes Parciales se ajustará a las reglas establecidas en el artículo 116 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular cumplirán, además, lo establecido en la legislación urbanística.

Artículo 9.º.—Planes Especiales.

1. El presente P.G.O.U. señala los diferentes Planes Especiales que deben redactarse en suelo urbano y no urbanizable, así como las determinaciones y directrices básicas que deben cumplir, en coordinación con los objetivos fundamentales del P.G.O.U.

2. Asimismo, los Sistemas Generales se definirán y programarán mediante esta figura de planeamiento con las determinaciones y en los plazos que señale el P.G.O.U.

3. Siempre que se justifique su necesidad o conveniencia y su coherencia con los objetivos del P.G.O.U., pueden redactarse otros Planes Especiales para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos, protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio rural en determinados lugares, reforma interior, infraestructuras de núcleos o finalidades análogas a las expuestas.

4. Los Planes Especiales habrán de contener las determinaciones y documentación señaladas en la legislación urbanística, y en estas Normas, especialmente en los aspectos que en ellas se señalen específicamente para cada una de las áreas delimitadas para ser desarrolladas mediante este instrumento.

5. Los Planes Especiales no podrán modificar la clasificación del Suelo, ni ninguna de las previsiones que establece el presente Plan. Sólo se autorizarán modificaciones de la normativa de usos siempre que supongan un aumento de las dotaciones urbanísticas y equipamientos

y estén debidamente razonadas.

6. El P.G.O.U. señala para los Planes Especiales de Reforma Interior y de Saneamiento de núcleos, sus respectivos ámbitos de actuación.

7. La tramitación de los Planes Especiales que desarrollen determinaciones del P.G.O.U. se sujetará a las reglas establecidas en el artículo 116 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

8. La tramitación de los Planes Especiales que no desarrollen determinaciones del P.G.O.U. se sujetará a las reglas establecidas en el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

9. Los Planes Especiales de Reforma Interior podrán ser promovidos por los particulares.

Sección Segunda.—Figuras complementarias de ordenación detallada.

Artículo 10.—Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle se redactarán de acuerdo con lo señalado en la legislación urbanística, en el marco de las determinaciones establecidas por el Plan General y Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, o de los Planes Parciales en suelo urbanizable, para señalar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes.

2. En ningún caso, los Estudios de Detalle podrán ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

3. El Ayuntamiento podrá exigir discrecionalmente la previa redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para regular la solicitud de una licencia de edificación en suelo urbano, si considera que la actuación es de suficiente envergadura.

4. La tramitación de los Estudios de Detalle se regirá por lo dispuesto en el artículo 117 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

5. Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrá alterar la posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, siempre que no se aumente la altura máxima de la edificación y no se infrinja perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes, debiendo ajustarse a lo establecido en el artículo 91 del T.R.L.S.

Artículo 11.—Ordenanzas Especiales.

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones municipales de carácter general que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico o con actividades y usos del suelo, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que le son propias. Su tramitación, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido en la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local.

Capítulo 2

Parcelaciones Urbanísticas y Reparcelaciones

Artículo 12.—Parcelación Urbanística.

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

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

3. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la legislación urbanística y demás disposiciones aplicables, en especial las dadas en estas Normas. Toda parcelación urbanística requiere licencia municipal.

4. Serán indivisibles a estos efectos:

a) Las parcelas determinadas como mínimas por el presente Plan

General en suelo urbano y por el correspondiente Plan Parcial en suelo urbanizable.

b) Las parcelas que sean iguales o menores a las mínimas, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por propietarios de fincas colindantes, con el fin de agruparlas y formar una finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con los fines señalados en el apartado anterior.

5. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de los artículos que anteceden.

Artículo 13.—Reparcelación.

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

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

3. El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución, excepto en los casos siguientes:

a) Que se hubiera elegido el sistema de expropiación o compensación para la unidad de ejecución.

b) Que la reparcelación se haya tramitado y aprobado conjuntamente con la propia delimitación.

4. La reparcelación presupone la existencia de un planeamiento para cuya ejecución se realiza. No obstante, el Proyecto de Reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial o con la delimitación de la Unidad de Ejecución, sin perjuicio de que, en su caso, quede condicionado a la aprobación del Plan Parcial.

5. La reparcelación se extenderá a todos los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, así como a las superficies de suelo exterior a la unidad de ejecución cuyos propietarios deban hacer efectivo su derecho en ésta.

6. El Proyecto de Reparcelación constará de los documentos especificados en la legislación urbanística aplicable.

7. La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución, hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente de reparcelación tendrán derecho a ser resarcidos en la forma que señala el artículo 102.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

8. La iniciación del expediente de reparcelación se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, en un periódico de los de mayor circulación de la provincia, y se notificará individualmente a los interesados. Su aprobación se llevará a cabo según lo establecido en el artículo 165 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

9. El Proyecto de Reparcelación se formulará por los dos tercios de los propietarios interesados que representen, como mínimo, el ochenta (80) por ciento de la superficie reparcelable, o por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los propietarios afectados.

Capítulo 3

Instrumentos de ejecución

*Sección Primera.—Proyectos de urbanización.**Artículo 14.—Definición, clases y características generales.*

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

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

- a) Excavación y movimiento de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes contra incendios.
- d) Red de distribución de agua.
- e) Redes de evacuación de aguas pluviales y fecales.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Canalizaciones de telecomunicación.
- h) Red de distribución de gas.
- i) Galerías de servicios.
- j) Jardinería y acondicionamiento de espacios libres.
- k) Alumbrado público.
- l) Aparcamientos subterráneos.
- m) Señalización y marcas.

3. Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector del suelo urbanizable o de una unidad de ejecución en suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán proyectos de obras según su objeto u objetos específicos.

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

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

Artículo 15.—Contenido de los Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en la legislación urbanística aplicable con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1:1.000 en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talar o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

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

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

3. En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego de Condiciones Técnicas para la Redacción de los

Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales.

Artículo 16. Aprobación

1. Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en la legislación urbanística aplicable. No obstante, tratándose de proyectos parciales de obras que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de ordenación según se ha indicado en el artículo 14, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias.

2. Antes de la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del veinte por ciento (20 %), calculado con arreglo al coste de las obras según el presupuesto de ejecución material.

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

4. Transcurrido el plazo de tres (3) meses desde la notificación del requerimiento sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad del expediente.

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

6. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se efectúe la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

*Sección Segunda.—Proyectos de edificación.**Artículo 17.—Clases de obras de edificación.*

A los efectos de su definición en proyectos y de las condiciones generales y particulares reguladas en las Normas Urbanísticas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios
- b) Obras de demolición
- c) Obras de nueva edificación

Artículo 18.—Obras en los edificios.

1. Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, con la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

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

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

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

c) *Obras de consolidación o reparación:* Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus con-

diciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d) **Obras de acondicionamiento:** Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite la normativa aplicable. En función del ámbito de la actuación y de las características de la misma, se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

— Acondicionamiento general: cuando las obras afectan a la totalidad del edificio o a más del cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada.

— Acondicionamiento parcial: Cuando las obras afectan a uno sólo de los locales del edificio requiriendo proyecto técnico en base al tipo y alcance de las obras. Pueden incluir las instalaciones de acondicionamiento de locales que se regulan en la Sección 4.ª del presente capítulo para el desarrollo de actividades reguladas por los Reglamentos de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (RAM) y el de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (RGPEP) y/o la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios (NBE-CPI/91).

— Acondicionamiento menor: cuando las obras afecten a uno sólo de los locales del edificio, sin alterar los elementos estructurales y fachadas exteriores, no necesitando proyecto técnico por el reducido alcance de las obras previstas. Se considera como obra menor.

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

f) **Obras exteriores de reforma menor:** A los efectos previstos en el Plan General tendrán consideración de obra menor aquellas que cumplan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Que no afecte o comprometa a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación (cimentación, estructuras,...), funcionales (usos, instalaciones generales,...) o formales (composición exterior, volumen,...) limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

b) Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas o bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar. En los casos de clara incidencia en la seguridad de personas o cosas, el Ayuntamiento podrá exigir un certificado de la correcta ejecución de la obra o instalación, suscrito por técnico competente.

c) Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir previsible incidencia en la seguridad de personas o cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto Técnico completo, siempre y cuando:

- i) La instalación u obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación que debe acompañar a la solicitud.
- ii) el contratista o persona que vaya a ejecutar la obra o instalación demuestre el nivel técnico exigible en cada caso.

3. A título indicativo se recoge a continuación una lista de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sujetas en todo caso a licencia municipal.

— Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas y mejoras de las condiciones de higiene y estética.

— Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales.

— Reparación de cubiertas y azoteas.

— Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.

— Colocación de puertas y persianas en aberturas existentes.

— Colocación de rejas.

— Construcción reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

— Reparación de balcones, repisas o elementos salientes.

— Formación de aseos, en locales comerciales o almacenes.

— Construcción y modificación de escaparates.

— Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.

— Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del veinte por ciento (20 %) de la superficie de ésta.

— Construcción o derribo de cubiertas que no tengan carácter estructural.

— Demolición de construcciones de escasa entidad como muros de cerramiento, muros de división y partición entre propiedades.

Artículo 19.—Obras de demolición.

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

a) Demolición total.

b) Demolición parcial. En función del alcance de la demolición parcial se distingue:

— Demoliciones de escasa entidad sin afectar a elementos estructurales. No requerirán proyecto técnico.

— Demolición de elementos estructurales de la construcción. Necesitan proyecto técnico.

Artículo 20.—Obras de nueva edificación.

Comprende los tipos siguientes:

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

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

c) **Obras de nueva planta.** Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

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

Artículo 21.—Condiciones comunes de los proyectos de edificación.

1. Los proyectos de obras de edificación comprenderán Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

2. A los efectos del control sobre ejecución de las obras y de la caducidad y suspensión de las licencias de obras, los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de la duración máxima prevista de las obras, así como los periodos parciales de ejecución, si estos fuesen procedentes por el objeto del proyecto y en cumplimiento de las disposiciones que emanen del Ayuntamiento mediante la correspondiente Ordenanza. Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración que afecten al conjunto del edificio, los plazos o fases serán como mínimo las que resulten aplicables de los siguientes: replanteo, forjado de suelo de primera planta y coronación.

3. A todo proyecto de edificación de obra mayor se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado y suscrita por



el solicitante de las obras y, en su caso, por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, por relación al planeamiento vigente de aplicación.

4. A todo proyecto de edificación de obra mayor, en suelo urbano que no se encuentre incluido en unidad de ejecución, se acompañarán los siguientes planos:

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

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

— Copia de la ficha catastral correspondiente a la parcela o parcelas sobre las que se actúe.

Artículo 22.—Documentación específica de los proyectos de obras en edificios.

Los proyectos de obras en los edificios contendrán los siguientes complementos documentales según el tipo de obra:

1. Obras de restauración:

a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración. Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecte restaurar y a su relación con el total de edificios y a sus efectos, si los hubiera, sobre el ambiente urbano y sobre los usos y usuarios actuales y futuros.

2. Obras de conservación o mantenimiento:

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

3. Obras de consolidación o reparación:

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, en comparación con la de partida y como mínimo:

a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con pla-

nos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

4. Obras de acondicionamiento general.

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5. Obras de reestructuración.

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos en comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

6. Obras exteriores.

a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exteriores del edificio.

b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.

c) Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas en su caso ejecutadas anteriormente.

7. Para la solicitud de licencia de obra menor no será necesaria la presentación de proyecto técnico; sin embargo, la instancia deberá acompañarse de:

a) Plano de situación de la obra.

b) Croquis acotado de lo que se pretende realizar, indicando la situación de las obras dentro de la edificación o de la parcela. Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de Planos acotados de planta, sección y alzado en los que se refleje claramente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en las Normas Urbanísticas.

c) Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

d) Presupuesto real de la obra.

Artículo 23.—Documentación específica de los proyectos de demolición.

1. Los proyectos de demolición total y los de demolición parcial que necesitan proyecto técnico según se indica en el artículo 19 de la presente Sección, incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

2. Las obras de demolición parcial que no necesiten proyecto técnico según se indica en el artículo 19 incluido en la presente Sección deberán obtener licencia. La instancia deberá de acompañarse de:

a) Plano de situación de la obra.

b) Croquis acotado de lo que se pretende demoler, indicando su

situación dentro de la parcela o del edificio.

- c) Presupuesto real de la obra de demolición.

Artículo 24.—Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de nueva edificación se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de reconstrucción.

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en que se integra.

2. Obras de sustitución.

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que de la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3. Obras de nueva planta.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos documentos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

4. Obras de ampliación.

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.

d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que de la fachada del edificio, y cuanta documentación fotográfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

Sección Tercera.—Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

Artículo 25.—Definición y clases.

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

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

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

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

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

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

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

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

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

k) Vertederos de residuos o escombros.

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

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

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

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

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

Artículo 26.—Condiciones de los proyectos.

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

Sección Cuarta.—Proyectos de instalaciones para actividades.

Artículo 27.—Definición y clases.

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

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

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

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

Artículo 28.—Condiciones de los proyectos de instalaciones para actividades.



1. Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (RAM), en el Reglamento de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (RGPEP), en la Ley 7/94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios (NBE-CPI/91). Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

2. Los proyectos de instalaciones para el desarrollo de actividades reguladas por el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas deberán ajustarse a las siguientes especificaciones:

a) Indicación de la naturaleza de la actividad (molesta, insalubre, nociva o peligrosa), realizada en función de sus potenciales características, es decir, sin considerar medida correctora alguna, solamente basándose en el nomenclador del Reglamento y en lo indicado en su artículo 3.º. Asimismo, deberá indicarse si se trata de una actividad nueva, o si por el contrario es una ampliación, traslado, reforma o si se pretende legalizar una ya existente.

b) Indicación de las causas que determinan la molestia, insalubridad, nocividad o peligro, señalando los correspondientes grados de intensidad, así como la valoración de los efectos aditivos que puedan derivarse de su ubicación en relación con las actividades próximas.

c) Año de construcción del local o idea aproximada de su antigüedad.

d) Análisis individualizado de:

— Almacenamiento de productos, materias primas, intermedias y finales, indicando la composición y ubicación dentro del local, con especial referencia a los combustibles.

— Fases de transformación, indicando la maquinaria y equipos que puedan motivar molestias o peligrosidad, expresando su potencia.

— Sistemas de eliminación o tratamiento de residuos, indicando su destino final.

e) Propuesta de medidas correctoras que deben estar suficientemente justificadas desde el punto de vista técnico y ajustarse a las reglamentaciones de ámbito estatal, autonómico y las disposiciones municipales.

f) Análisis del emplazamiento previsto indicando como mínimo:

— Superficie útil y construida.

— Calle o calles por las que tenga acceso la actividad.

— Indicación de los usos existentes en las parcelas colindantes, así como encima y/o debajo de la actividad en cuestión si los hubiera.

— Número de plantas de la edificación en la que pretenda situarse la actividad.

— En el caso de que el suministro de agua no se prevea desde la red municipal se deberá indicar la distancia que existe desde el lugar de emplazamiento de la actividad al sistema de captación de agua, señalando las características de la fuente de suministro y el gasto previsto.

g) Especificación de la plantilla haciendo constar las medidas de seguridad e higiene en el trabajo.

h) Planos relativos a:

— Emplazamiento, indicando: las alineaciones exteriores; la ubicación del edificio en la parcela; la distancia al núcleo de población agrupado más próximo en el caso de que no se sitúe en el suelo urbano; dimensiones de la parcela; anchura de la calle o calles de acceso; edificaciones existentes en su entorno próximo, señalando los usos de las mismas.

— Planta del local, detallando: la situación de la maquinaria y equipos; zonas de almacenamiento; aseos; mobiliario; aislamiento acústico; vías de evacuación; evacuación de humos; sistemas de protección contra incendio; etc.

— Alzados y secciones del edificio o local.

— Instalación eléctrica, indicando el esquema unifilar y, en caso de que se requieran, las instalaciones eléctricas especiales.

3. Los proyectos de instalaciones de refrigeración y calefacción por aire caliente con una potencia igual o inferior a treinta y cinco mil (35.000) calorías/h ó frigorías/h no requerirán ser tramitados conforme al Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas si la actividad que se va a desarrollar en el local no está sujeta al citado Reglamento.

4. Los proyectos de instalaciones para el desarrollo de actividades reguladas por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, exceptuando los bares, restaurantes y cafeterías, deberán ajustarse a las siguientes especificaciones:

a) Presentación del Plan de Emergencia en la forma regulada por los artículos 24 y 25 del citado Reglamento.

b) Indicación del tipo de espectáculos o actividades que se pretende realizar en el local o recinto.

c) Indicación del número de espectadores o asistentes que hayan de constituir el aforo máximo del local o recinto cuya apertura se solicite.

d) Indicación del número máximo de personas que pueden actuar en el local.

e) Planos y memoria descriptiva de las características de las instalaciones de electricidad, calefacción, ventilación o acondicionamiento de aire, aislamiento acústico, sistemas de protección contra incendios, etc.

f) Plano de emplazamiento, indicando la ubicación del local en el edificio o parcela y anchura de la calle o calles de acceso.

5. Los proyectos de instalaciones para la apertura de bares, restaurantes y cafeterías cumplirán las condiciones que se establecen específicamente en el artículo 231, dentro del uso pormenorizado de Salas de Reunión.

Capítulo 4

Intervención Municipal en el uso del suelo y la edificación

Sección Primera.—Licencias urbanísticas.

Artículo 29.—Actividades sujetas a licencia.

1. Los actos sujetos a previa licencia, tanto de iniciativa pública como privada, son los enumerados en el artículo 242 del texto Refundido de la Ley del Suelo.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Artículo 30.—Procedimiento para la obtención de licencia.

En general, todos los proyectos urbanísticos sujetos a licencia, tanto públicos como privados, que se pretendan realizar en el término municipal de Jaén, se ajustarán a las disposiciones municipales vigentes y a las normas generales de tramitación siguientes:

a) Las peticiones deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente de Jaén y se efectuará su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

b) Las peticiones que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, consignarán el nombre y dirección del facultativo competente y la documentación habrá de ser, previamente, presentada a visado del Colegio Profesional respectivo.

c) El procedimiento de visado de proyectos técnicos para la obtención de licencias, se ajustará a lo establecido en la legislación que resulte aplicable.



d) Deberán acompañarse los ejemplares adicionales del proyecto que sean exigidos por el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

e) Cuando haya de presentarse un plano de situación éste lo será a escala mínima de 1/2.000 para actuaciones en suelo urbano y 1/5.000 en el resto, sobre la cartografía que le será expedida por el Ayuntamiento al interesado a petición de éste.

f) Los actos administrativos a que estas tramitaciones den lugar, devengarán los derechos y tasas correspondientes.

g) La licencia municipal se concederá acompañada de un ejemplar del proyecto debidamente autorizado en cada uno de sus documentos. Este ejemplar deberá obligatoriamente estar siempre en la obra a disposición de cualquier agente municipal.

Artículo 31.—Control de los proyectos y subsanación de deficiencias.

1. Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

2. El requerimiento para subsanar las deficiencias detectadas deberá contestarse por parte del interesado en un plazo no superior a diez (10) días, transcurrido el cual sin haberse efectuado podrá declararse la caducidad del expediente.

Artículo 32.—Licencias de parcelación.

1. Las segregaciones de fincas rústicas están sujetas a previa declaración municipal de la innecesariedad de licencia municipal de parcelación, que se concederá siempre que se acomoden a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y demás disposiciones aplicables.

2. Las parcelaciones urbanísticas, tal como se definen en el artículo 12 de las presentes Normas Urbanísticas, están sujetas a previa licencia municipal que se concederá sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

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

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

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

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

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

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

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

Artículo 33.—Licencias de obras de urbanización.

1. Toda obra de urbanización a que se refiere el artículo 14 de las presentes Normas requiere aprobación previa o licencia urbanística.

2. Las licencias de obras de urbanización se entienden concedidas por los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, siempre que se abonen las tasas correspondientes y sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

3. La autorización de obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un Proyecto de Urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de obras de edificación.

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

Artículo 34.—Licencia de obras de edificación.

1. Toda obra de edificación a que se refiere el artículo 17 de las presentes Normas requiere licencia urbanística.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

El plazo de validez de estas licencias será de seis (6) meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.



Artículo 35.—Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

La realización de los actos contemplados en el artículo 25 de las presentes Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica, sin perjuicio de otras autorizaciones o concesiones administrativas que sean exigibles. La licencia se tramitará con arreglo a las disposiciones del presente Capítulo en lo que sean de aplicación y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

Las licencias de las actuaciones urbanísticas consideradas como estables en el artículo 25 de las presentes Normas que afecten a viales y espacios libres de uso público tendrán carácter temporal con vigencia de dos años, considerándose renovadas por períodos anuales, salvo que el Ayuntamiento manifieste lo contrario.

Artículo 36.—Licencias de instalaciones para actividades.

1. Requieren licencia de instalación para actividades la realización de los actos contemplados en el artículo 27 de las presentes Normas, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere nueva licencia de instalaciones para actividades.

3. La concesión de licencias de instalaciones para actividades está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en las Normas Urbanísticas, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación.

4. Cabrá la concesión de licencias de instalaciones para actividades que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

Artículo 37.—Licencias de ocupación.

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

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

3. La concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras de que se trate:

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

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

c) Terminación total o parcial según el caso de las obras de urbanización correspondientes que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 41.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen.

5. La licencia de ocupación es asimismo requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras. Al otorgarse dicha

licencia se procederá a la devolución de las garantías.

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

Artículo 38.—Licencias de apertura para actividades.

1. La licencia de apertura tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los locales o instalaciones, previa comprobación de que se ajustan a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos, y que se encuentran debidamente terminados y aptos para su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de apertura:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva planta y reestructuración que se destinen a usos pormenorizados distintos del de vivienda, según la clasificación establecida en el artículo 191 —Usos globales y pormenorizados—, así como de los locales industriales y mercantiles resultantes de obras que hayan producido cambios en su configuración, en los usos a que se destinan o en la intensidad de tales usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones de establecimientos industriales y mercantiles.

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

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

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa. Este requisito será siempre exigible en actuaciones para el desarrollo de actividades sujetas al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, al de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, a la Ley 7/94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como las consideradas de riesgo especial por la NBE-CPI/91 y también para las que la citada norma establece condiciones particulares.

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

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

d) Terminación total o parcial según el caso, y recepción provisional de las obras de urbanización correspondientes que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

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

4. En los supuestos contemplados en el apartado b) del número 3 anterior, la concesión de la licencia de apertura requiere la cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las instalaciones de que se trate:

a) Certificación por técnico competente de que las instalaciones se han realizado de acuerdo con las especificaciones del proyecto y con la normativa aplicable.

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

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan cuando no constasen previamente.

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

5. En los supuestos contemplados en el apartado c) del número

3 anterior la concesión de la licencia de apertura requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos:

a) Certificado expedido por técnico competente de que el local o edificio se ajusta a la normativa aplicable en razón de la actividad de que se trate.

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

6. La licencia de apertura se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen.

7. La licencia de apertura es asimismo requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras. Al otorgarse dicha licencia se procederá a la devolución de las garantías.

8. La puesta en uso de un edificio o local carente de licencia de apertura cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurren otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la legalidad urbanística, incluida la clausura del edificio o local afectado.

9. Las licencias de apertura serán válidas solamente para el local, edificio o emplazamiento que en ellas se consigne.

10. Ningún local o edificio con actividades sujetas al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas podrá ofrecer espectáculos, diversiones o servicios distintos de aquellos para los que expresamente hubiese sido autorizado en la licencia de apertura, salvo que, con estricta sujeción a las condiciones esenciales de la citada licencia, fuese autorizado por el Delegado de Gobernación la celebración de otros espectáculos o actividades, con carácter extraordinario.

11. La incorporación a un local de instalaciones complementarias o su adaptación para la realización de actividades o la prestación de servicios nuevos, no previstos en la licencia de apertura, requerirá la solicitud, tramitación y concesión de una licencia adicional, en la misma forma que la anterior, y que podrá concederse con los condicionamientos procedentes, siempre que la nueva actividad o servicio sea compatible con la normativa urbanística y con las exigencias de higiene y seguridad pública en relación con los usos previamente autorizados.

12. Podrá revocarse la licencia si varían sustancialmente las características, condiciones, servicios e instalaciones del local, de forma tal que se pongan en peligro la higiene y seguridad pública o de las personas que accedan o presten sus servicios en el mismo. Si las modificaciones no parecen susceptibles de originar los riesgos aludidos y se consideran subsanables o reparables, se suspenderá temporalmente el funcionamiento de la actividad hasta que se remedien las causas que lo motiven.

13. Los Servicios Técnicos Municipales podrán realizar cuantos reconocimientos y visitas de inspección consideren necesarios para comprobar las condiciones de seguridad e higiene y el funcionamiento de instalaciones y servicios.

Artículo 39.—Caducidad y suspensión de licencias de obras.

1. Las licencias de obras que no se inicien durante el plazo de seis (6) meses contados a partir de la fecha de concesión o, cuando comenzadas fuesen interrumpidas durante un período superior al expresado, podrán quedar sin vigencia y eficacia previa declaración de caducidad. No obstante, puede ser prorrogado este plazo, por un período máximo igual al enunciado siempre que el interesado formule solicitud al efecto y ésta sea aceptada.

2. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

3. El Alcalde procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado

directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos previstos en el artículo 118 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

4. Si la sentencia anulara la licencia se estará a lo dispuesto en el artículo 40 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Artículo 40.—Obras realizadas sin licencia y orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.

Además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que se regulan en la Ley del Suelo.

Sección Segunda.—Control de la ejecución de obras.

Artículo 41.—Actuaciones previas.

1. El titular de la licencia, una vez satisfecha la tasa municipal, deberá dirigirse nuevamente al Ayuntamiento solicitando línea para la edificación y rasante, haciendo constar el nombre de los técnicos que han de intervenir en la dirección de la obra y que deben prestar su conformidad. Recibido dicho aviso se procederá por los técnicos municipales a fijar alineación y rasante, o cualquier otra circunstancia a que las obras deban amoldarse en relación a la vía pública y el ornato exterior, levantándose un acta triplicado que deberá ser tenida en cuenta en la realización de las obras.

En el caso de no presentarse la propiedad y su arquitecto en la fecha fijada perderá aquella sus derechos, siendo necesario una nueva solicitud para proceder a la alineación salvo que, con anterioridad, se hubiera solicitado y concedido un aplazamiento por considerar justos los motivos de la incomparecencia.

2. Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis (6) meses contados a partir de la fecha en que fueron practicadas. Transcurrido éste sin haberse solicitado la licencia de construcción, quedarán caducadas.

3. Cualquier modificación del P.G.O.U. dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, en las áreas afectadas.

Artículo 42.—Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta, derribo o que afecte a las fachadas a calle o espacio público habrá de colocarse una valla de protección de por lo menos dos (2) metros de altura y a una distancia máxima de dos (2) metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo, al menos cuarenta (40) centímetros, para permitir el paso de peatones.

2. Si por la aplicación de las medidas anteriores resultara un ancho dentro de la valla, inferior a ochenta (80) centímetros, los técnicos municipales podrán autorizar medidas de carácter extraordinario.

3. No se podrá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

4. Una vez construida la primera planta y empezada la segunda se procederá a la supresión de la referida valla y seguidamente se colocará un volado en el piso de la primera, para impedir que cascotes y toda clase de materiales caigan a la calle o al acerado, con un cañizo además paralelo a toda la fachada al objeto de prevención de accidentes.

5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

6. Será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

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

Artículo 43.—Construcciones provisionales de obra.

1. En el interior de las parcelas en las que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, destinados a la vigilancia o

al almacenamiento de materiales o elementos de construcción. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para realizar la construcción provisional mencionada, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de la misma.

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

Artículo 44.—Derribos y apeos.

1. La dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se produzcan por falta de precaución.

2. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo autorización expresa.

3. Se prohíbe arrojar escombros a la calle. Cuando se empleen tolvas o canales a vía pública para la evacuación de escombros, se adoptarán las medidas de seguridad pertinentes.

4. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de aquella con el conocimiento del colindante, acompañando la documentación necesaria.

5. Siempre que se vaya a acometer un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los de las fincas colindantes, por si deben adoptarse precauciones especiales.

6. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrá disponerse en el acto por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes y abonar los derechos que procedan. Igualmente los Servicios Técnicos Municipales podrán exigir que se realicen los apeos u obras que se estimen necesarios.

Artículo 45.—Andamios y maquinaria auxiliar.

La maquinaria e instalaciones auxiliares de las obras habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento.

Artículo 46.—Responsabilidades.

1. Los directores técnicos de obras e instalaciones aplicarán las cargas, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcción que estimen convenientes, siendo en todo caso responsables, con arreglo a la legislación general, de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su actuación profesional durante la construcción o con posterioridad a ella, afecten o no a la vía pública.

2. Todo técnico, por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Normas Urbanísticas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

3. De acuerdo con la legislación urbanística, el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas serán responsables de las infracciones que se cometieran al ejecutarlas sin licencia o con inobservancia de sus condiciones.

Artículo 47.—Inspección de la ejecución de las obras.

1. Deberá conservarse en el lugar de las obras y a disposición de los Servicios Técnicos o agentes municipales, la licencia correspondiente y una copia oficial del proyecto autorizado.

2. En las obras de reestructuración y de nueva edificación será preceptiva la inspección por el Servicio Municipal correspondiente en las fases siguientes:

- En su primer replanteo.
- Ejecución de forjado de suelo de primera planta coronación.

3. Para ello la propiedad comunicará a los servicios municipales correspondientes, con una antelación no inferior a quince (15) días, la fecha de culminación de cada una de dichas fases. La inspección será

realizada en un plazo no superior a ocho (8) días, entendiéndose que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo indicado.

4. Sin perjuicio de lo establecido en el punto 2 anterior, podrán en cualquier momento, efectuarse inspecciones por los Servicios Municipales correspondientes.

5. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra de edificación, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

Artículo 48.—Inspección de urbanizaciones.

1. En toda obra de urbanización deberán conservarse la licencia correspondiente y una copia del proyecto autorizado así como un libro oficial donde los Servicios Técnicos Municipales puedan hacer constar las observaciones oportunas relacionadas con su inspección.

2. La inspección urbanística será ejercida preceptivamente por los Servicios Municipales en los siguientes períodos:
En su primer replanteo, antes del comienzo de las obras.

— A los tres (3) meses de comenzadas.

— A la mitad del plazo de ejecución de las obras o de su primera etapa, y de cada una de las siguientes, si fueran varias.

— A la terminación de cada etapa.

3. Los Servicios Técnicos podrán exigir todas las pruebas y comprobaciones técnicas de las diferentes unidades de obra y la verificación del funcionamiento de todas las instalaciones, en la forma que se establezca en los respectivos pliegos de condiciones.

4. Será obligatoria la ejecución gratuita de las obras complementarias que fuesen necesarias si los resultados de las comprobaciones no fueran adecuados pudiendo suspenderse las obras, imponer las oportunas sanciones e incluso, si no se atendiesen las órdenes que se dicten ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras, si se comprobase que no se ajustan al proyecto aprobado o que se han ejecutado sin las debidas garantías técnicas.

Artículo 49.—Recepción de las obras de urbanización.

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

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

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

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

5. Si se apreciase defectos por mala ejecución de la urbanización, a propuesta de los técnicos municipales, el Órgano o autoridad competente requerirá al promotor para que en el plazo de tres (3) meses los corrija, advirtiéndole que de no hacerlo en el indicado plazo se procederá sustitutoriamente a subsanarlos por el Ayuntamiento, ejecutando las garantías constituidas y acudiendo incluso a vía de apremio si para el resarcimiento de los gastos fuera necesario.

6. Cuando la urbanización se encuentre en perfectas condiciones

de funcionamiento se formulará informe propuesta de recepción provisional.

7. La recepción provisional de la urbanización deberá realizarse en el plazo de tres (3) meses a contar desde la solicitud del promotor, si la misma se hubiera ejecutado de acuerdo con el proyecto aprobado mediante acuerdo adoptado por la Comisión de Gobierno.

8. Durante el período de garantía de un (1) año desde la recepción provisional, el promotor será responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos. Si requerido para subsanarlos no atendiere a los requerimientos en los plazos que, a su vez, se le fijen, el Ayuntamiento procederá por ejecución sustitoria a corregirlos, ejecutando las garantías constituidas y si no fueren suficientes acudiendo a la vía de apremio para resarcirse de los gastos.

9. Transcurrido el período de garantía, el Ayuntamiento promoverá de oficio la recepción definitiva, siempre que no existan requerimientos al promotor que estén pendientes de cumplimentar. El acuerdo de recepción definitiva será adoptado por mayoría bastante por el Pleno de la Corporación.

Sección Tercera.—Conservación de los Bienes Inmuebles.

Artículo 50.—Contenido del deber de conservación de edificaciones.

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda.

2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

3. Todos los ciudadanos tiene derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que, por el mal estado de sus elementos (remates, cornisas, chimeneas, etc.) pudieran causar algún daño.

4. Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos en los que se determinen los elementos ruinosos y las obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

Si existiera peligro inminente, y el propietario no ejecutara dichas obras en el plazo que se fije, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de acuerdo con la legislación aplicable.

Artículo 51.—Contenido del deber de conservación de solares.

1. Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalen en las Ordenanzas respectivas. De no existir regulación específica, se exigirá un cercado permanente de dos (2) metros de altura, ejecutado de forma que asegure su solidez y conservación en buen estado.

2. El Ayuntamiento podrá exigir que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar.

3. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de cerrarlos en el plazo de dos (2) meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de bordillos y pavimentación.

Sección Cuarta.—Estado ruinoso de las edificaciones.

Artículo 52.—Procedencia de la declaración.

1. Se declarará el estado ruinoso de una construcción o parte de ella en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al cincuenta por ciento (50%) del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

2. Los supuestos contemplados en el punto anterior no serán de aplicación en el caso de los declarados Bienes de Interés Cultural.

Artículo 53.—Declaración de ruina.

1. Los expedientes de ruina se tramitarán de acuerdo con la legislación urbanística.

2. La tramitación a instancia de parte se promoverá mediante instancia de cualquier interesado, dirigida a la Alcaldía-Presidencia, en la que se describirán el inmueble y los motivos en los que se basa el estado de ruina, acompañando al efecto certificación de facultativo legalmente autorizado. Asimismo, se acompañará relación nominal de los ocupantes del inmueble en la fecha de presentación de la instancia.

3. Recibida la documentación se dará audiencia a los propietarios, si no fueran los promotores del expediente, y a los moradores, para que, en un plazo no inferior a diez (10) días ni superior a quince (15) hagan las alegaciones y presenten los documentos y certificaciones que estimen pertinentes, con especial advertencia a los moradores del derecho que tienen de presentar certificación del facultativo que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurridos los plazos concedidos, continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

4. Transcurrido el plazo concedido para alegaciones, los Servicios Técnicos Municipales evacuarán dictamen pericial, previa inspección del inmueble, en el plazo de diez (10) días.

5. Concluido el expediente, los Servicios Técnicos Municipales elevarán propuesta con todo lo actuado al órgano que tenga atribuida la competencia para la resolución definitiva.

6. La propuesta deberá redactarse en el plazo de diez (10) días desde que se incorporó al expediente el informe técnico municipal.

7. No podrá exceder de seis (6) meses el tiempo que transcurra desde que se inicie el procedimiento de ruina hasta que se dicte la declaración pertinente, salvo causas debidamente justificadas.

8. La resolución del expediente que agote la vía administrativa será susceptible de recurso ante la Jurisdicción contencioso-administrativa previo anuncio de su interposición.

9. Durante la tramitación del expediente deberán adoptarse por la propiedad las medidas precautorias que procedan, bajo la dirección facultativa pertinente, para evitar cualquier accidente o perjuicio de personas o cosas.

10. Si no procediera la declaración de ruina del inmueble, la Alcaldía-Presidencia podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias para su conservación en las debidas condiciones de seguridad y salubridad, previa audiencia a los interesados.

11. La Alcaldía-Presidencia podrá disponer la incoación de oficio del expediente de ruina, si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Municipales sobre la existencia de finca que pudiera ofrecer peligro en su seguridad, previo informe de Técnico Municipal, en que se señale la conveniencia de iniciar este tipo de expediente. La tramitación del expediente se efectuará siguiendo las mismas normas y régimen de recursos establecidos en el supuesto de iniciación a instancia de parte.

12. Si existiere urgencia y peligro, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

Capítulo 5

Normas de Urbanización

Sección Primera.—Red viaria y mobiliario urbano.

Artículo 54.—Pavimentación.

1. Para el dimensionamiento de las secciones estructurales de firmes, las vías urbanas se clasifican (se ha tenido en cuenta el libro «Secciones estructurales de firmes urbanos» de Eduard Alabern y Carles Guilemany, Barcelona, 1990), en las siguientes categorías:

1) Distribuidores primarios (V 1): son las vías que garantizan la circulación de la ciudad en su conjunto.

2) Distribuidores de distrito (V 2): Son los corredores que recogen el tráfico urbano entre zonas diferentes.

3) Distribuidores locales (V 3): Canalizan el tráfico de paso por cada zona.

4) Calles secundarias (V 4): Soportan el tráfico rodado de residentes en coexistencia con el peatonal.

5) Calles peatonales (V 5): Esta excluido el tráfico rodado, salvo el de vehículos de servicio.

2. El dimensionamiento de la sección estructural del firme será función de la categoría de la vía, del período de vida previsto, de los tipos e intensidades de tráfico y de la capacidad portante de la explanada. Con el fin de evitar la colocación de capas de refuerzo posteriores por la dificultad de ejecución, se recomienda en los viales urbanos un período de vida de veinte (20) a treinta (30) años. La incidencia del tráfico estará relacionada con el número y características de los vehículos pesados por carril, según el número acumulado de ejes equivalentes de

trece (13) toneladas. De acuerdo con la capacidad portante, se considerarán tres categorías de explanada:

- E1. (suelos adecuados, CBR de 5 a 10).
- E2. (suelos adecuados o seleccionados, CBR de 10 a 20).
- E3. (suelos seleccionados, CBR mayor de 20).

3. Generalmente, se preferirán los firmes mixtos por las considerables ventajas que ofrecen seguidos de los flexibles, especialmente cuando existan servicios bajo la calzada y sea conveniente acortar el plazo de ejecución. Las secciones recomendadas en vías de nueva construcción son los que se reflejan en el cuadro de la página siguiente.

4. Cuando se prevea la utilización de un microaglomerado como capa de rodadura el espesor de esta capa se descontará del espesor total del pavimento recomendado. Asimismo, si para el sellado de la base se emplea simple o doble tratamiento superficial, éste se descontará del espesor de la capa de rodadura equivalente. Este mismo caso se dará cuando el espesor de la sub-base sea superior al recomendado, lo que se traducirá en una disminución del espesor equivalente de la base.

5. Por las características del terreno natural se dispondrá, salvo justificación en contra, una primera capa de arena de río que actuando como filtro evite la contaminación del firme por las arcillas. Además, cuando se prevea la existencia de filtraciones o corrientes de agua se colocarán drenes porosos longitudinales con desagüe a la red de alcantarillado.

SECCIONES ESTRUCTURALES DE FIRMES
(Dimensiones en centímetros)

Categoría de la Vía	Tipo de Explanada	Distribuidores Primarios (V1)	Distribuidores Distrito (V2)	Distribuidores Locales (V3)	Calles de residentes (V4)	Calles peatonales (V5)
Tipo de firme						
Firmes mixtos	E1	A6 F20 S25	A6 A16 S25	A6 F16 S20	A6 A10 S20	A6 F10 S20
	E2	A8 F22 S20	A6 A19 S20	A6 F20 S15	A6 A10 S15	A6 F10 S15
	E3	A8 F22	A6 A22	A6 F20	A6 A13	A6 F12
Firmes flexibles	E1		A12 B20 S25	A12 C18 S20	A8 B20 S20	A6 B20 S20
	E2	A15 B25 S20	A15 C22 S20	A12 B10 S15	A8 B20 S15	A6 B20 S15
	E3	A15 B30	A15 C25	A12 B25	A8 B25	A6 B25
A) Asfalto		B) Base	C) Grava-Cemento	F) Hormigón	S) Sub-Base	L) Loseta Hidráulica

6. Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, este se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco (5) centímetros. En los casos en que la altura del bordillo no lo permita o se trate de vías de tráfico ligero, las soluciones de menor espesor podrían ser un simple tratamiento superficial y dos capas de slurry.

7. En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos continuos asfálticos. Las juntas que se prevén en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar mejor el aparcamiento.

8. Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación, peatonal, estancia de personas, estancia de vehículos, uso conjunto de personas y vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores de aceras y tipos de plantaciones.

9. El suelo de plazas y aceras se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y de vehículos de mano.

10. Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo

en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

11. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones del calzado, procurando que no coincidan con un paso de peatones.

12. Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de dos (2) centímetros.

13. A cada costado de los vados de pasos de peatones, se colocará una franja de baldosas especiales, de un ancho total de ochenta (80) centímetros y de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para peatones y una franja igual se colocará en todo el borde exterior del badén. Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en las paradas de autobuses, en los cruces de calles, etc.

Artículo 55.—Señales verticales.

1. Cualesquiera señales, postes, anuncios u otros elementos verticales que deban colocarse en la vía pública, se situarán en el tercio exterior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o mayor de noventa (90) centímetros. Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera. En todo caso, se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.

2. Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a doscientos diez (210) centímetros.

3. En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para tranquilidad de los invidentes.

4. Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de un (1) metro para permitir el paso de una silla de ruedas.

Artículo 56.—Mobiliario urbano.

1. Los kioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares que ocupen parcialmente las aceras deberán señalizarse para indicación de los invidentes, mediante franjas de un metro de ancho de pavimento de diferente textura y color, en todos los frentes de sus accesos peatonales.

La disposición de dichas instalaciones deberán permitir el tránsito peatonal y la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.

2. Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

3. Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre treinta (30) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta (50) centímetros.

Artículo 57.—Ajardinamiento de las vías.

1. Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

2. En ningún caso los alcorques serán menores de sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

3. La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.

4. La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de

árboles será de dos (2) metros si la distancia entre ejemplares (marco de plantación) es menor de seis (6) metros, y de cinco (5) metros si el marco de plantación es superior a seis (6) metros.

Artículo 58.—Disposición de los servicios en aceras.

1. El esquema de la página siguiente establece la disposición relativa de todos los servicios urbanos, excepto el alcantarillado que se situará preferentemente bajo la calzada.

2. Cuando no se disponga de la anchura mínima de quinientos veinte (520) centímetros para colocar los servicios como se indica, se situarán éstos en las dos aceras procurando respetar las distancias y posiciones relativas indicadas en dicho esquema y teniendo en cuenta las observaciones que se indican, a continuación, para cada servicio:

a) Red de distribución de energía eléctrica

— Los conductores de baja tensión (BT) se instalarán a una profundidad mínima de sesenta (60) centímetros.

— Los conductores de media y alta tensión (MT/AT) se instalarán a una profundidad mínima de noventa (90) centímetros.

— Los conductores de baja tensión se situarán a menor profundidad que los de media o alta tensión.

— La separación entre conductores eléctricos y una segunda canalización de servicios, se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro núm. 1.b.)

b) Red de distribución de gas.

— Las tuberías de gas se colocarán siempre por encima de cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de arquetas y lo más retirado posible de la canalización de semáforos.

— La profundidad de la tubería de gas debe permitir el desagüe a la red de alcantarillado. Esta será como mínimo de sesenta (60) centímetros medida desde su generatriz superior.

— La separación de las tuberías de gas con otras canalizaciones y obras subterráneas se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro núm. 2.

c) Red de distribución de agua.

— La tubería de agua potable se instalará siempre a menor profundidad que la de alcantarillado y a una distancia mínima de ella tanto en horizontal como en vertical de cincuenta (50) centímetros si no existe riesgo de contaminación.

d) Red de alumbrado público.

— La profundidad mínima de zanja será de cincuenta (50) centímetros.

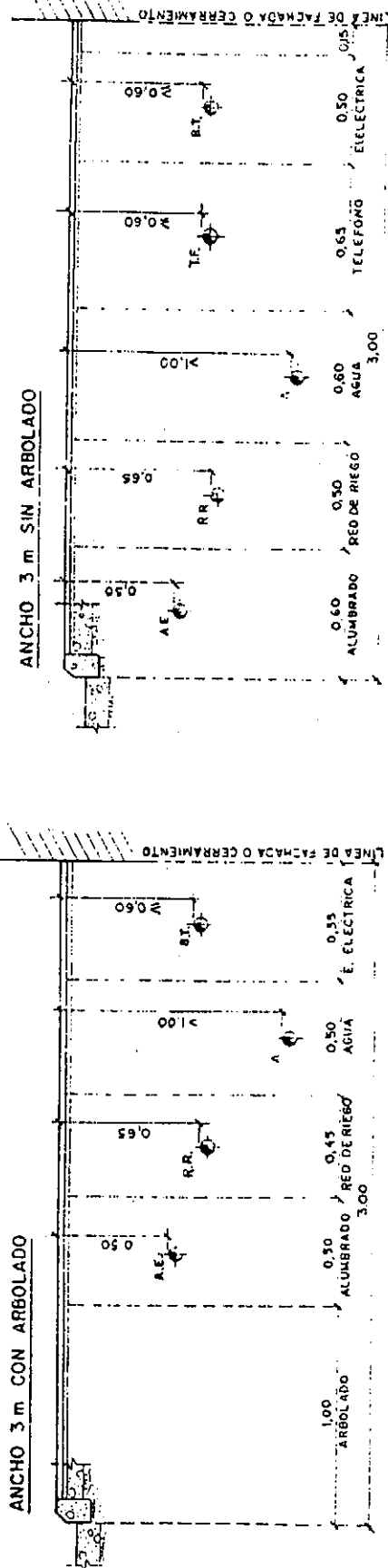
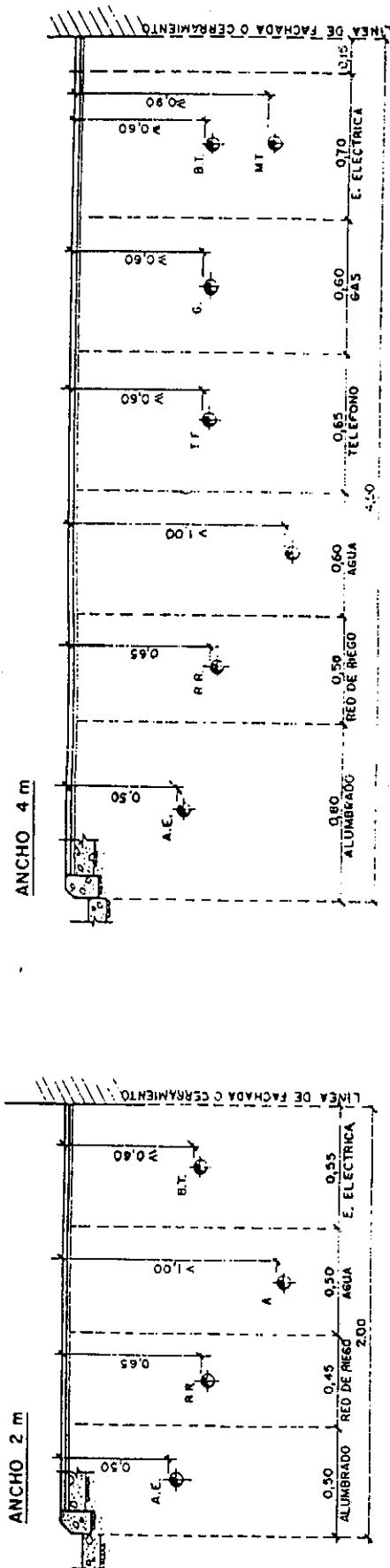
CUADRO NUMERO 1

Segunda canalización de servicios	Separación entre conductores eléctricos y la segunda canalización		Posición relativa entre los conductores eléctricos y la segunda canalización
	Distancia mínima en planta	Distancia mínima en cruce	
Gas/Agua/Teléfono	0,20 metros	0,20 metros	El conductor eléctrico estará a mayor profundidad
Otro conductor eléctrico	0,25 metros	0,25 metros	

CUADRO NUMERO 2

Tipo de tubería de gas	Presión de servicio	Separación con otras canalizaciones y obras subterráneas	
		Proximidad mínima en planta	Proximidad mínima en cruce
Alta presión B	> 12 bar	0,40 metros	0,20 metros
Alta presión A	4 bar < p < 12 bar		
Media presión B	0,4 bar < p < 4 bar	0,20 metros	0,10 metros
Media presión A	0,05 bar < p < 0,4 bar		
Baja presión	p < 0,05 bar		

DISPOSICION DE SERVICIOS EN ACERAS



COTAS EN METROS

Sección Segunda.—Distribución de agua potable.

Artículo 59.—Dotaciones.

1. La dotación a considerar en la distribución de agua a la población será de trescientas cincuenta (350) litros por habitante y día, en la que se incluyen todos los servicios urbanos. El caudal punta para el cálculo de la red en zonas residenciales se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por dos con cuatro (2,4) salvo justificación en contra.

2. En zonas industriales la red se dimensionará para una dotación entre medio litro (0,5) y un litro (1) por segundo y hectárea como caudal continuo, con un coeficiente de punta de dos con cuatro (2,4) salvo justificación en contra.

3. La capacidad de los depósitos deberá ser la necesaria para la regulación diaria del volumen de agua correspondiente al día de máximo consumo.

Artículo 60.—Criterios para el estudio de la red.

1. La presión mínima en cualquier punto de la red se fijará sobrepasando en cinco (5) metros el punto más alto de los edificios adyacentes. Para evitar roturas las presiones en la red no sobrepasarán los sesenta (60) metros de columna de agua.

2. Las tuberías tendrán un diámetro mínimo de cien (100) milímetros y serán de una calidad tal que permitan una presión mínima de trabajo de diez (10) atmósferas. En ramales terminales menores de cincuenta (50) metros de longitud podrán adoptarse los ochenta (80) milímetros como mínimo.

3. Para evitar pérdidas de carga excesivas se recomienda que las velocidades varíen entre 0,7 m/seg. para cien (100) milímetros de diámetro y 1,5 m/seg. para mil (1000) milímetros.

4. El material aconsejado es la fundición dúctil, centrifugada y cementada interiormente, con junta de tipo automática flexible salvo en circunstancias especiales en las que se podrá utilizar la junta automática expres. En acometidas domiciliarias las tuberías serán de polietileno.

Se cumplirán las condiciones fijadas en el «Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del MOPTMA».

5. Siempre que el ancho entre bordillos de la calle sea igual o superior a nueve (9) metros se proyectará doble tubería. Solamente cuando en uno de los lados de estas calles se tenga la seguridad de que el número de tomas será escaso, se podrá proyectar tubería única por el lado más solicitado, estableciéndose cruces de la calzada separados cien (100) metros como máximo unos de otros.

6. Las tuberías se proyectarán debajo de las aceras pero no tan cerca de los edificios que puedan afectar a sus cimientos. Si el ancho de las aceras no lo permite, las tuberías se proyectarán en calzada junto a los bordillos.

7. La profundidad de las zanjas será tal que la tubería tenga al menos un metro (1 m.) entre la generatriz superior y la rasante de la calle. Cuando esté garantizada la inexistencia de cargas mecánicas, por ejemplo bajo una zona verde pública, la profundidad mínima podrá ser de sesenta (60) centímetros. En cambio, en zonas peatonales que puedan estar sometidas a cargas mecánicas ocasionales no se recomienda reducir la profundidad.

8. Las posibles interferencias con otros servicios se estudiarán y resolverán individualmente. Si como resultado del estudio la tubería de conducción de agua tuviese que colocarse más próxima al pavimento de la citada cifra de un metro (1 m.), ésta se protegerá mediante una losa de hormigón, en masa o armado, cuyo espesor y dimensiones se fijarán en función de la profundidad de la zanja.

9. Se evitará dejar tuberías terminadas en testers, intentando por todos los medios empalmarlas con otras para cerrar malla. Cuando esta operación sea realmente imposible se tomará una de las precauciones siguientes, por orden de preferencia:

- Conexión de la red de riego, si existe, junto al citado tester.
- Colocar hidrante junto al tester.

Los ramales para acometidas deberán cubrir el total de la fachada de las fincas.

10. Se recomienda la disposición de ventosas en los puntos altos de la red, válvulas cada cien metros (100 m.), pozos de registro en las intersecciones y desagües en los puntos bajos.

11. Las conducciones de agua potable se situarán en plano superior a las de saneamiento, en los casos en que vayan en la misma zanja, a una distancia mínima de cincuenta centímetros (50 cms.) que deberá aumentarse a un metro (1 m.) cuando este demostrado que existe riesgo de contaminación.

Artículo 61.—Instalación en zanja.

1. La tubería será bajada con cuidado al fondo de la zanja, previa comprobación de que ésta se encuentra en condiciones adecuadas: sin escombros, piedras, herramientas, irregularidades del fondo, etc.

2. Se alinearán y centrarán los sucesivos tramos, calzándolos con material de relleno para evitar que puedan moverse. La tubería quedará de modo que la distancia entre el exterior de la misma y las paredes de la zanja permita la colocación de los elementos auxiliares para el montaje, no siendo inferior a quince centímetros (15 cms.) en ningún caso.

3. En zanjas con pendientes superiores al diez por ciento (10%), las tuberías se montarán en sentido ascendente. Si, debido a circunstancias especiales, se autorizase la colocación en sentido descendente deberán adoptarse las precauciones necesarias para evitar el deslizamiento de los tubos.

4. Cuando se interrumpa la colocación de la tubería, se taponarán los extremos libres para impedir la entrada de agua o cuerpos extraños. En cualquier caso, se comprobará periódicamente que no se ha introducido ningún cuerpo extraño en la tubería.

5. En las tuberías de diámetro igual o superior a seiscientos milímetros (600), se efectuará un barrido interior de las mismas.

6. Las tuberías y zanjas se mantendrán libres de agua, drenando adecuadamente la excavación. En caso de que pueda producirse la flotación de la tubería, por posible inundación de la zanja, se procederá a un relleno parcial antes de probar la red.

7. Las tuberías de diámetro inferior a trescientos milímetros (300) irán alojadas sobre camas de arena de quince centímetros (15) de espesor, pudiéndose reducir a diez centímetros (10) en los tramos de zanja en los que el terreno sea de buena calidad.

8. Tras colocar la canalización, se rellenarán los laterales de la tubería, a base de arena hasta llegar a alcanzar unos quince centímetros (15) sobre la tubería. A continuación se terminará de rellenar la zanja, por tongadas de espesor máximo de treinta centímetros (30), utilizando un material exento de tamaños superiores a cien milímetros (100), sin materia orgánica y evitando los rellenos arcillosos, fangosos o limosos, así como los materiales expansivos o con yesos.

Los pavimentos serán repuestos de acuerdo con las Ordenanzas municipales o los requerimientos de los técnicos del Ayuntamiento.

Artículo 62.—Anclajes.

1. Cuando la pendiente de la tubería sea el veinte por ciento (20 %) o superior, se dispondrán macizos de anclaje para evitar el desplazamiento de la tubería.

2. En los tramos verticales o de gran pendiente, es recomendable la tubería de acero electrosoldada, con el debido revestimiento o protección contra la oxidación, tanto interior como exteriormente.

3. Para las tes, curvas y carretes de anclaje deben disponerse los necesarios macizos de anclaje, que contrarresten los esfuerzos producidos por la presión de agua.

Artículo 63.—Pruebas.

1. La presión interior de prueba en zanja de la tubería será tal que se alcance en el punto más bajo del tramo en prueba uno con cuatro

— Desagüe junto al tester conectado a la red de alcantarillado, debidamente protegido.

(1,4) veces la presión máxima de trabajo. La presión se hará subir lentamente de forma que el incremento de la misma no supere un kilogramo (1) por centímetro cuadrado y minuto. Una vez obtenida la presión, se parará durante treinta minutos, y se considerará satisfactoria cuando durante este tiempo el manómetro no acusé un descenso superior a la raíz cuadrada de «p» quintos (p/5) siendo «p» la presión de prueba.

2. Después de haberse completado satisfactoriamente la prueba de presión interior deberá realizarse la de estanquidad. La pérdida se define como la cantidad de agua que debe suministrarse al tramo de tubería en prueba mediante un bombín tarado, de forma que se mantenga la presión de prueba de estanquidad después de haber llenado la tubería de agua y haber expulsado el aire. La duración de la prueba será de dos horas (2), y la pérdida en este tiempo será inferior al valor dado por la fórmula:

$$V = K L D.$$

en la cual,

V = pérdida total en la prueba, en litros.

L = Longitud del tramo objeto de prueba, en metros.

D = diámetro interior, en metros.

K = Coeficiente que depende del material (para plástico 0'35 y para fundición 0'3).

Artículo 64.—Acometidas.

1. Para garantizar el control de la red serán ejecutadas directamente por el Ayuntamiento o empresa contratada para ello, con aplicación del canon correspondiente.

2. Los diámetros en centímetros más usuales serán: 20, 30, 40, 50, 65, 80 y 100.

3. La presión de trabajo mínima en toda la instalación será de diez atmósferas (10), pudiéndose utilizar en la derivación las tuberías siguientes:

- En acometidas de hasta cincuenta milímetros (50) inclusive, polietileno de Baja Densidad.
- De sesenta y cinco milímetros (65), polietileno de Alta Densidad.
- De ochenta milímetros (80) y superiores, fundición dúctil.

Sección Tercera.—Red de riego e hidrantes.

Artículo 65.—Tuberías.

1. Con carácter general la red de riego será independiente de la de agua potable y se suministrará de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada, salvo justificación en contra de su inviabilidad o de que exista un excedente de agua potable para dedicar a este uso. Cuando se dispongan otros medios como camión cisterna con manguera a presión, la red podría resultar innecesaria en operaciones de limpieza y baldeo de calles.

2. Las tuberías de la red de riego e hidrantes deberán tener un diámetro mínimo de ochenta milímetros (80) y cien milímetros (100) respectivamente y su espesor será suficiente para resistir una presión de prueba hidráulica en fábrica no inferior a treinta y dos kilopondios por centímetro cuadrado (32 Kp/cm²). Deberán cumplir el «Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del MOPU».

3. Las tuberías se dispondrán generalmente bajo las aceras a una profundidad de sesenta y cinco centímetros (65) entre la generatriz superior y la rasante. Irán alojadas en zanja sobre una cama de arena de diez centímetros (10) de espesor y recubiertas con el mismo material hasta quince centímetros (15) por encima de la generatriz superior. El resto del relleno de zanja se ejecutará como se indica en este capítulo para la red de agua potable.

Artículo 66.—Bocas de riego.

1. Las bocas de riego serán del mismo material y modelo normalizado por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso.

2. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo

a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta metros (40) como media.

Artículo 67.—Hidrantes.

1. Como prevención de incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la NBE-CPI-91.2.

Se colocarán cada doscientos metros (200) medidos por espacios públicos y cada cinco mil metros (5.000) cuadrados de superficie edificable neta.

3. Podrán estar enterrados con una única salida o terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros para el Tipo cien milímetros (100) son una de cien milímetros (100) y dos (2) de setenta (70) milímetros.

4. En la puesta en servicio de dos hidrantes próximos a un posible incendio, el caudal de cada uno de ellos será de mil litros (1.000) por minuto durante dos horas (2) y con una presión mínima de diez metros (10) de columna de agua.

5. En tramos de la red existente de ochenta (80) milímetros de diámetro, mientras no se repongan, se admitirán hidrantes del mismo diámetro, siendo el caudal mínimo de quinientos litros (500) por minuto durante dos horas (2).

Artículo 68.—Instalación en zanja y pruebas.

En general son de aplicación las mismas condiciones que para las tuberías de agua potable.

Sección Cuarta.—Red de alcantarillado.

Artículo 69.—Criterios para el estudio de la red.

1. En las zonas en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia. Cuando sea posible se recogerán las aguas de lluvia en aljibes destinados al riego de zonas verdes y calles.

2. Las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta centímetros (30) de diámetro y las velocidades máximas a sección llena de tres metros (3) por segundo. En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos metros (2) por segundo.

3. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

4. En las canalizaciones tubulares se recomienda no pasar de diámetros superiores a los ochenta centímetros (80) a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso, se prevén pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente.

5. En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis metros cúbicos (0,6) para las alcantarillas de treinta centímetros (30) y de un metro cúbico (1) para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.

6. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%).

Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

7. No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

8. Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta metros (50) y en los visitables a menos de trescientos metros (300) y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

En las tapas de los registros se pondrá esta denominación «Red de Saneamiento. Ayuntamiento de Jaén».

Artículo 70.—Materiales de las tuberías.

1. Según el material los tubos se clasifican de la forma siguiente:

- Tubos de amianto-cemento.
- Tubos de hormigón en masa.
- Tubos de hormigón armado.
- Tubos de gres.
- Tubos de policloruro de vinilo no plastificado (UPCV).
- Tubos de polietileno.

Tubos de poliéster reforzado con fibra de vidrio.

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de rozamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

Artículo 71.—Zanjas.

1. La profundidad mínima contada desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será de uno con cincuenta metros (1,50) cuando se recojan aguas negras y de un metro (1) cuando sólo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro metros (4).

2. Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada, pero en calles de calzada superior a los nueve metros (9) de anchura podría ser más conveniente dos tuberías bajo las aceras o a ambos lados de la calzada.

3. Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de un metro (1) tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.

4. Las anchuras A de zanja según diámetros serán:

Ø (cm.)	A (mt.)
30	0,70
40	0,80
50	0,90
60	1,00

5. Cuando se trate de terrenos estables, los conductos se dispondrán sobre una cama de gravilla de tamaño de cinco (5) a veinticinco (25) milímetros y de veinte (20) centímetros de espesor. En el caso de terrenos inestables bajo la cama de gravilla o de arena de miga se dispondrá un lecho de hormigón pobre H-50 de quince (15) centímetros de espesor. No obstante, en los cuatro primeros tipos de tubos antes indicados, se considera más conveniente un lecho de hormigón pobre en vez de la cama de gravilla.

6. El relleno de las zanjas se hará por tongadas con suelos adecuados o seleccionados sin piedras de tamaño mayor de veinte (20) milímetros hasta cuarenta (40) centímetros por encima de la generatriz superior de los conductos, con compactación no menor del noventa y cinco (95) por ciento del Proctor Normal. El resto de la zanja se rellenará con suelos tolerables, adecuados o seleccionados con compactación no menor del noventa y ocho (98) por cien del Proctor Normal.

Artículo 72.—Juntas.

1. Podrán ser, según el material con que está fabricado el tubo, de: manguito del mismo material y características del tubo con anillos elásticos, copa con anillo elástico, soldadura u otras que garanticen su estanqueidad. El sistema podrá estar constituido por varios anillos elásticos y los manguitos o la copa podrán llevar en su interior rebajes o resaltes para alojar y sujetar aquellos.

2. Dado que la estanqueidad de las juntas efectuadas con corchetes es muy difícil de conseguir, no deben utilizarse salvo que se justifique en el proyecto y se extremen las precauciones de ejecución.

Artículo 73.—Presión interior.

Las tuberías de saneamiento en condiciones normales no tienen que soportar presión interior. Sin embargo, dado que la red de saneamiento puede entrar parcialmente en carga debido a caudales excepcionales o por obstrucción de una tubería, deberá resistir una presión interior de un kilopondio por centímetro cuadrado (1 kp/cm²).

Artículo 74.—Acometidas domiciliarias.

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.

Se realizarán siempre bajo control de los servicios municipales y previo permiso de cala.

Artículo 75.—Condiciones de los vertidos a cauce natural.

1. No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción (tanque de oxidación, bombeo a la red, etc.).

2. Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del Organismo de cuenca.

3. A los efectos del cálculo de la depuración previa al vertido a cauce natural se considerarán los índices medios siguientes:

DBOs:	60 grs/hab/día
SS:	90 grs/hab/día

Artículo 76.—Tratamiento de vertidos.

1. La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de los caudales vertientes y la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior reutilización —inmediata o diferida— o al menos no rebaje la calidad ambiental del área de vertido más allá del nivel admisible.

2. Los niveles de tratamiento recomendados en el Plan Director de Infraestructura Sanitaria de la provincia de Jaén son los siguientes:

— Nivel 0, cuando no es necesario el tratamiento de agua residual porque no altera el medio ambiente del lugar de vertido, bien por la pequeña incidencia del afluente o por las condiciones autodepuradoras del cauce. Dentro de este nivel se considera asimismo el establecimiento de una depuración compacta de explotación sencilla (fosa séptica, tanque Imhoff o sedimentación primaria) con una filtración al terreno —zanja permeable o pequeño filtro verde—. Todos deben incluir el pretratamiento adecuado al tipo de red de alcantarillado servida.

— Nivel 1, con sistema de depuración alternativa, que tras el pretratamiento sustituye el proceso físico-biológico convencional por otros de menor coste de explotación y en algún caso incluso menor inversión inicial. Entre éstos se habrán de considerar los lagunados, biofiltros, lechos de turba y filtros verdes. Teniendo en cuenta espacios disponibles, topografía, permeabilidad del suelo, vulnerabilidad de acuíferos y entorno climático se habrá de seleccionar el proceso más adecuado en cada caso.

Nivel 2, con depuración convencional que comprende el pretratamiento de desbaste y desarenado, decantación primaria y tratamiento biológico, que para esta zona es más recomendable por el sistema de fangos activos.

Nivel 3, con depuración avanzada que supone complementar al anterior con un tratamiento físico-químico u otro suficiente para obtener la calidad requerida a un grado superior por reutilización, protección piscícola o control de la eutrofización.

Artículo 77.—Bajantes y sótanos.

1. Las aguas de las bajantes se conducirán hasta una arqueta en el interior del edificio.

2. Asimismo, se conducirán hasta esta arqueta las aguas de los sótanos mediante conducción forzada por debajo del nivel del suelo de la planta baja.

Sección Quinta.—Galerías de servicio.

Artículo 78.—Criterios generales de diseño.

1. Mínima profundidad compatible con la seguridad, para facilitar el acceso de materiales, la conservación y las acometidas.

2. Imposibilidad de acceso a la galería, tanto para materiales como para personas, más que por determinados puntos, debidamente controlados y asegurados por los servicios municipales.

3. Vigilancia constante adecuada para que puedan efectuarse las operaciones de reparación, quedando constancia de las mismas a todos los efectos y para evitar actos externos contra las instalaciones de la galería.

4. Asegurar la accesibilidad, en galería también, entre la galería y las fincas servidas, sin que pueda penetrarse en la galería propiamente dicha desde ninguno de los inmuebles.

5. Estudio de los puntos de acceso de materiales, de forma que los recorridos dentro de la galería sean mínimos y no se vean obstaculizados por puntos difíciles de paso.

6. Cuando la galería deba cruzar bajo la cimentación de un edificio o estructura se tomarán todas las precauciones para evitar daños a la misma. En general, la cimentación se recalzará previamente mediante pilotes o pozos que descendan hasta terreno firme o como mínimo hasta el nivel de solera de la galería.

7. En circunstancias especiales en que estos recalces no sean posibles o se trate de estructuras muy sensibles se estudiará la consolidación previa del terreno o el empleo de métodos especiales de ejecución.

8. Cuando la galería deba cruzar por encima de otras obras subterráneas existentes deberá comprobarse que las cargas inducidas por la misma pueden ser resistidas por el revestimiento de dichas obras.

9. Las galerías de gran longitud deberán poseer pozos de acceso y registro en número suficiente para atender el servicio o las incidencias que pueden presentarse en las mismas.

10. El sistema de impermeabilización debe elegirse en función del tipo de terreno, presión y naturaleza del agua, forma de ejecución de la galería, sección de la misma, eventuales asentamientos o movimientos, servicio de la galería, entre otros factores.

11. Debe asegurarse la funcionalidad de la galería con instalaciones de iluminación y ventilación adecuadas a su servicio.

Artículo 79.—Condiciones de los servicios.

1. Como norma general, no parece conveniente que los servicios de alcantarillado formen parte de estas galerías, por la posibilidad de que sus conductos puedan ponerse en carga y perturbar las demás instalaciones. Únicamente en casos debidamente razonados podría admitirse un alcantarillado inferior incorporado a las obras de fábrica de las galerías.

2. En ningún caso se dispondrán conducciones de gas y aquéllas que puedan suponer riesgo de accidente.

3. Será obligatorio el alojamiento de las tuberías de abastecimiento de agua con diámetro superior a seiscientos milímetros (600 mm.) salvo autorización expresa del Ayuntamiento.

4. No se podrán disponer los tendidos con tensión normal superior a cuarenta y cinco kilovoltios (45 kv).

5. Las canalizaciones eléctricas no se situarán paralelamente por debajo de otras canalizaciones que puedan dar lugar a condensaciones, a menos que se tomen las precauciones necesarias para proteger las canalizaciones eléctricas contra los efectos de estas condensaciones.

6. Las líneas de alta y baja tensión, telefónica, abastecimiento de

agua, etc., guardarán entre sí o respecto a otras instalaciones una distancia mínima de treinta (30) centímetros.

Sección Sexta.—Red de Alumbrado Público.

Artículo 80.—Recomendaciones generales.

1. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán para cada vía urbana según los criterios indicados en el cuadro siguiente:

Tipo de vía	Iluminación media en servicio	Uniform. media
Distribuidores primarios, accesos a la ciudad y vías de circunvalación.	≥ 30 lux	$\geq 0,4$
Distribuidores de distrito y distribuidores locales. Vías de relevante interés monumental o artístico.	Entre 15 y 30 lux, según importancia	$\geq 0,3$
Restantes vías, incluidas las peatonales y los paseos en parques y jardines.	Entre 10 y 15 lux	0,25

2. Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado (1 w/m^2); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado ($1,5 \text{ w/m}^2$).

3. En las instalaciones que requieren mayores exigencias cromáticas que las que se consiguen con las lámparas de vapor de sodio de alta presión podrán emplearse las de vapor de mercurio color corregido, halógenos, etc., como por ejemplo en parques, jardines o zonas residenciales o monumentales especiales, siempre que se cumpla la limitación de consumo.

4. La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

5. En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

6. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco (3,5) metros.

7. Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU —Normas MV 1965— y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

Artículo 81.—Centros de mando.

1. El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables, de tal forma que la sección de estos no sobrepase los treinta y cinco (35) milímetros cuadrados y que la caída de tensión sea inferior al tres por ciento (3%). Asimismo deberá tenerse en cuenta la tarifa eléctrica en vigor.

2. Serán accesibles, sin el permiso de terceras personas, y no estarán sujetos a servidumbres. Los centros de mando se situarán, siempre que sea posible, en el alojamiento reservado al efecto en el interior de las casetas de transformación de las Compañías Eléctricas.

3. El cuadro de mando irá montado en armario de poliéster dotado de cerradura tipo C.S.E., llevando instalados los siguientes elementos:

— Módulos para contadores de energía activa de doble tarifa, de reactiva y reloj de conmutación de la doble tarifa.

— Un (1) magnetotérmico tetrapolar de protección general.

- Dos (2) magnetotérmicos unipolares de protección del circuito de mando y reloj.
- Un (1) contador III principal.
- Un (1) contador auxiliar para circuito de control del 2.º nivel de encendido.
- Un (1) reloj electrónico programable dotado de sistema de encendidos y apagados astronómicos con reserva de marcha para setenta y dos (72) horas.
- Dos (2) conmutadores para el encendido manual de los circuitos. Protecciones mediante magnetotérmicos unipolares de los circuitos de salida.

Artículo 82.—Redes subterráneas.

1. Como norma general se instalarán dos (2) tubos de protección en aceras y tres (3) en calzadas, pudiendo servir uno (1) de ellos para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos.
2. Los tubos utilizados para el alojamiento de los conductores serán de PVC, de ciento cuarenta (140) milímetros de diámetro exterior, uno con ocho (1,8) milímetros de espesor y admitirán una presión interior de cuatro (4) atmósferas.
3. El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente, asegurándose que en la unión un tubo penetre en otro por lo menos ocho (8) centímetros. Los tubos se colocarán completamente limpios por dentro, y durante la obra se cuidará de que no entren materias extrañas, por lo que deberán taparse, de forma provisional, las embocaduras desde las arquetas.
4. En los cruces de calzada se cuidará, especialmente, el hormigonado exterior de los tubos con el fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.
5. Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico y la batería de condensadores, si existen. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierra independientes. El conexionado se realizará como se indica en el párrafo siguiente.
6. Siempre que el sistema de tierras localizado en un punto de luz no sea eficaz, se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre con aislamiento a setecientos voltios (700 V) en color verde-amarillo, de sección igual a la máxima existente en los conductores activos y mínimo de dieciséis (16) milímetros cuadrados; a partir de veinticinco (25) milímetros cuadrados, el conductor de tierra será de la sección inmediata inferior. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmando, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola pieza. De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al báculo mediante tornillo y tuerca de cobre o aleación rica en este material.
7. La línea principal de tierra, es decir, la que une la placa o la pica hasta la primera derivación o empalme tendrá siempre una sección de treinta y cinco (35) milímetros cuadrados.
8. Las placas serán de cobre, de forma cuadrada y tendrán de dimensiones mínimas, cincuenta (50) centímetros de lado y dos (2) milímetros de espesor.
9. Las placas se colocarán en posición vertical y se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.
10. Cuando no sea posible el empleo de las placas se podrán sustituir por picas de dos (2) metros de longitud mínima y catorce con seis (14,6) milímetros de diámetro mínimo.
11. Las picas se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.
12. Tanto las placas como las picas se situarán en arquetas registrables, en los puntos extremos de cada circuito, si ello es posible, y en los puntos intermedios necesarios para conseguir un valor de la resistencia a tierra igual o menos a diez (10) ohmios.

Artículo 83.—Luminarias y soportes.

1. La tapa de conexiones y mecanismos de los soportes, que se encontrarán fuera del alcance de los niños, tendrá un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por globos irrompibles y los postes serán de materiales inoxidables.
2. Las luminarias en báculos serán de aluminio inyectado, con refractor de vidrio, filtro isostático y compartimento portaequipo.
3. Las luminarias de tipo farol irán dotadas con reflector de aluminio electroabrillantado y cierre de policarbonato de cuatro (4) milímetros, con una interdistancia menor de veinticinco (25) metros. También podrán montarse fustes de hierro fundido.
4. Las cajas de conexión y protección de puntos serán del tipo CLAVED 1.468/1.

Sección Séptima.—Redes eléctricas de baja y alta tensión (hasta 20 KV inclusive).

Artículo 84.—Criterios básicos para el diseño de la red.

1. Se diseñarán de acuerdo con la normativa específica de la Compañía Sevillana de Electricidad.
2. Tanto en baja como en alta tensión las redes serán subterráneas, salvo que justificaciones previas, debidamente aprobadas, aconsejen la instalación aérea.
3. Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a cincuenta (50) KVA., la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía un local capaz para instalar el centro de transformación, en las condiciones que se indican en el Reglamento de Acometidas Eléctricas.
4. Los centros de transformación podrán instalarse fuera de los edificios a los que suministran siempre que no se instalen en la vía pública, sean accesibles desde la misma y satisfagan las condiciones técnicas reglamentarias. No se instalarán sobre rasante salvo que no puedan resolverse de otro modo, debiéndose ajustar a los criterios estéticos y de composición del Ayuntamiento.

Sección Octava.—Red telefónica.

Artículo 85.—Criterios básicos para el diseño de la red.

1. Se diseñará de acuerdo con la normativa específica de la Compañía Telefónica Nacional de España, según las características del área ordenada.
2. Todas las conducciones serán subterráneas y discurrirán por espacios públicos, salvo justificación en contra.
3. Si por las características del área o necesidades del servicio fuera necesaria la ejecución de un Centro de Conexiones, sus características externas se ajustarán de acuerdo con los criterios estéticos y de composición del Ayuntamiento.

Sección Novena.—Red de gas.

Artículo 86.—Criterios básicos para el diseño de la red.

1. Será de aplicación la normativa específica de la compañía suministradora así como los reglamentos o instrucciones en vigor.
2. Los proyectos de urbanización contemplarán la red de distribución y las acometidas, así como las instalaciones complementarias y auxiliares para el correcto funcionamiento.

Sección Décima.—Otros servicios.

Artículo 87.—Criterios de diseño.

1. La ejecución y coordinación de otros servicios como redes de semaforización, telecomunicación por vídeo cable, etc., puede asimilarse a las redes de alumbrado público y telefónicas ya descritas.
2. La canalización semaforica puede construirse muy superficialmente y próxima al alumbrado público, por lo que no afecta a la implantación de otros servicios.
3. La comunicación por cable puede instalarse por conductos similares a los de telefonía, por lo que se aconseja construir algún conducto de reserva en los mismos prismas de telefonía.

Sección décimo primera.—Áreas ajardinadas y parques.

Artículo 88.—Criterios de diseño.

1. El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

2. El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

a) Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.

b) La iluminación media de los paseos será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.

c) En las zonas forestales deberán preverse hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.

d) En parques de superficie superior a tres (3) hectáreas deberán preverse fuentes de riego alternativas distintas de la red de agua potable, como aguas residuales depuradas y captaciones de aguas subterráneas. El sistema de riego deberá automatizarse, con la disposición de «nundadores» para zonas de árboles y arbustos. Los riegos se programarán preferiblemente en horas nocturnas.

3. Deberá preverse en su caso dotación de fuentes de beber, juegos infantiles y bancos y papeleras.

4. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

5. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá preferentemente con albero; en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.

6. Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.

7. Los aseos públicos que se empleen en estos espacios deberán ser accesibles y dispondrán al menos de un inodoro y lavabo que cumplan las características del artículo 28 del Decreto 72/1992, del 5 de mayo, de la Junta de Andalucía.

Título III

Régimen General del Suelo

Capítulo 1

Divisiones urbanísticas del suelo

Artículo 89.—Clasificación del suelo.

El término municipal de Jaén se clasifica en los siguientes tipos de suelo:

a) Suelo urbano que comprende los terrenos así clasificados y delimitados por el P.G.O.U., ya sea por contar con los servicios urbanísticos con características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, o bien por estar incluidos en áreas consolidadas por la edificación en dos terceras partes de su superficie. El suelo urbano se regula específicamente en el Título Sexto de estas Normas.

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

- Suelo urbanizable programado.
- Suelo urbanizable no programado.

El régimen jurídico aplicable figura en el Título Octavo de estas Normas.

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

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

La delimitación general del suelo no urbanizable aparece fijada en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término Municipal a escala 1/10.000, incluidos en el documento de suelo no urbanizable, junto con el régimen jurídico de este tipo de suelo.

Artículo 90.—División del suelo en razón de la gestión urbanística.

1. Sin perjuicio de la delimitación de Unidades de Ejecución en el suelo urbanizable, cuya determinación corresponde a los Planes Parciales o a las decisiones que se adopten para la ejecución de los mismos, el Plan General delimita o prevé la delimitación de determinados ámbitos de gestión en el suelo urbano:

a) Áreas de Reparto de cargas y beneficios en las que se incluye la totalidad del suelo urbano, excepto los terrenos destinados a sistemas generales, para cada una de los cuales se define el aprovechamiento tipo.

b) Áreas de Planeamiento Aprobado recogiendo las determinaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento parcial, especial o de detalle aprobados definitivamente. Se configuran como Áreas de Reparto independientes de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de la Ley del Suelo.

c) Unidades de Ejecución continuas para el desarrollo del planeamiento en aquellos otros ámbitos en que éste exige el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie.

2. Los planos de Régimen y Gestión del Suelo contienen delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano. El régimen propio de estas actuaciones aparece recogido en el Título Sexto de estas Normas.

Artículo 91.—Utilización del suelo conforme a la ordenación territorial y urbanística.

La utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezcan la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por remisión a ella, el planeamiento, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

Capítulo 2

Régimen de los sistemas generales

Artículo 92.—Delimitación.

1. Los sistemas generales definidos por el Plan General están adscritos tanto al suelo urbano, como al suelo urbanizable, como al suelo no urbanizable.

2. Los sistemas generales definidos por el Plan General, se delimitan en los planos de Clasificación, Ordenanzas y Usos a escala 1/2.000, asimismo las nuevas dotaciones aparecen delimitadas en los planos de Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2.000 mediante una trama específica y un código que distingue los usos globales a que se vincula cada elemento:

- Dotacional: SGD.
- Espacios libres públicos: SGE.
- Transporte y comunicaciones: SGT.

3. En los planos de Inventario de Acciones a escala 1/5.000 se recogen los usos pormenorizados a los que se vincula cada nuevo elemento de los sistemas generales y de los sistemas locales. Los códigos utilizados son los siguientes:

- a) Dotacional.
- Docente DOC.
- Deportivo DEP.

- Sanitario SAN.
- Social-asistencial SAS.
- Cultural CUL.
- Público-administrativo PAD.
- Servicios urbanos SUR.

Servicios infraestructurales:

- Arterias de la red de agua SIA.
- Depósitos de agua SID.
- Colectores de saneamiento SIS.
- Red eléctrica de alta tensión SIE.
- Subestación eléctrica SIB.
- Centros de seccionamiento SIC.
- Central telefónica SIT.

b) Espacios libres públicos.

- Área pública APU.
- Parque urbano PUR.
- Áreas ajardinadas ARA.
- Áreas de juego y recreo AJU.

c) Transporte y comunicaciones.

- Red viaria RV.
- Aparcamientos públicos APB.
- Red ferroviaria FE.

Artículo 93.—Regulación de los sistemas generales.

1. La regulación de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales se contienen en los Capítulos 5, 6 y 7 del Título Quinto de estas Normas Urbanísticas.

2. Las condiciones de edificación de los suelos destinados a sistemas generales dotacionales que no estén remitidos a un desarrollo de planeamiento posterior se contienen en el Capítulo 9 del Título Sexto de estas Normas.

3. Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores de suelo urbanizable programado o no programado delimitados por el Plan General requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio, en todo caso, de las determinaciones que al respecto puedan contenerse en los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y de la facultad municipal de acometerla, si las circunstancias urbanísticas lo aconsejaren.

Artículo 94.—Tutelaridad y régimen urbanístico.

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

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

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que sean de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Jaén, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulan en los planos de Régimen y Gestión del Suelo de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística. No obstante, cabrá establecer con los actuales propietarios de dichos terrenos otras fórmulas de ocupación temporal que permitan su utilización pública.

Título IV

Condiciones generales de edificación

Capítulo 1

Disposiciones Generales

Artículo 95.—Definición.

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destina, y por las normas particulares de la zona en que se localice.

Artículo 96.—Clases de condiciones.

1. A efectos de la aplicación de las Ordenanzas y Normas de Edificación en los Capítulos 2 a 7 del presente Título se establecen las condiciones que deben cumplir las edificaciones en relación a:

- a) Condiciones de volumen.
- b) Condiciones de calidad e higiene de los edificios.
- c) Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.
- d) Condiciones de seguridad y accesibilidad en los edificios y locales.
- e) Condiciones ambientales.
- f) Condiciones de estética.

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones que se establecen en los Capítulos 2 a 7 se definen en las siguientes Secciones de este Capítulo los términos utilizados.

3. Con independencia de lo establecido en el presente Título deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración Central y Autonómica.

Sección Primera.—Definiciones sobre parcelas.

Artículo 97.—Parcela.

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

2. Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo no urbanizable.

3. Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificable delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, y servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento.

4. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.

Artículo 98.—Superficie de parcela.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 99.—Parcela mínima en suelo urbano y urbanizable

1. Es la establecida en las Normas Urbanísticas o en los Planes Parciales o Planes Especiales en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

2. De acuerdo a lo establecido en el artículo 258 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 100.—Segregación de parcelas parcialmente edificadas.

La inscripción en el Registro de la Propiedad de la segregación de parcelas en las que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento y la ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada será imposible su segregación.

Artículo 101.—Linderos.

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público que le da acceso, son linderos laterales los restantes,

llamándose testero la linde opuesta a la frontal.

3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúa el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 102.—Alineaciones.

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos del Plan General, o en los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:

a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.

b) Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos.

Artículo 103.—Rasantes.

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.

3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

Sección Segunda.—Definiciones sobre la posición de edificación.

Artículo 104.—Referencias de la edificación.

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimita la parcela.

b) Fachada: Plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.

c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

d) Pared de lindero lateral: es el plano o pared lateral de continuidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

Artículo 105.—Posición de la edificación respecto a la alineación.

1. Respecto a las alineaciones la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

Artículo 106.—Retranqueo.

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral.

3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Artículo 107.—Tipologías edificatorias.

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación abierta, la que está exenta en el interior de una parcela, con sus planos de fachada separados, generalmente, de las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes, al menos, con los linderos laterales. Se distinguen dos tipos:

— Manzana cerrada con patio central, en la que existe un espacio interior no edificable, pudiendo tener aberturas en toda o parte de la altura de la edificación de anchura inferior a un décimo (1/10) de la longitud de cada lado, siempre que se permita en las normas particulares de las zonas.

— Manzana cerrada densa, en la que se ocupa toda la parcela, disponiendo de patios de luces interiores.

c) Edificación unifamiliar, cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda. Se distinguen dos tipos:

— Edificación unifamiliar aislada, en la que la edificación está exenta en el interior de una parcela, con sus planos de fachada separados de las edificaciones colindantes.

— Edificación unifamiliar adosada, en la que al menos uno de los testeros está unido a otra edificación.

d) Edificación industrial, es aquella de tipo usual en las instalaciones industriales, de almacenaje o agropecuarias. Se distinguen dos tipos: edificación industrial aislada, en la que la edificación está exenta en el interior de una parcela, con sus planos de fachada separados de las edificaciones colindantes.

— Edificación industrial adosada, en la que al menos uno de los testeros está unido a otra edificación.

e) Edificación dotacional, es aquella destinada a usos dotacionales. Se distinguen dos tipos:

— Edificación dotacional aislada, en la que la edificación está exenta en el interior de una parcela, con sus planos de fachada separados de las edificaciones colindantes.

— Edificación dotacional adosada, en la que al menos uno de los testeros está unido a otra edificación.

Sección Tercera.—Definiciones sobre ocupación de la parcela.

Artículo 108.—Superficie ocupable.

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan y en las ordenanzas de edificación.

2. La superficie ocupable puede señalarse:

a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.

b) Directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación subterránea.

4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular de zona.

Artículo 109.—Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación a la relación de la proyección en planta de la edificación, incluidos los patios interiores, respecto a la superficie de la parcela neta. Los cuerpos salientes permitidos con respecto a las fachadas no entran en el cómputo de la ocupación.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 110.—Fondo edificable.

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala cuantitativamente la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Sección Cuarta.—Definiciones sobre aprovechamiento de las parcelas.

Artículo 111.—Superficie edificada por planta.

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas porticadas salvo las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidas con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos, y la superficie bajo cubierta si carece de uso o está destinada a trasteros, depósitos y otras instalaciones generales del edificio.

3. Asimismo se exceptúan de la superficie edificada por planta los cuartos de calderas, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio.

4. Se incluirán los cuerpos salientes en las siguientes proporciones:

- Cuerpos volados cerrados y miradores: cien por ciento (100 %).
- Terrazas: Cincuenta por ciento (50%).
- Balcones, cierros y balconadas: no computan.

5. Salvo indicación expresa en la normativa particular de la zona o uso, no se computarán las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra, independientemente de que se sitúen en planta sótano, semisótano o baja.

Cabrán no computar como edificabilidad la consumida por el excedente de plazas sobre las mínimas obligatorias en el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico, siempre que el incremento del número de plazas no redunde en aumento de la congestión del tráfico. En este supuesto será preceptivo informe municipal previo.

— En todo caso, la transformación del número de plazas en metros cuadrados, se hará aplicando el módulo de superficie por plaza señalado en el artículo 156 del presente Título.

Artículo 112.—Superficie edificada total.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Artículo 113.—Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien (100) centímetros cuadrados, así como la superficie

de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con cincuenta (1,50) metros.

Artículo 114.—Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.

Artículo 115.—Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad.

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, sector o unidad de ejecución, incluyendo pues, tanto las superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona, sector o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

Capítulo 2

Condiciones de volumen

Artículo 116.—Aplicación.

Las condiciones de volumen que se establecen en el presente Capítulo son aplicables a las obras de nueva edificación y reestructuración.

Artículo 117.—Altura de la edificación.

La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán unidades de longitud o número de plantas del edificio. Cuando las ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

Artículo 118.—Medición de la altura en número de plantas

La altura en número de plantas es el número de plantas que existan por encima de la rasante, incluida la planta baja.

Artículo 119.—Medición de la altura en unidades métricas

1. La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:

- a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. El techo de la última planta puede ser un forjado horizontal o inclinado si conforma el plano de la cubierta del edificio.
- b) Altura de coronación: Es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de la cubierta.
- c) Altura total: es la que se mide hasta la cumbre más alta del edificio.

2. Salvo indicación expresa en la normativa particular de zona o

en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, la altura de cornisa en unidades métricas deberá ajustarse a las distancias verticales máximas y mínimas que se señalan a continuación, en función del número de plantas permitido:

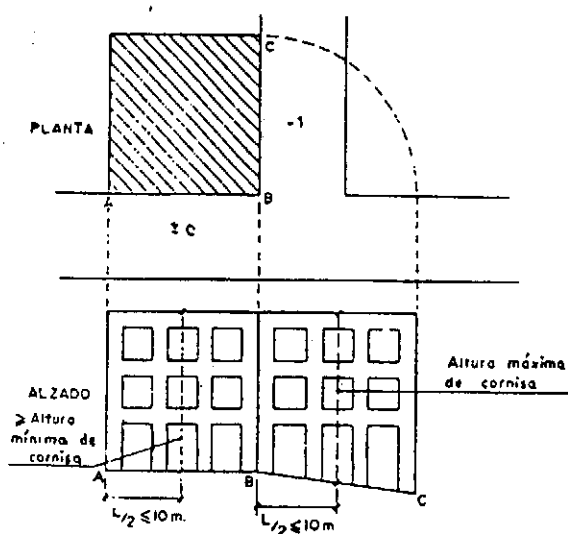
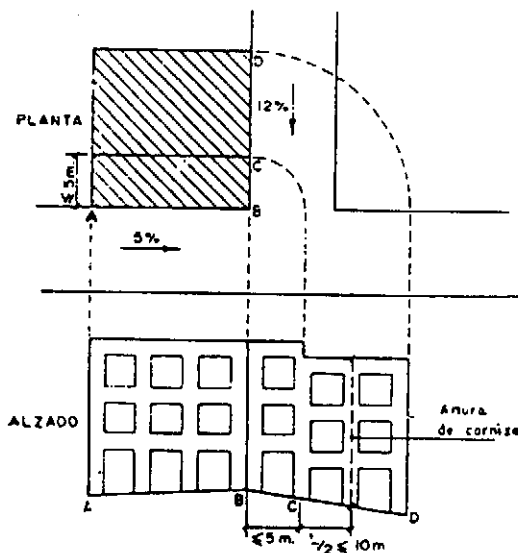
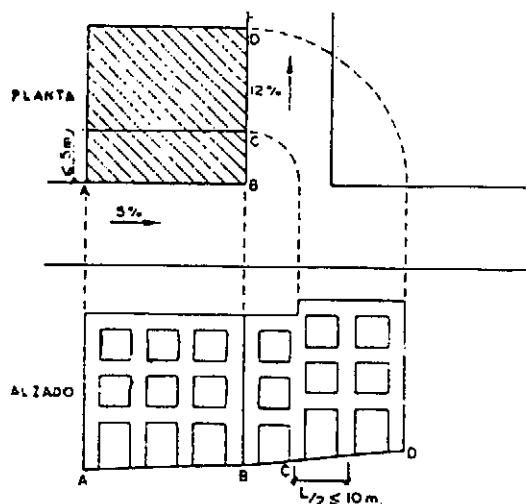
Núm. de Plantas	Distancia vertical (en metros)	
	Máxima	Mínima
1	3,80	3,50
2	6,70	6,35
3	9,60	9,20
4	12,50	12,05
5	15,40	14,90
6	18,30	17,75
7	21,20	20,60
8	24,10	23,45
9	27,00	26,30
10	29,90	29,15

La altura de cornisa se adoptará en base a uniformar líneas de cornisa y demás elementos compositivos con los edificios colindantes.

3. La altura de la edificación se medirá, a partir de la rasante de la acera, en el punto medio de la fachada si la longitud de la línea de fachada no supera los veinte (20) metros. Si sobrepasa esta dimensión se medirá a diez (10) metros contados desde el punto más bajo, debiéndose escalonar la edificación a partir de los veinte (20) metros de longitud, y siendo tratados como fachadas los posibles paramentos que queden al descubierto.

4. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías formando esquina o chaflán, la altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a cada vial, ajustándose a los siguientes criterios:

a) Si la altura en número de plantas es coincidente, se unificará la línea de cornisa tomando en la calle de menor cota la altura máxima definida en el punto 2 anterior, en función del número de plantas permitido, adoptando en la de mayor cota una altura que estará comprendida en el intervalo que resulta en el punto 2 anterior entre altura máxima y mínima.

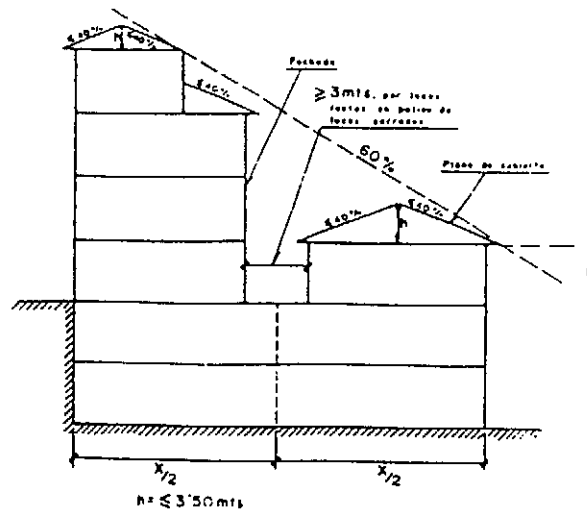
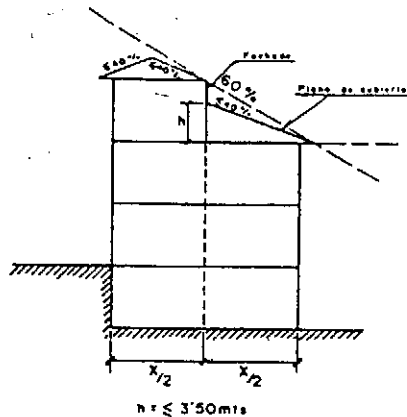


Si con la aplicación del criterio anterior no fuera posible unificar la línea de cornisa, se tomará la línea de cornisa correspondiente a la calle de menor pendiente que doblará la esquina, aunque sea virtual por existir chaflán, en una longitud de cinco (5) metros.

En la calle de mayor pendiente la altura de cornisa se medirá a partir del punto en que cambia la línea de cornisa.

b) Si la altura en número de plantas es diferente, se permite mantener la mayor altura en la fachada correspondiente a la de menor altura en una longitud máxima, medida desde la esquina, de ocho (8) metros.

5. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más calles que no formen ni esquina ni chaflán, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones exteriores de ambas vías siempre que el fondo resultante no supere el fondo máximo edificable en el supuesto de estar determinado. Además, el cuerpo de edificación con mayor altura, o situada a una cota superior, no sobresaldrá del plano trazado con una pendiente del sesenta por ciento (60%) desde el borde del alero correspondiente a la fachada de menor altura, o menor cota, debiendo ser tratados como fachada los posibles paramentos que queden al descubierto.



Asimismo, en el ámbito del Conjunto Histórico y hasta en tanto no se apruebe inicialmente el Plan Especial será de aplicación lo anterior en aquellas parcelas en las que se presuma que la nueva edificación puede originar medianeras visibles desde las calles limítrofes de la manzana en que se actúe; a estos efectos a partir de la segunda crujía de la nueva edificación ésta no podrá sobresalir de un plano trazado con una pendiente del sesenta por ciento (60%) desde la altura máxima de cornisa permitida en la calle en la que se suponga que sea visible la medianera.

Artículo 120.—Altura máxima y mínima.

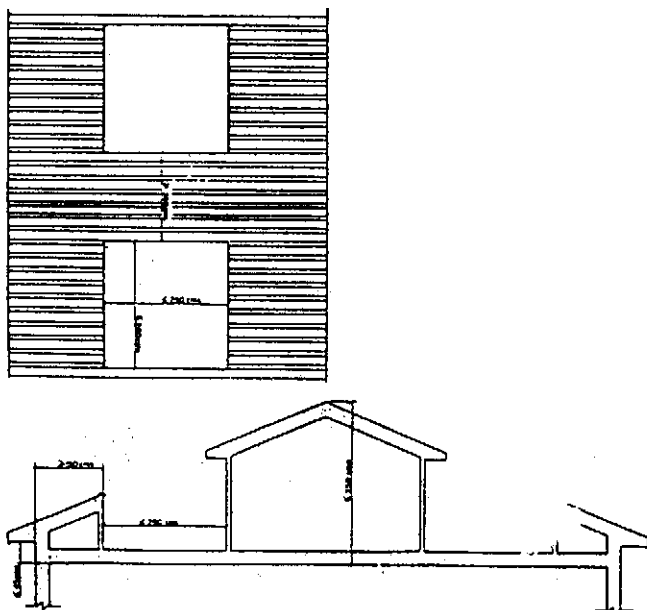
Cuando no se estipule lo contrario, el número de plantas expresado en planos o en las correspondientes ordenanzas se entenderá fijo, no permitiéndose menor número de ellas.

Artículo 121.—Construcciones por encima de la altura.

1. Excepto en los ámbitos del Conjunto Histórico y de las Ordenanzas 7-Industrial y 9-Terciario, se admite la construcción de una sola planta bajo cubierta o buhardilla por encima de la altura máxima con las condiciones siguientes:

a) Las buhardillas deberán ser anejas a las viviendas de la última planta y su superficie no podrá ser superior al treinta por ciento (30%) de la superficie construida en la planta inferior correspondiente a la vivienda de la que forman parte.

b) La pendiente de los faldones de la cubierta estará comprendida entre veinticinco (25) y cuarenta (40) por ciento, sin superar la altura total establecida en el punto siguiente. Se admiten terrazas para permitir la iluminación del bajo cubierta con las características señaladas en el siguiente gráfico:

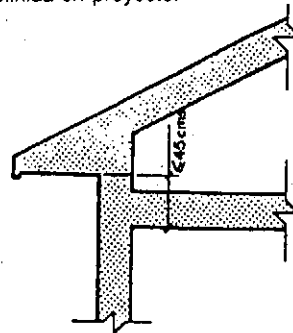


Las vertientes de la cubierta se trazarán desde el borde del alero en fachadas y patios.

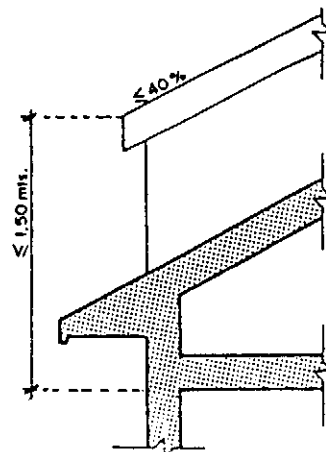
c) Por encima del plano de cubierta no se admiten buhardas. Se admiten lucernarios planos situados en el mismo plano que los faldones de la cubierta.

2. Con independencia de la posibilidad de construir planta bajo cubierta según lo regulado en el punto anterior, o planta ático según lo establecido en la Ordenanza 2-Ensanche, por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación del cuarenta por ciento (40%), no pudiendo exceder la altura en más de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa. La cota del alero se situará a una distancia igual o inferior a cuarenta y cinco (45) centímetros por encima de la altura de cornisa que será la definida en proyecto.



b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de cuatro (4) metros sobre la altura de cornisa. A partir de uno con cincuenta (1,50) metros por encima de la altura de cornisa estarán inscritas dentro del plano trazado con una pendiente del cuarenta por ciento (40%).



En edificación abierta la superficie total de estas instalaciones no excederá del veinte por ciento (20%) de la proyección total del edificio, con un máximo de veinte (20) metros cuadrados.

c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.

d) Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno con cincuenta (1,50) metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

e) Los paneles de captación de energía solar que deberán estar inscritos dentro del plano trazado con una pendiente del cuarenta por ciento (40%) desde el borde del alero en fachadas y patios.

3. Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna. Los áticos retranqueados por encima de la altura máxima de cornisa no se permiten, excepto en los casos expresamente previstos en las normas particulares de zona.

Artículo 122.—Regulación de las plantas de una edificación.

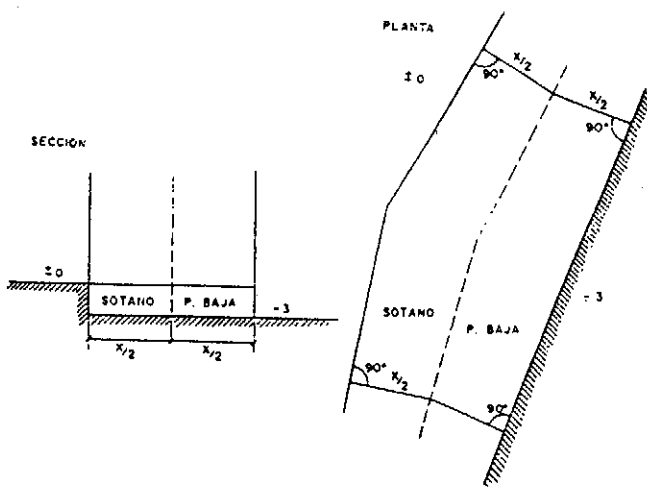
1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a) Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad o más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su paramento de techo por debajo de la rasante de la vía de acceso al edificio en el caso de edificación entre medianeras, o del terreno en contacto con la edificación para la edificación aislada. La altura libre no será inferior a dos con veinte (2,20) metros.

b) Semisótano: Es aquella en que toda o más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene el plano de suelo a cota inferior de la rasante y el plano de techo por encima de dicha cota. Salvo mayores limitaciones en el ámbito de las distintas zonas, la cara inferior del forjado de techo de los semisótanos no podrá estar a una cota superior a un (1) metro de la rasante media de la acera o del terreno. La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con un mínimo de dos con veinte (2,20) metros.

Cuando un solar tenga fachada a calles opuestas y exista diferencia de cotas entre ellas, la consideración de cada una de las plantas se establecerá de forma independiente para cada fachada, hasta el plano, o planos, bisectriz de los planos de fachada, según se refleja en el siguiente gráfico:



El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de cuatro (4); ni la cara superior del forjado del suelo del sótano más profundo distará más de diez (10) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.

c) Baja: Es la que se sitúa por encima de la planta sótano o semisótano real o posible y cuyo pavimento esté a menos de uno con treinta (1,30) metros sobre la cota media de las rasantes de los viales de acceso al edificio o de las rasantes naturales del terreno en contacto con la edificación, según se trate de edificación en manzana cerrada o edificación abierta o unifamiliar.

Cuando, en consideración al uso, sea de aplicación una normativa a nivel estatal o autonómico, se estará a lo dispuesto en la misma en cuanto a la definición de planta baja.

d) Entreplanta: Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local o vivienda a que esté adscrita. La superficie ocupada por entreplantas entraña en el cómputo de la superficie total edificada excepto en locales situados en edificios existentes antes de la aprobación provisional de las Modificaciones de las Normas Urbanísticas.

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, superior a dos con veinte (2,20) metros.

e) Piso: Es la planta cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

El valor de la altura libre de planta de piso, se determinará en función de su uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

f) Atico: Ultima planta de un edificio cuando su superficie edificable es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de fachada del edificio.

g) Bajo cubierta o buhardilla: Planta eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista actividad permanente de personas, será de dos con cuarenta (2,40) metros.

Artículo 123.—Altura de piso y altura libre.

1. Altura libre de pisos es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

2. Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 124.—Regulación de los entrantes en fachada.

1. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura libre de piso ni al ancho de hueco medido en el plano de fachada. La profundidad se contará a partir de este plano.

2. Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, y su altura la que correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 125.—Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes condiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente respecto a la fachada, no superior a cuarenta (40) centímetros y cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Balconada es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los cuarenta (40) centímetros.

c) Se entiende por cierre el vano de anchura igual o inferior a ciento ochenta (180) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta piso más de cuarenta (40) centímetros.

d) Se entienden por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balcones y balconadas.

e) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de sesenta (60) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano.

f) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Desde el plano de fachada situado en la alineación exterior, solamente podrán sobresalir los cuerpos salientes que se indican a continuación según ámbitos:

a) En el Conjunto Histórico-Artístico serán los balcones, balconadas y cierres, admitiéndose además los miradores en las calles de ancho igual o superior a ocho (8) metros, con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos.

b) En el resto de la ciudad se admiten con carácter general los balcones, balconadas y cierres, admitiéndose además, en las calles de ancho igual o superior a ocho (8) metros, los miradores, terrazas y cuerpos volados cerrados con el saliente máximo que se determina a continuación en función del ancho de calle, o el señalado en la normativa de zonas si es más restrictivo.

- En calles de ancho igual o superior a ocho (8) metros y hasta doce (12) metros será de un (1) metro.
- En calles de ancho igual o superior a doce (12) metros será de uno con cincuenta (1,50) metros.

3. En el resto de fachadas que den a patios de luces y espacios libres privados se admiten todos los cuerpos salientes siempre que se respeten las dimensiones establecidas para patios, así como los retranqueos y separación a linderos, quedando separados en este último caso dos (2) metros como mínimo. En edificación aislada el máximo vuelo permitido será de un décimo (1/10) de la distancia entre bloques siempre que ésta sea superior a diez (10) metros y que no se superen, respecto a la alineación exterior, los salientes máximos establecidos en el punto anterior en función del ancho de la calle.

4. Salvo otras condiciones en las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.

b) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

c) La altura libre mínima sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será, en función del saliente, la siguiente: Para salientes de más de cuarenta (40) centímetros será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

— Para salientes iguales o menores de cuarenta (40) centímetros, la altura libre podrá reducirse a doscientos setenta (270) centímetros.

— En las calles Roldán y Marín, Paseo de la Estación, Gran Eje, Avda. de Granada, Virgen de la Capilla y Avda. de Madrid no se permiten cuerpos salientes en primera planta piso.

Artículo 126.—Cornisas y aleros.

1. En el Conjunto Histórico-Artístico, el saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación oficial exterior será la siguiente:

a) En calles de menos de ocho (8) metros será de sesenta (60) centímetros.

b) En calles de ancho igual o superior a ocho (8) metros será de ochenta (80) centímetros.

2. En el resto de la ciudad, el saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación oficial exterior será la siguiente:

a) En calles de menos de ocho (8) metros será de sesenta (60) centímetros.

b) En calles de ancho igual o superior a ocho metros y hasta doce (12) metros será de ciento veinte (120) centímetros.

c) En calles de ancho igual o superior a doce (12) metros será de ciento setenta (170) centímetros.

Artículo 127.—Marquesinas.

1. Sólo se permite la construcción de marquesinas en los siguientes supuestos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de locales.

c) Cuando se realicen como prolongación del dintel del hueco de acceso o escaparate.

2. La altura libre mínima desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será igual o superior a doscientos setenta (270) centímetros. El saliente de la marquesina será igual o inferior a la mitad del ancho de la acera y salvo en el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, tendrán un saliente máximo de un (1) metro. No obstante, para marquesinas de longitud igual o superior a diez (10) metros, medidos en el borde exterior paralelo a la línea de fachada, el saliente máximo podrá aumentarse hasta el ancho total de la acera menos sesenta (60) centímetros.

Para la solicitud de licencia en edificios existentes deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada y la acera, a fin de garantizar que la instalación de la marquesina no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo, ni a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

Artículo 128.—Portadas, escaparates y elementos decorativos.

Los salientes tipo portadas, escaparates y elementos decorativos que se sitúen en planta baja no podrán sobresalir más de veinte (20) centímetros con respecto a la alineación oficial exterior, excepto en aceras e itinerarios peatonales con ancho igual o inferior a un (1) metro en los que no podrán sobresalir más de diez (10) centímetros.

Artículo 129.—Toldos.

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos cincuenta (250) centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial exterior será igual o inferior al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

2. Los toldos fijos, cumplirán las condiciones establecidas en el artículo sobre marquesinas.

Artículo 130.—Rótulos publicitarios en fachada.

1. Los rótulos luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones siguientes, irán situados a una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante de la calle o terreno.

2. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente

te máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y sin sobrepasar por encima de ellas.

c) Las muestras colocadas en las plantas piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

d) En edificios exclusivamente con usos industrial y terciario podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo (1/10) de la que tenga la finca sin exceder de dos (2) metros. También podrá colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

3. Los anuncios normales al plano de fachada tendrán un saliente máximo de cuarenta (40) centímetros para calles de menos de seis (6) metros y de un (1) metro en el resto de las calles, no sobrepasando las dimensiones de la acera. La dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

a) En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas no pudiendo sobrepasar por encima de éstas.

b) Las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

c) En edificios exclusivos con uso industrial, terciario y salas de reunión podrán ocupar una altura superior a noventa (90) centímetros con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas.

Capítulo 3

Condiciones de calidad e higiene de los edificios

Artículo 131.—Definición y aplicación.

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a los edificios de nueva edificación y a aquellos edificios o locales resultantes de obras de acondicionamiento general o de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en las Normas Urbanísticas.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito estatal o autonómico.

Sección Primera.—Condiciones de calidad.

Artículo 132.—Calidad de las construcciones.

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

2. En aplicación del contenido de las Normas Urbanísticas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto del contenido urbanístico del Plan,

como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario. Para ello los Servicios Técnicos Municipales además de ejercer su labor de vigilancia podrán exigir la inclusión en la documentación de licencias de obra mayor que se presenten a trámite, la justificación del cumplimiento de las Instrucciones, Normas Básicas, Pliegos de Condiciones, y demás legislación superior en materia de construcción que afecte al tipo de obra.

Artículo 133.—Aislamiento térmico.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía, con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

Artículo 134.—Aislamiento acústico.

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la edificación vigente.

Artículo 135.—Barreras antihumedad.

Todo local deberá ser estanco a la penetración del agua, tanto de la procedente de precipitaciones meteorológicas como de la procedente del suelo. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcción y demás puntos que puedan ser causa de filtraciones de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

Sección Segunda.—Condiciones higiénicas de los locales.

Artículo 136.—Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad. En función del uso predominante los locales serán: viviendas, comerciales, industriales, de oficinas, etc.

Artículo 137.—Local exterior.

Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

a) Dar sobre una vía o espacio libre público.

b) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Artículo 138.—Pieza habitable.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que no siendo residenciales deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle y siempre que cuenten con instalación de ventilación y acondicionamiento de aire.

Artículo 139.—Piezas habitables en planta sótano y semisótano.

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, salvo que el destino de las mismas sea el industrial, comercial u oficinas, cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Las oficinas deben formar parte de locales con acceso por planta baja.

b) Los comercios deben formar parte de los locales con acceso por planta baja, debiendo existir una zona de contacto entre ambas plantas que estando abierta tenga una superficie igual o superior a ocho (8) metros cuadrados por los primeros cien (100) metros cuadrados de superficie total del local, aumentándose en un (1) metro cuadrado por cada cien (100) metros cuadrados más. No obstante, en los locales con superficie superior a ochocientos (800) metros cuadrados bastará con que la zona de contacto tenga una superficie de quince (15) metros cuadrados. Esta zona de contacto puede estar formada por escaleras y toda clase de huecos, si bien uno de ellos tendrá una superficie no inferior a ocho (8) metros cuadrados.

También se admiten en primera planta sótano las agrupaciones comerciales con las condiciones que se establecen en el artículo 224 del Título V de las presentes Normas.

c) La industria, exceptuando las calificadas de riesgo alto según las condiciones establecidas en el Capítulo 6 del presente Título, así como las de riesgo medio cuando su superficie total útil sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados, incluyendo en esa cantidad los usos secundarios.

2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene. En plantas semisótano se prohíbe la actividad industrial calificada de riesgo alto según las condiciones establecidas en el Capítulo 6 del presente Título, así como las de riesgo medio con superficie útil total igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados, incluyendo en esa cantidad los usos secundarios.

Artículo 140.—Condiciones de iluminación y ventilación de piezas habitables

1. La iluminación y ventilación de las piezas habitables puede ser:

a) Natural: cuando la iluminación se produce mediante la luz solar y la ventilación mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.

b) Artificial o forzada: cuando en la iluminación se utilizan medios artificiales y en la ventilación se utilizan sistemas artificiales de aireación forzada, u otros medios mecánicos. Se admite la iluminación artificial y la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

2. Cuando sea natural, las piezas habitables deberán tener huecos de iluminación con superficie no inferior a un octavo (1:8) y una superficie practicable para ventilación con superficie no inferior a un doceavo (1:12) de la planta del local. Se exceptúan de dichas condiciones a los locales destinados exclusivamente a almacenes, trasteros y pasillos.

3. Cuando la iluminación y/o ventilación se efectúe mediante sistemas artificiales deberán presentarse los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y/o acondicionamiento de aire para su aprobación por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior. En cualquier caso se debe asegurar una renovación de aire de seis (6) volúmenes por hora.

4. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación. A estos efectos, cuando un proyecto contenga superficies de locales comerciales sin distribución ni destino específico, deberá prever un conducto de ventilación para posibles aseos y una chimenea para salidas de humos por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Sección Tercera.—Condiciones higiénicas de los edificios.

Artículo 141.—Pacios de luces.

1. Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.

2. Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre a un espacio libre o a una vía. En caso contrario, se denominará patio cerrado.

3. Los patios en edificación de vivienda colectiva deberán contar con acceso desde el portal, caja de escalera u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos. Previa justificación razonada podrá admitirse que el acceso al patio se efectúe sólo desde una de las viviendas.

4. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública ins-

crita en el Registro de la Propiedad; esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios interiores o cerrados.

5. Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica y la diferencia de cota entre los pavimentos del suelo no podrá ser superior a uno con cinco (1,5) metros.

6. En ningún caso se podrán cubrir los patios de luces.

Artículo 142.—Dimensiones de los patios de luces abiertos.

1. Se considerarán patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la profundidad de la abertura medida perpendicularmente desde el plano de fachada, no sea superior a la anchura de éste cuando den estancias o dormitorios, ni superior al doble cuando den cocinas o escaleras.

2. Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a uno con cinco (1,5) metros.

3. El frente mínimo no podrá ser inferior a tres (3) metros, si ambos testeros son ciegos, ni a seis (6) metros si los testeros cuentan con huecos.

Artículo 143.—Dimensiones de los patios de luces cerrados.

1. La anchura de los patios de luces cerrados se establece en función del uso de las piezas que abran a ellos y de la altura H del patio, medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la línea de coronación de la fábrica. En aquellos casos en que las construcciones tengan distintas alturas, la medición se llevará a cabo con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H = h_0 + \frac{h_i + P_i}{P}$$

Siendo: H = altura de cálculo de patio.

h_0 = altura totalmente cerrado.

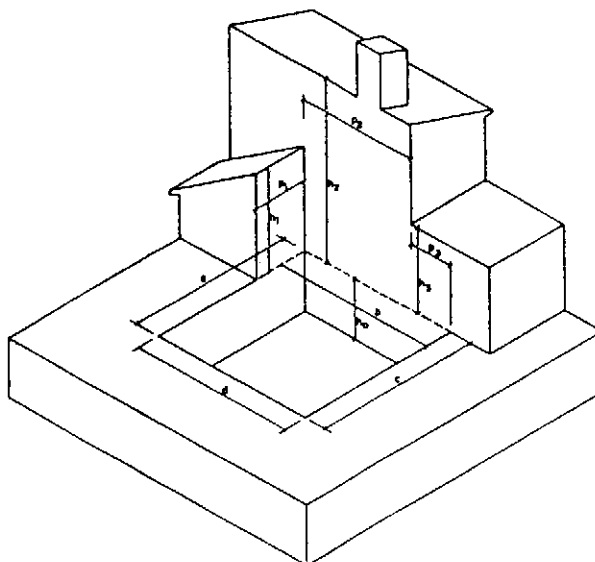
h_i = cada altura diferente por encima de h_0 dentro del ángulo de 45° trazado a partir de la línea de coronación de h_0 con los planos verticales que definen el patio.

P_i = Longitud en planta de la altura h_i .

P = Perímetro del patio.

$$p = a + b + c + d$$

$$\text{Altura de patio} = H = h_0 + \frac{h_1 P_1 + h_2 P_2 + h_3 P_3}{a + b + c + d}$$



Unicamente se admiten fuera del cómputo, los remates de la caía de escalera, ascensor y depósitos de agua, cuando dichos elementos queden exentos por encima de la coronación de la fábrica. Si los mismos quedan englobados en las fachadas que definen la altura del patio, se descontará la altura y perímetro estrictos que éstos ocupan.

2. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

Uso de local	Luces rectas
Piezas habitables, excepto cocina	0,30 H y 3,00 metros
Cocinas y escaleras	0,20 H y 3,00 metros

En patios de viviendas unifamiliares la dimensión mínima podrá reducirse a dos con cincuenta (2,50) metros.

3. La forma de los patios será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor establecida en el punto anterior para las luces rectas. A estos efectos, se entiende por luz recta a la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

4. La superficie de los patios a los que habrán piezas habitables, cocinas o escaleras, será igual o superior a doce (12) metros cuadrados, salvo en viviendas unifamiliares de una (1) o dos (2) plantas en las que la superficie podrá ser igual o superior a ocho (8) metros cuadrados.

5. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el artículo 141.

Capítulo 4

Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios

Artículo 144.—Definición y aplicación.

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de las instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

2. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios son de aplicación a los edificios de nueva edificación y a aquellos edificios o locales resultantes de obras de acondicionamiento general o de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su provisión no presente desviación importante en los objetivos de las mismas.

3. En todo caso se ampliarán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue.

Sección Primera.—Instalaciones.

Artículo 145.—Dotación de agua potable.

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de ciento cincuenta (150) litros por habitante.

2. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al consumo humano, y en virtud de las facultades propias del Plan General, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía sanitaria de las aguas.

3. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán el Decreto de la Junta de Andalucía 120/1991, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua, así como la Orden Ministerial del 9 de diciembre de 1975, por la que se aprueban las Normas Básicas para Instalaciones Interiores de Suministro de Agua.

4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 146.—Red de saneamiento.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación abierta. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera hasta la calzada.

2. Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, excepto cuando no exista dicha red. En este caso el vertido de aguas residuales deberá hacerse a fosa séptica prefabricada o a tanques de depuración compactos según la cantidad previsible de efluente:

a) Para los efluentes de hasta veinticinco (25) personas o el equivalente de cinco (5) viviendas se utilizará fosa prefabricada dotada de pozo de digestión, con recintos diferentes para los procesos de sedimentación y descomposición, así como filtro biológico.

b) Para los efluentes de más de veinticinco (25) personas o el equivalente de cinco (5) viviendas se utilizarán tanques de depuración compactos de doble cámara (aireación y sedimentación) en los que se consiga la oxidación total por aireación prolongada.

c) Para los efluentes de más de ciento cincuenta (150) viviendas debe conectarse mediante bombeo a la red municipal.

3. Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la NTE ISA/73 y cumplirán además las siguientes condiciones:

a) Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.

b) La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual de uno con cinco por ciento (1,5 %).

c) Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

d) Salvo en viviendas unifamiliares se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.

e) Será posible la dilatación libre de las conducciones, respecto a sí misma y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos.

Artículo 147.—Dotación de energía eléctrica.

1. Todos los edificios y locales contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.

2. En el caso de existir centros de transformación en el interior de las parcelas o edificios, éstos no se podrán localizar por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

Artículo 148.—Evacuación de humos.

1. En ningún edificio o local se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exterior-



res y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

4. Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vapores de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, previo informe técnico, se demuestre que causa molestias o perjuicios al vecindario.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre Contaminación Atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

7. En los locales que no se destinen a usos residenciales y que estén situados en las plantas bajas de los edificios es preciso instalar un conducto de aspiración estática y/o evacuación por cada cuarenta (40) metros cuadrados con las características previstas en los números anteriores.

Artículo 149.—Evacuación de residuos sólidos.

1. Regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y residuos sólidos urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del Servicio Municipal correspondiente.

2. Cuando las basuras y otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

3. Todos los edificios con más de una vivienda, así como los destinados a usos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

Artículo 150.—Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda proporcionar las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de huecos practicables para la ventilación, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural o forzada establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

3. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación del aire.

4. Las instalaciones de aire acondicionado y calefacción cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.

5. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través de la cubierta del edificio o a patio de luces interior a la parcela al que no den dormitorios. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público. Los conductos de evacuación se separarán un (1) metro como mínimo de cualquier hueco correspondiente a distinto usuario, elevándose dicha separación a dos (2) metros cuando la salida del aire se produzca directamente al exterior, tanto a patios como a vía pública. Cuando existan marquesinas, balcones o terrazas, la medición de la distancia de los dos (2) metros a huecos correspondientes a distinto usuario, incluirá el desarrollo del saliente de dichos vuelos.

Las unidades exteriores del aire acondicionado no deben sobresalir del plano de fachada del edificio.

Artículo 151.—Instalaciones de telefonía, radio y televisión.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radio difusión en frecuencia modulada.

4. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

5. Se recomienda el cumplimiento de las normas tecnológicas correspondientes.

Artículo 152.—Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

Artículo 153.—Aparatos elevadores.

1. Todo edificio que no sea de vivienda unifamiliar, en cuyo interior deba salvarse un desnivel igual o superior a las cuatro (4) plantas o a los diez con setenta y cinco (10,75) metros, entre cotas de piso, dispondrá de ascensor. La medida de dicha altura se hará desde el nivel de la acera, en el eje del portal, hasta el nivel del suelo de la última planta. Se exceptúan los edificios en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.

2. Todos los ascensores serán de ascenso y descenso y deberá accederse a los mismos desde todas las plantas del edificio.

3. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

4. En cualquiera que sea la clase de aparato elevador, se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias. Cumplirán asimismo las condiciones señaladas en el Decreto de la Junta de Andalucía 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

Sección Segunda.—Condiciones de los aparcamientos y garajes en los edificios.

Artículo 154.—Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto las Normas Urbanísticas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

3. El Ayuntamiento, previo informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de usos que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la localización de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones y semejantes.

Artículo 155.—Soluciones para la dotación de aparcamiento.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

- a) En un espacio libre de edificación.
- b) En un espacio edificado. Se denominará como garaje.

Artículo 156.—Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano o con pendiente no superior al tres por ciento (3%) con las siguientes dimensiones libres mínimas según el tipo de vehículo que se prevea:

Tipo de vehículo	Longitud (m)	Latitud (m)
De dos ruedas	2,5	1,5
Turismos	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

2. A los efectos del cálculo de la superficie edificada, la superficie del garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que figurarán asimismo en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

4. Los pasillos de acceso de los vehículos a las plazas de garaje tendrán el ancho mínimo que se señala a continuación, considerando un ancho de plaza de doscientos veinte (220) centímetros.

- a) Para aparcamiento en ángulo a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales será de doscientos ochenta (280) centímetros.
- b) Para aparcamiento en batería a noventa (90) grados sexagesimales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- c) Para aparcamiento en línea será de doscientos ochenta (280) centímetros.

Artículo 157.—Accesos a los garajes.

1. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y, especialmente, en las paradas de transporte público. Los accesos se situarán de tal forma que no se destruya el arbolado y mobiliario urbano existente. El acceso desde la calzada se realizará mediante vado o bordillo rebajado según el ancho de la acera y con las condiciones que establezcan los Servicios Técnicos Municipales.

2. Los garajes-aparcamientos y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio con pendiente máxima del seis por ciento (6%), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, con las siguientes dimensiones mínimas:

- a) En los accesos a viviendas unifamiliares se regula según la capacidad de las mismas:

— Cuando sea para un solo turismo, dicho espacio podrá coincidir con la plaza de aparcamiento, con las dimensiones mínimas correspondientes de dos con veinte (2,20) metros de ancho por cuatro con cincuenta (4,50) metros de largo.

— Cuando sea para dos (2) turismos el espacio de acceso será igual o superior a dos (2) metros de ancho por tres (3) metros de largo.

— Cuando la capacidad sea superior a dos (2) turismos se aplicarán las condiciones establecidas en los puntos siguientes de este artículo.

- b) En el resto de los casos, el espacio de acceso tendrá un largo no menor de cinco (5) metros y un ancho mínimo que varía en función

del ancho de la calle que sirve de acceso.

— En calles de más de nueve (9) metros el ancho será de dos con ochenta (2,80) metros.

— En calles de entre seis (6) y nueve (9) metros, ambos inclusive, el ancho será de tres (3) metros.

— En calles de menos de seis (6) metros, el ancho será de tres con cincuenta (3,50) metros.

El pavimento en dicho espacio de acceso deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros y una anchura que será, como mínimo, la establecida anteriormente para el espacio de acceso. En calles con pendiente dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

3. Salvo en los garajes de viviendas unifamiliares las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis (16) por ciento, y las rampas en curva del doce (12) por ciento medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será como mínimo de seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

4. Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán también servir para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso al garaje sea superior a cuatro (4) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

5. Los garajes situados bajo rasante y con más de cien (100) metros cuadrados de superficie deberán disponer además del acceso para vehículos de otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

6. Los garajes de seiscientos (600) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

7. En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de acceso para peatones.

8. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10). El espacio de espera tendrá un fondo mínimo de cinco (5) metros y su ancho no será inferior a cuatro con veinte (4,20) metros.

9. Se autoriza la mancomunidad de garajes.

10. Los garajes deberán cumplir las Normas Básicas de la Edificación, y especialmente las del anexo G «Condiciones particulares del Uso de Garaje y Aparcamiento» de la NBE-CPI-91, así como las prescripciones impuestas en el R.E.B.T.

Artículo 158.—Altura libre de piso.

La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros, pudiendo reducirse a doscientos diez (210) centímetros en aquellos puntos que las características de las instala-

ciones del edificio lo justifiquen.

Artículo 159.—Escaleras en los garajes.

Las escaleras en los garajes se dimensionarán de acuerdo con lo establecido en la NBE-CPI-91 y sus anexos.

Artículo 160.—Condiciones constructivas.

1. Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por la Norma Básica NBE-CPI-91 y sus anexos.

2. En los garajes se dispondrá de abastecimiento de agua potable mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero, con un sistema eficaz de separación de grasas y lodos.

Artículo 161.—Ventilación de garajes.

1. En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos, en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima y situándose a un (1) metro, como mínimo, por encima de la cubierta más alta situada a una distancia no superior a ocho (8) metros. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión.

a) Para ventilación natural se dispondrá un (1) metro cuadrado de sección de chimenea por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, existiendo al menos un conducto vertical en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el mismo.

b) Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

Es obligatorio que se establezca un programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de aspiración de aire, de forma que los niveles de inmisión de contaminantes se mantengan siempre en cualquier punto del garaje dentro de los límites reglamentados. En garajes de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, se efectuará la instalación de detección de CO con sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de uno (1) por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de garaje o fracción.

El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

2. En edificios con este uso podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachadas a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado.

Artículo 162.—Utilización de los garajes.

1. Sólo se permitirá en los garajes la estancia y el lavado y engrase de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

2. Se prohíben los cerramientos de reparto interior que tengan por objeto individualizar las distintas plazas de aparcamiento.

Artículo 163.—Aparcamiento en los espacios libres privados.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondiente al cincuenta (50) por ciento de aquellos.

2. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

3. Los garajes-aparcamientos bajo rasante de los espacios libres estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre la superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

Capítulo 5

Condiciones de seguridad y accesibilidad en los edificios y locales

Artículo 164.—Definición y aplicación.

1. Son condiciones de seguridad y accesibilidad las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

2. Las condiciones que se señalan para la Seguridad y accesibilidad son de aplicación a los edificios de nueva edificación y a aquellos edificios o locales resultantes de obras de acondicionamiento general o de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

3. Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 165.—Protección contra incendios.

1. Las condiciones para la prevención y protección contra incendio que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso, son las establecidas en la Norma Básica de la Edificación: «Condiciones de Protección contra incendio en los Edificios» (NBE-CPI-91) y sus anexos y cuantas estuvieren vigentes en esta materia, de cualquier otro rango, así como las que se señalan en el Capítulo 6 —Condiciones Ambientales— del presente Título.

2. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, deberá ser declarada fuera de ordenación forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 166.—Protección contra el rayo.

Se exigirá la instalación de pararrayos en una edificación cuando esté localizada en una zona en la que no existan instalaciones de protección, o bien cuando por su destino existan riesgos de acciones por rayos.

Artículo 167.—Protección en antepechos y barandillas.

1. Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros de altura o barandilla de un (1) metro de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de doce (12) cms. para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras del suelo mayores de cinco (5) cms. y, si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado de plástico.

2. La altura de las barandillas de escalera no será inferior a noventa (90) centímetros y si están provistas de barrotes verticales la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a doce (12) centímetros.

Artículo 168.—Puesta a tierra.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura, conforme al R.E.B.T.

Artículo 169.—Accesos a las edificaciones.

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público.

2. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Artículo 170.—Señalización de edificios y locales.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2. En los edificios y locales de acceso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaños en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

3. La señalización de evacuación y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local, así como de revisión en cualquier momento.

Artículo 171.—Puerta de acceso.

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros. A ambos lados de las puertas de utilización por el público existirá un espacio libre horizontal de ciento veinte (120) centímetros de profundidad, no barrido por las hojas de puerta.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

3. En los locales comerciales las puertas abrirán, sin ocupar la vía pública, en el sentido de evacuación.

Artículo 172.—Circulación interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales, hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores tendrán una anchura mínima de dos (2) metros.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho igual o superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será igual o superior a ciento cuarenta (140) centímetros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 173.—Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

2. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de tabica será no mayor de dieciocho con cinco (18,5) centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a veintisiete (27) centímetros. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

3. Si las puertas de acceso a locales abren hacia el rellano, estos huecos no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros.

En los rellanos con puertas de acceso a viviendas y locales que abran hacia el interior, la anchura del mismo no será inferior a ciento veinte (120) centímetros.

4. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas baja y bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que este garantizada la ventilación mediante un medio artificial. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central deberá quedar libre en toda su altura, tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie mínima de un (1) metro cuadrado.

Artículo 174.—Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al ocho por ciento (8%) salvo que la longitud de la misma sea inferior a tres (3) metros en cuyo caso se permite aumentar la pendiente hasta el doce por ciento (12%).

Artículo 175.—Supresión de barreras arquitectónicas.

Será de aplicación el Real Decreto 556/1989, de 19 de Mayo, BOE núm. 122 de 23/V/89 y el Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía 72/92 de 5 de Mayo.

Capítulo 6

Condiciones ambientales

Artículo 176.—Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 177.—Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva edificación, en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de las mismas. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalan en este capítulo.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentran y cuantas estén vigentes de ámbito municipal, estatal, o autonómico como la Ley 7/94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 178.—Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables sólo podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/61, de 30 de noviembre), o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser compatible con usos no industriales deberá:

a) No realizar operaciones que generan emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en este capítulo.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas tras la eliminación de su posible toxicidad.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en el presente capítulo.

e) No transmitir al exterior niveles superiores de ruido a los autorizados en el presente capítulo.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

4. La actividad industrial calificada de riesgo alto según las condiciones establecidas en el artículo 211, incluido en el Título V, queda prohibida en:

a) En plantas sótano y semisótano.

b) En edificios de vivienda cuando la superficie útil total de la actividad, incluidos los usos secundarios, sea igual o superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

5. La actividad industrial calificada de riesgo medio según las condiciones establecidas en el artículo 211, incluido en el Título V, queda prohibida en:

a) En plantas semisótano y sótano cuando la superficie útil total sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados, incluyendo en esta cantidad los usos secundarios.

b) En edificios de vivienda con superficie total igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados, incluyendo en esta cantidad los usos secundarios.

6. Las actividades de Pubs, Discotecas, Salas de Fiesta y similares, no podrán situarse a menos de cincuenta (50) metros de otro establecimiento similar, acreditándose su cumplimiento en la solicitud de licencia.

No obstante, en la Zona Saturada que se determina en Ordenanza Municipal para la Prevención de Ruidos Molestos se aumenta dicha distancia a ciento veinticinco (125) metros. Aquella distancia regirá hasta que la densidad de establecimientos sea similar a la que resultaría de la aplicación del párrafo anterior.

Artículo 179.—Lugares de observación de las condiciones.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que se señalan en el presente capítulo. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de incendio o explosión.

b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de olores o similares.

c) Para la comprobación de ruidos, la medición se efectuará en:

El interior del local afectado y en la ubicación donde los niveles sean más altos, y si fuera preciso en el momento y la situación en que las molestias sean más acusadas.

Para los ruidos transmitidos al exterior a través de paramentos verticales, se realizarán a uno con cinco (1,5) metros de la fachada y a no menos de uno con veinte (1,20) metros del nivel de suelo. En caso de actividades e instalaciones ubicadas en azoteas, se medirá a nivel de fachada:

d) Para la comprobación de vibraciones la medición se realizará preferentemente en los lugares de mayor amplitud.

Artículo 180.—Limitaciones por radiaciones electromagnéticas.

No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones electromagnéticas (ondas de radio o televisión, microondas, radar, radiaciones térmicas, luminosas, ultravioletas, rayos X, gamma, etc.) que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

Artículo 181.—Limitaciones por ruido.

El ruido se medirá en decibelios ponderados de las escala A y se utilizarán sonómetros que cumplan la Norma UNE 21314/75 o la Norma CEI-651, tipo 1 y 2, o cualquier norma que las modifique o sustituya. Su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el anterior artículo —Lugares de observación de las condiciones— en su apartado c) o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:

Límites de recepción sonora en el interior de las edificaciones			
Actividad	Tipo de local	Día (8-22 h)	Noche (22-8 h)
Dotacional	Sanitario y social-asistencial	30	25
	Cultura y religioso	30	30
	Docente, deportivo y público-administrativo	40	30
Terciario	Hospedaje	40	30
	Comercio	55	45
	Oficinas	45	35
	Salas de reunión	40	40
Residencial	Piezas habitables	35	30
	Pasillos, aseos y cocinas	40	35
	Zonas de acceso común	50	40

Límites de emisión sonora transmitida al exterior		
Actividad	Día (8-22 h)	Noche (22-8 h)
Sanitario	45	35
Residencial, servicios terciarios no comerciales y dotaciones no sanitarias, ni servicios urbanos.	55	45
Actividades comerciales	65	55
Actividad industrial o servicios urbanos	70	55

Artículo 182.—Vibraciones.

1. No se podrá transmitir a los elementos sólidos que componen la compartimentación del recinto receptor niveles de vibración superiores a los siguientes:

Intensidad de percepción de vibraciones «K»			
		Vibraciones Constantes	Vibraciones Transitorias
Residencial	Día	0,20	4,00
	Noche	0,15	0,15
Resto de usos	Día	0,40	12,00
	Noche	0,30	0,30

2. Para corregir la transmisión de aquellas vibraciones generadoras de ruidos molestos, deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

a) Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, principalmente en lo que se refiere a su equilibrio dinámico y estático, así como la suavidad de marcha en sus cojinetes o caminos de rodadura.

b) No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad.

c) El anclaje de toda maquinaria y órgano móvil en suelos o estructuras no medianeras ni directamente conectadas con los elementos constructivos de la edificación se dispondrán, en todo caso, interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.

d) Las máquinas de arranque violento, las que trabajen por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, deberán estar ancladas en bancadas independientes sobre el suelo firme y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local por medio de materiales absorbentes de la vibración.

e) Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más salientes al final de la carrera de desplazamiento queden a una distancia mínima de setenta (70) centímetros de los muros perimetrales y forjados, debiendo elevarse a un (1) metro esta distancia cuando se trate de elementos medianeros.

Artículo 183.—Limitaciones por contaminación atmosférica y olores.

1. Las actividades clasificadas como «insalubres», en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo por procedimiento eléctrico o higroscópico.

2. En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1972, y las O.M. subsiguientes dictadas en desarrollo de la Ley (Decreto 833/1975 y O.M. de 10 de Agosto y 18 de Octubre de 1976).

3. No se permitirá ninguna emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el artículo 179.

4. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

Artículo 184.—Limitaciones por deslumbramientos.

Desde los lugares de observación señalados en el artículo 179 no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

Artículo 185.—Limitaciones por vertidos y saneamiento.

1. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento no podrán contener:

a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o dimensiones que, por ellas mismas o por interacción con otras, produzcan obstrucciones o dificulten los trabajos de su conservación o de su mantenimiento tales como cenizas, huesos, serrín, alquitrán, plástico, pinturas, vidrios, etc.

b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, como gasolina, nafta, petróleo, fuel-oil, «white spirit», benceno, tolueno, xileno, tricloretileno, perclorotileno, etc.

c) Aceites y grasas flotantes en proporción superior a 100 mgrs./litro.

d) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.

e) Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.

f) Materias que por razón de su naturaleza, propiedades y cantidad ya sea por ellas mismas o por interacción con otras, originen o puedan originar:

— Algún tipo de molestia pública.

— La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.

— La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las Instalaciones Públicas de Saneamiento.

g) Materias que, por ellas solas o como consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de la limpieza y conservación.

h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales.

3. Queda prohibido descargar directa o indirectamente a las Instalaciones Municipales de Saneamiento vertidos con las características o con concentración de contaminantes igual o superior en todo momento a las expresadas en la siguiente relación, que será revisada periódicamente y que en ningún caso se considera exhaustiva ni excluyente:

Temperatura en ° C	40
pH	6-10
Arsénico	1
Cadmio total	0,5
Cromo total	4
Cromo hexavalente	1
Cobre total	3
Cianuros totales	10
Cianuros libres	2
Cinz total	6
Estaño total	4
Mercurio total	0,02
Niquel total	6
Plomo total	2
Fenoles	5
Selenio	1
Sulfatos	500
Sulfitos	20
Sulfuros totales	5
Sulfuros libres	0,5

(las concentraciones de los contaminantes se expresan en mg/l)

4. No se admitirá la acumulación de desechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

Capítulo 7

Condiciones estéticas

Artículo 186.—Definición y aplicación.

1. Condiciones estéticas son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el medio urbano, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

2. Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones en suelo urbano o urbanizable sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

Artículo 187.—Salvaguarda de la estética urbana.

1. El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que

la afecte deberá sujetarse a su criterio. Por consiguiente el Ayuntamiento podrá denegar a condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

2. Siempre que sea posible se englobarán en la cubierta los case-tones de escaleras y ascensores. En todo caso, las cubiertas de estos cuerpos se tratarán igual que las del resto del edificio.

3. Las medianerías que se produzcan por cualquier circunstancia y los elementos que sobresalgan de la altura permitida (áticos, cajas de escalera y ascensores, pérgolas, depósitos de agua, chimeneas, etc.) deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas.

4. Los patios de servicio (lavaderos, tendederos, etc.) que sean visibles desde cualquier punto accesible a la circulación de personas o desde otros edificios, deberán ser ocultos por muros de celosía o cubiertas o cualquier otro medio que impida la visibilidad y permita la ventilación.

Título V

Condiciones generales de los usos

Capítulo 1

Determinaciones generales

Artículo 188.—Definición.

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello dispone el Plan General o el planeamiento que lo desarrolla.

Artículo 189.—Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan en este Capítulo son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de las mismas, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o de primera ocupación de la vivienda.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

3. Cuando el uso principal este acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.

4. Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Capítulo, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

Artículo 190.—Clases de usos.

A efectos de las Normas Urbanísticas, y de las que en desarrollo del Plan General se incluyan en Planes Parciales y Planes Especiales, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

a) Por la amplitud de su función:

- Usos globales.
- Usos pormenorizados.

b) Por su adecuación:

- Usos característicos.
- Usos compatibles.
- Usos prohibidos.

c) Por su relación con el Plan:

- Usos existentes.
- Usos propuestos.

d) Por el tipo de propiedad:

- Usos de titularidad pública.

— Usos de titularidad privada.

e) Por su duración temporal:

- Usos estables.
- Usos provisionales.

Artículo 191.—Usos globales y pormenorizados.

1. Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que el Plan General asigna a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y urbanizable. En concreto los usos globales considerados son los siguientes:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Terciario.
- d) Dotacional.
- e) Espacios libres públicos.
- f) Transportes y comunicaciones.

2. Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que el Plan asigna, en Suelo Urbano, a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos. En concreto se consideran los siguientes usos pormenorizados asociados a cada uso global:

Uso global	Uso pormenorizado
Residencial	Vivienda Residencia comunitaria
Industrial	Industria en general Talleres domésticos
Terciario	Hospedaje Comercio Oficinas Salas de reunión
Dotacional	Docente Deportivo Sanitario Social-asistencial Cultural Religioso Público-administrativo Servicios urbanos Servicios infraestructurales
Espacios libres públicos	Áreas públicas Parques urbanos Jardines Áreas de juego y recreo
Transporte y comunicaciones	Red viaria Aparcamientos públicos Red ferroviaria

3. Los usos pormenorizados a que vayan a ser destinadas las instalaciones proyectadas deberán especificarse en todas las solicitudes de licencia de obras de apertura o de funcionamiento.

Artículo 192.—Usos característicos, compatibles y prohibidos.

1. **Uso característico:** Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el predominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

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

3. **Uso prohibido:** Es el no permitido en la normativa del PGOU, así como aquellos que sin estar considerados como incompatibles superen determinados umbrales en intensidad o forma de uso.

Artículo 193.—Usos existentes y propuestos.

1. Usos existentes: Son los usos o actividades que existen en edificios, terrenos o instalaciones. Pueden ser considerados como característicos, compatibles o prohibidos y, por tanto, declarados fuera de ordenación.
2. Usos propuestos: Son los usos que el Plan asigna a los distintos ámbitos del Término Municipal.

Artículo 194.—Usos de titularidad pública y privada.

1. Usos de titularidad pública: Son los realizados o prestados por la Administración, directamente o mediante concesión, sobre bienes de dominio público, o bien sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro tipo de ocupación.
2. Usos de titularidad privada: Son aquellos que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su ocupación en razón del dominio sobre el bien.

Artículo 195.—Usos estables y provisionales.

1. Usos permanentes: Los que tienen carácter permanente o duración indeterminada.
2. Usos provisionales: Los que se establecen o acometen por tiempo limitado o en precario.

Capítulo 2**Uso residencial****Artículo 196.—Definición y clases.**

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) **Vivienda:** Es la residencia que se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías.

a) **Vivienda en edificación unifamiliar:** cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

b) **Vivienda en edificación colectiva:** cuando en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas agrupadas con acceso común, aunque también puedan disponer de accesos independientes. Su agrupación se realiza en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, otras dos categorías:

i) **Vivienda en régimen protegido:** cuando por contar con la calificación correspondiente, esta sujeta a los condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.

ii) **Vivienda libre:** cuando no esta sometida a régimen específico derivado de la protección del Estado.

B) **Residencia comunitaria:** Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de ancianos, de miembros de comunidades, conventos y pensiones.

Sección Primera.—Condiciones de la vivienda.**Artículo 197.—Programa de la vivienda.**

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: vestíbulo; cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo y un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos.

2. Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

a) **Estancia:** Tendrá una superficie útil no menor de catorce (14) metros cuadrados en viviendas de un dormitorio, dieciseis (16) metros

cuadrados en viviendas de dos dormitorios, dieciocho (18) metros cuadrados en viviendas de tres dormitorios y veinte (20) metros cuadrados en viviendas de cuatro dormitorios. Uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, doscientos setenta (270) centímetros; su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) metros.

b) **Estancia-comedor:** Tendrá una superficie útil no menor de dieciséis (16) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.

c) **Estancia-comedor-cocina:** Tendrá una superficie útil no menor de veinte (20) metros cuadrados en viviendas de uno y dos dormitorios, veinticuatro (24) metros en viviendas de tres y cuatro dormitorios. Cumplirá el resto de las condiciones anteriores, con posibilidad de disponer la cocina en armario.

d) **Cocina:** Tendrá una superficie no menor que siete (7) metros cuadrados de los que dos (2) metros cuadrados pueden corresponder al lavadero en pieza independiente; uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de ciento sesenta (160) centímetros. Dispondrá de un fregadero.

e) **Cocina-comedor:** Tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros.

f) **Dormitorio doble:** En el caso de que la vivienda cuente con un único dormitorio doble, éste tendrá una superficie de, al menos, diez (10) metros cuadrados, con uno de sus lados con dimensión mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros.

g) **Dormitorio sencillo:** Tendrá una superficie de seis (6) metros cuadrados con una de sus lados de longitud libre no menor que dos (2) metros.

h) **Cuarto de aseo:** Tendrá una superficie no menor que tres (3) metros cuadrados. Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia ambas plazas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá una superficie no menor que tres (3) metros cuadrados y acceso independiente, pudiendo el resto tener una superficie no menor de uno con cinco (1,5) metros cuadrados y ser accesibles desde los dormitorios.

i) **Pasillos:** Tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta ochenta y cinco (85) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.

j) **Tendedero:** Salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en patio de parcela o en azotea, toda vivienda estará dotada de una zona cubierta y abierta al exterior destinada a tender la ropa, que no será visible desde el espacio público, por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

k) **Vestíbulo:** Tendrá una superficie no menor que ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados y un lado libre mínimo de ciento diez (110) centímetros.

Artículo 198.—Situación de las viviendas.

1. No se permiten viviendas situadas en planta sótano o semisótano. No obstante en planta semisótano se autoriza la instalación de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y siempre que cumpla las condiciones de calidad e higiene.

2. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en las Normas Urbanísticas y al menos, el salón o dormitorio principal dará a calle, espacio libre público, patio de luces abierto a la

vía pública cuyas dimensiones cumplan lo señalado al respecto en la Sección 3.ª del Capítulo 3 del Título IV, o espacio libre privado en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros.

3. Ninguna vivienda en edificación colectiva de nueva planta tendrá pieza habitable con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

4. Se recomienda que todas las viviendas de nueva planta se dispongan de modo que sea posible la ventilación natural cruzada entre fachadas opuestas.

Artículo 199.—Altura de techos de viviendas.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo en viviendas de nueva construcción será de doscientos cuarenta (240) centímetros. En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo la altura mínima libre podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros; en las restantes habitaciones esta altura también puede admitirse con la condición de que en cada habitación suponga menos del diez por ciento (10%) de su superficie.

Artículo 200.—Accesibilidad a las viviendas.

1. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo ciento veinte (120) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

2. En edificio de vivienda colectiva el portal, cuando exista, tendrá unas dimensiones mínimas de doscientos (200) centímetros de ancho por doscientos cincuenta (250) centímetros de largo.

3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del ocho por ciento (8%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de al menos cien (100) centímetros cuando por ellas se acceda a un máximo de diez (10) viviendas; cuando se acceda a más de diez (10), y hasta un máximo de treinta (30), su ancho será de al menos ciento diez (110) centímetros; y cuando se acceda a más de treinta (30) viviendas se dispondrán dos (2) escaleras con anchura mínima de cien (100) centímetros o una sola de ancho ciento treinta (130) centímetros. En ningún caso las escaleras tendrán tramos con más de dieciséis (16) peldaños, que tendrán una huella de anchura como mínimo doscientos setenta (270) milímetros y una tabica de altura no superior a ciento ochenta y cinco (185) milímetros.

4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará uno por cada veinte (20) viviendas o fracción superior a diez (10).

5. En promociones de más de treinta (30) viviendas los accesos desde el espacio público exterior se dispondrán de modo que se pueda llegar, al menos, al diez por ciento (10%) de las viviendas, sin necesidad de salvar desniveles mediante escaleras pero pudiendo utilizar ascensor con las características establecidas en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Junta de Andalucía.

Artículo 201.—Dimensiones de los huecos de paso en las viviendas.

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de doscientos un (201) centímetros de altura y de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo o setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

Artículo 202.—Condiciones de iluminación y ventilación en las viviendas.

1. Todas las piezas habitables dispondrán de ventanas con super-

ficie acristalada mayor o igual a un décimo (1/10) de la superficie útil de la pieza. Esta condición no es aplicable a los cuartos de aseo.

2. Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por el usuario.

3. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, un veintiocho (1/20) de la superficie útil de la pieza. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica.

4. Las cocinas dispondrán de conductos de eliminación de humos o gases directamente al exterior desde la cubierta.

Artículo 203.—Dotación de aparcamiento en edificios de vivienda.

En todo edificio de viviendas de nueva edificación se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

Sección Segunda.—Condiciones de la residencia comunitaria.

Artículo 204.—Condiciones de aplicación.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje. Cumplirán asimismo las condiciones que pueda establecer la legislación específica en la materia de ámbito autonómico o estatal.

Capítulo 3

Uso Industrial

Artículo 205.—Definición y clases.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación.

a) Producción industrial, incluyendo las actividades incluidas en los epígrafes 1 al 4 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (en adelante C.N.A.E.), la producción de películas en estudios correspondientes al epígrafe 961 y 844, así como las que cumplieren funciones similares.

b) Almacenaje y comercio mayorista. Corresponde a las actividades incluidas en los epígrafes 50, 61 y 62 de la C.N.A.E., así como los epígrafes 754, 851, 852 y las que cumplieren funciones análogas.

c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que puede llevar aparejada su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Se incluyen las actividades de los epígrafes 67, 971 y las que cumplieren funciones análogas.

d) Producción artesanal y oficios artísticos que comprende aquellas actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos al público o a través de intermediarios. Corresponde a las actividades incluidas en los epígrafes 966, que no sean considerados oficinas, así como las que lo sean por razón de su escala de producción y forma de trabajo incluidas en los epígrafes 3 y 4 de la C.N.A.E. y las que cumplieran funciones similares.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

a) *Industria en general*: Cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

b) *Talleres domésticos*: Corresponde a las actividades encuadradas en los apartados c) y d) del punto anterior, exceptuando los talleres de reparación de vehículos automóviles y motocicletas, que se desarrollan por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas, con una superficie máxima construida de cincuenta (50) metros cuadrados.

Artículo 206.—Condiciones de compatibilidad.

Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en el Capítulo 6 del Título Cuarto en lo que se refiere al nivel y control de impactos ambientales, según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas, en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial.

Sección Primera.—Condiciones de la industria en general.**Artículo 207.—Aislamiento de las construcciones.**

En zonas de uso característico distinto al industrial cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá de muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Artículo 208.—Dimensiones de los locales.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades. Quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos siempre que no sobrepasen el quince por ciento (15%) del total de la superficie.

2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán un volumen de al menos doce (12) metros cúbicos por trabajador.

Artículo 209.—Servicios de aseo.

1. Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

2. En cualquier caso dispondrán, como mínimo, de un aseo con retrete y lavabo para cada sexo.

Artículo 210.—Circulación interior y salidas.

1. Toda escalera, rampa y pasillo tendrán una anchura no menor de cien (100) centímetros.

2. La anchura libre en puertas, pasos y huecos previstos como salida de evacuación será igual o mayor de ochenta (80) centímetros. La anchura de la hoja, en toda puerta, será igual o menor que ciento veinte (120) centímetros y en puertas de dos hojas, igual o mayor que sesenta (60) centímetros.

3. Toda puerta utilizada en recorrido de evacuación debe abrir abatiendo sobre eje vertical en dirección coincidente con la de evacuación.

Artículo 211.—Protección contra incendios.

1. Toda actividad de uso industrial propiamente dicho deberá estar compartimentada respecto a cualquier otro uso constituyendo sector de incendio. Únicamente se permite almacenamiento en la zona de elaboración cuando la cantidad almacenada corresponda exclusivamente a la precisa para uso diario.

2. A efectos de estudios para evacuación, la ocupación vendrá determinada por la reflejada en la documentación laboral oficial que legalice el funcionamiento de la actividad, incrementada en un diez por ciento (10%). En los locales destinados exclusivamente a almacenaje la ocupación máxima teórica se establece en una (1) persona por cada cuarenta (40) metros cuadrados de superficie útil.

Las condiciones de evacuación en los edificios de uso industrial serán las que se establecen en la Norma Básica de la Edificación: «Condiciones de Protección contra incendio en los Edificios» (NBE-CPI-91).

3. A efectos de establecer las condiciones necesarias para prevención de incendios se distinguen tres grupos de riesgo:

a) De riesgo alto:

Las que dispongan de zona de almacén con más de cien (100) metros cúbicos de productos cuyo grado de combustibilidad sea considerada como inflamabilidad media (M3) o altamente inflamable (M4), siendo susceptibles de explosión o portadores de ignición por emanación de gases, radiaciones o efectos similares, tanto por sí mismos como por mezcla entre ellos.

Aquellas que en su proceso manejan, en orden primario, productos de inflamabilidad media (M3) o altamente inflamable (M4) en cantidades iguales o superiores a diez (10) metros cúbicos.

Aquellas en las que se manipulan productos que emiten gases o vapores inflamables, materias susceptibles de inflamación sin aportación de oxígeno y/o capaces de formar con el aire mezcla explosiva.

Aquellas en las que la suma de todos los productos, tanto en almacén como en procesamiento alcancen cargas de fuego ponderadas superiores a ochocientos (800) megacalorías por metro cuadrado.

b) De riesgo medio:

Las que dispongan de zona de almacén con productos cuyo grado de combustibilidad sea como máximo de baja inflamabilidad (M2) en cantidad superior a cien (100) metros cúbicos, o productos de inflamabilidad media (M3) o alta (M4) en cantidad inferior a cien (100) metros cúbicos.

Aquellas en las que se manipulen, en orden primario, productos de baja inflamabilidad (M2) como máximo en cantidades iguales o superiores a diez (10) metros cúbicos o de inflamabilidad media (M3) en cantidades inferiores a diez (10) metros cúbicos.

Aquellas en las que la suma de productos almacenados y en proceso alcancen cargas de fuego ponderadas entre ochocientos (800) y los doscientos (200) megacalorías por metro cuadrado.

c) De riesgo bajo:

Las no incluidas en los dos grupos anteriores.

Las que disponen de almacén de productos combustibles pero no inflamables (M1) o productos de baja inflamabilidad (M2) en cantidad inferior a cien (100) metros cúbicos.

La clasificación de los materiales en función de su reacción al fuego se basa en la respuesta ante la acción térmica normalizada del ensayo correspondiente (UNE 23-727).

4. Todo local ocupado por industria de riesgo alto debe cumplir las siguientes condiciones:

a) Disponer de sistemas automáticos de extinción de incendios, con producto extintor adecuado a la naturaleza de los combustibles.

b) Disponer de alumbrado de emergencia y señalización en todo local de superficie útil igual o superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

c) La iluminación únicamente se admitirá natural o eléctrica de seguridad.

d) Se prohíbe la existencia de cualquier elemento capaz de producir llama, chispa o incandescencia, o ser portador de cualquiera de ellas.

e) Debe figurar la prohibición de fumar en todo el local.

f) Disponer en todos los locales de sistema de evacuación natural de humos, con superficies de hueco en proporción de un (1) metro cuadrado por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie o fracción.

g) Ningún puesto fijo de trabajo podrá estar situado a más de quince (15) metros de una puerta o paso que conduzca directamente, o a través de otros recintos, hacia una puerta exterior o escalera de evacuación.

h) Se dispondrá de recipientes metálicos con sistema de cierre automático para guarda de residuos de los productos inflamables, combustibles o capaces de combustión espontánea.

- i) Las ventanas enrejadas deben ser practicables desde el interior.
- j) Disponer de al menos dos salidas opuestas y alejadas en todo establecimiento con ocupación máxima teórica previsible igual o superior a cien (100) personas. A estos efectos se entiende por salidas opuestas y alejadas las que cumplen la condición de que las rectas que unan los centros de ambas con cualquier punto del local situado a menos de cuarenta y cinco (45) metros de ellas no formen entre sí un ángulo menor de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°), exceptuando de esta condición los puntos del local situados a menos de cinco (5) metros de las puertas consideradas.
- k) Disponer de sistema de alarma.

5. Todo local ocupado por industria de riesgo medio debe cumplir las siguientes condiciones:

- a) Disponer de sistema de detección de incendios dotado de transmisión de alarma.
- b) Disponer de alumbrado de emergencia y señalización en aquellos de superficie total igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados.
- c) Debe figurar la prohibición de fumar en las zonas donde se manipule en proceso o almacén productos combustibles o inflamables.
- d) Disponer de sistema de evacuación natural de humos cuando se sitúen bajo rasante. La superficie de hueco de ventilación será como mínimo en proporción de medio (0,5) metro cuadrado por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados o por cada doscientos cincuenta (250) metros cúbicos.

e) Se dispondrá de recipientes apropiados con sistema de cierre automático para guarda de residuos inflamables, combustibles o capaces de combustión espontánea.

6. Toda actividad industrial debe disponer de extintores portátiles en número de uno (1) por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados o fracción de superficie útil. Su grado de eficacia será función de la naturaleza de los productos y del tipo de fuego previsible, pero en ningún caso será inferior a 13A y/o 21B.

7. Cuando en las zonas de proceso propio de la industria se manipulen productos cuyo grado de combustibilidad sea considerada como combustible no inflamable (M1) o superior, en cantidades tales que supongan cien (100) megacalorías por metro cuadrado y la superficie útil de aquellas sea igual o superior a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, debe disponer de bocas de agua contra incendios en número y situación tales que bajo su acción quede cubierta la totalidad de la superficie, con presión en boquilla no inferior a tres con cinco (3,5) kilogramos por centímetro cuadrado.

8. Debe disponerse de instalación de hidrante de cien (100) milímetros de diámetro en los siguientes casos:

- a) En las de riesgo alto cuando la superficie útil en planta sea superior a mil (1.000) metros cuadrados o la total útil superior a dos mil (2.000) metros cuadrados.
- b) En las de riesgo medio cuando la superficie útil en planta sea superior a dos mil (2.000) metros cuadrados o la total útil superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados.

Artículo 212.—Dotación de aparcamiento.

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos, considerándose exentas de esta dotación las industrias de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán en cualquier caso de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil del taller, no pudiendo efectuar reparaciones en la vía pública.

2. Si hubiera además en el mismo edificio o local oficinas o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

Artículo 213.—Ordenación de la carga y descarga.

- 1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los

quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

2. Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

3. En áreas de uso característico residencial, entre las veinticuatro (24) horas y las ocho (8) horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de tres mil quinientos (3.500) kilogramos y siempre dentro del local cerrado.

4. En cualquier caso, el acceso a los edificios y parcelas industriales deberá poder efectuarse sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

Sección Segunda.—Condiciones de los talleres domésticos.

Artículo 214.—Condiciones de los talleres domésticos.

Cumplirán las condiciones establecidas para los locales del uso residencial al que están anexos. Asimismo cumplirán las condiciones de compatibilidad que se señalan en el Capítulo 6 del Título Cuarto de las presentes Normas.

Capítulo 4

Uso Terciario

Artículo 215.—Definición y clases.

1. Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases: a)** Hospedaje: cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Comprende los epígrafes 661, 662 y 663 de la C.N.A.E.

b) Comercio: Cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Comprende las actividades del epígrafe 64 y los servicios personales del epígrafe 97, con excepción del apartado 971 encuadrado en el uso industrial, así como las actividades que cumplieren funciones similares. A los efectos de su pormenorización en las distintas zonas y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes categorías:

I) Local comercial: Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil (2.000) metros cuadrados en los no alimentarios.

II) Agrupación comercial: Cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

III) Grandes superficies comerciales: Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario, y los dos mil (2.000) metros cuadrados en los no alimentarios.

Según el carácter de los bienes con que trafican, se distinguen dos clases de comercios:

Comercio alimentario: Cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, el treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta, o supere los mil (1.000) metros cuadrados en un establecimiento clasificado como gran superficie comercial.

Comercio no alimentario: Cuando su actividad exclusiva o principal es el tráfico de mercancías no alimentarias.

c) *Oficinas*: Corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros. Se incluyen en este uso actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen las sedes políticas o sociales, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras de naturaleza similar.

Comprende, tanto las oficinas propiamente dichas en que ésta es la función principal, englobadas en los epígrafes de la C.N.A.E. 81, 82, 83, 84, 943, 944, 952, 953, 954, 959, 990 y las del 966 no incluidas en el uso industrial; así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen:

1) *Oficinas en general*.

II) *Despachos profesionales domésticos*: Cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando algunas de sus piezas.

d) *Salas de reunión*, comprendiendo los bares, restaurantes y cafeterías así como las actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende los epígrafes de la C.N.A.E. 65, 965 y cuantas otras cumplieran funciones análogas, excepto las salas de cine o teatro que se encuadran dentro del uso global dotacional, como uso pormenorizado cultural.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen:

1) *Salas de Reunión con espectáculos*.

II) *Salas de Reunión sin espectáculos*. Comprende exclusivamente los restaurantes, bares y cafeterías encuadrados en los epígrafes 651, 653 y 654 de la C.N.A.E.

Artículo 216.—Condiciones de compatibilidad con el uso residencial.

1. Se considerarán compatibles con el uso residencial aquellos usos terciarios que cumplan las condiciones que se señalan, en función del uso pormenorizado, en lo que se refiere al nivel y control de impactos ambientales, según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas, en relación al resto de las actividades no incluidas en el uso terciario.

2. Los usos de Comercio y Salas de Reunión que se implanten en edificios con usos residenciales deberán disponer de acceso, escalera y ascensor independiente desde el exterior del edificio. No obstante, de conformidad con la NBE-CPI/91, los locales que no sean considerados como de riesgo especial podrán utilizar como salidas de emergencia los elementos de evacuación del edificio residencial, siempre que cuenten con vestíbulo previo.

Sección Primera.—Uso de hospedaje.

Artículo 217.—Condiciones de aplicación.

1. Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso de vivienda complementadas con las disposiciones oficiales en materia hotelera y en concreto: Decreto 110/1986, de 18 de Junio, de la Consejería de Turismo, Comercio y Transporte, sobre ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros en Andalucía; Decreto 14/1990, de 30 de Enero, de la Consejería de Fomento y Trabajo, sobre requisitos mínimos de infraestructura de establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos; y el Decreto 15/1990, de 30 de Enero, de la Consejería de la Presidencia, por el que se crea y regula la organización y funcionamiento del Registro de Establecimientos y Actividades Turísticas, y se simplifica la tramitación de los expedientes administrativos.

2. Las actividades o usos complementarios se sujetarán a las condiciones que se establecen para cada uso pormenorizado.

3. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones señaladas, en el artículo 197, en su punto 2.4. La dotación mínima de aparcamiento de

automóviles será de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor.

Sección Segunda.—Uso de Comercio;

Artículo 218.—Dimensiones.

1. 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, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. 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.

Artículo 219.—Circulación interior.

1. En los locales comerciales de la categoría I definida en el artículo 215 de este capítulo, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2. En los locales de las categorías II y III, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

3. El número de escaleras entre cada dos pisos será una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados con una anchura, al menos, de ciento veinte (120) centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

4. Cuando los minusválidos tengan que acceder a las distintas plantas se instalará ascensor, rampa o tapiz rodante con las condiciones establecidas en el Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Junta de Andalucía.

5. Toda puerta utilizada en recorrido de evacuación debe abrir abatiendo sobre eje vertical en dirección coincidente con la de evacuación.

Artículo 220.—Aseos.

1. Los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados un retrete y un lavabo; hasta mil (1.000) metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo por cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción superior a cien (100), separándose, en este caso, para cada uno de los sexos; a partir de los mil (1.000) metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción.

Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados dos (2) unidades de retrete y lavabo, separados para cada sexo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará en dos (2) retretes y dos (2) lavabos; a partir de los mil (1.000) metros cuadrados se aumentará en dos (2) retretes y dos (2) lavabos por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. Los aseos de los comercios de la categoría II definida en el artículo 215, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia al aforo del local y a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Artículo 221.—Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de tres (3) metros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos serán las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre, como mínimo, de doscientos setenta (270) centímetros en plantas semisótano y sótano, pudiendo reducirse a doscientos cincuenta (250) centímetros en aquellos puntos en que las características de las instalaciones lo justifiquen.

Artículo 222.—Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en los comercios alimentarios o los mil (1.000) metros cuadrados en los comercios no alimentarios, se dispondrá dentro del local, con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, una dársena que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 223.—Dotación de aparcamiento.

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de venta comercial en las categorías I y II definidas en el artículo 215, salvo que en la categoría II se superen los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados dedicados al comercio alimentario o los dos mil (2.000) metros cuadrados en el no alimentario, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Para los comercios de la categoría III se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de venta comercial.

Artículo 224.—Condiciones específicas para las agrupaciones comerciales.

1. Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros. No obstante, para superficies inferiores a trescientos (300) metros cuadrados bastará con un solo acceso.

2. Las agrupaciones comerciales podrán situarse en planta semisótano o primer sótano siempre que se dedique un mínimo del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total a espacios libres de relación, existiendo al menos una zona con superficie equivalente al diez por ciento (10%) en la que pueda inscribirse una circunferencia con diámetro igual a diez (10) metros.

Artículo 225.—Condiciones específicas para las grandes superficies comerciales.

1. No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y con las condiciones de tamaño que se establezcan expresamente en el PGOU.

2. En todo caso, la concesión de licencia podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente, tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

Sección Tercera.—Uso de oficinas.

Artículo 226.—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.

Artículo 227.—Circulación interior.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento veinte (120) centímetros.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal de ciento veinte (120) centímetros de profundidad, no barrido por las hojas de la puerta.

3. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura, al menos, de ciento veinte (120) centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos. Sin embargo, cuando la media de las superficies de las dos plantas sea igual o inferior a quinientos (500) metros cuadrados bastará con una sola escalera.

4. Cuando los minusválidos tengan que acceder a las distintas plantas se instalará ascensor, rampa o tapiz rodante con las condiciones establecidas en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Junta de Andalucía.

Artículo 228.—Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de tres (3) metros como mínimo. En los edificios con otros usos serán las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre, como mínimo, de doscientos setenta (270) centímetros en plantas semisótano y sótano, pudiendo reducirse a doscientos cincuenta (250) centímetros en aquellos puntos en que las características de las instalaciones lo justifiquen.

Artículo 229.—Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Artículo 230.—Condiciones de los despachos profesionales domésticos.

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina.

Sección Cuarta.—Uso de las salas de reunión.

Artículo 231.—Condiciones.

1. Las Salas de Reunión con espectáculos cumplirán las condiciones establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

2. Las Salas de Reunión sin espectáculos cumplirán las condiciones establecidas para el uso de comercio.

Capítulo 5

Uso dotacional

Artículo 232.—Definición y clases.

1. Se conceptúa como uso de dotacional aquel que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructurales. Pueden ser de carácter público o privado.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) *Docente*: Que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, así como las enseñanzas no regladas y la investigación.

b) *Deportivo*: Comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física o de los deportes.



c) **Sanitario:** Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos (Centros de Salud y Hospitales), excluyendo los que se prestan en despachos profesionales encuadrados en el uso de oficinas.

d) **Social-asistencial:** Comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

e) **Cultural:** Comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición), así como las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.).

f) **Religioso:** Comprende las actividades de desarrollo de creencias religiosas que puedan ir acompañadas con residencias de miembros de comunidades religiosas (residencias comunitarias).

g) **Público-administrativo:** Comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos de la administración en todos sus niveles (municipal, provincial, autonómico y estatal).

h) **Servicios urbanos:** Corresponde a las instalaciones mediante las cuales se proveen de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población (mercados de abastos, mercado de mayoristas), así como las que cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (policía, parque de bomberos y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos tales como recintos de exposiciones, cementerios, tanatorios y surtidores de combustible para los vehículos.

i) **Servicios infraestructurales:** Comprende los servicios vinculados al suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía y alumbrado.

Artículo 233.—Condiciones de aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso dotacional serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representen en la documentación gráfica del Plan General, en los planos de «Clasificación, Ordenanzas y Usos». Asimismo serán de aplicación a las parcelas calificadas expresamente en las fichas de las Áreas con Planeamiento Aprobado, así como en aquellas que se califiquen en los instrumentos de desarrollo del PGOU.

2. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación como posición, ocupación, volumen y forma, sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y cuando proceda, en las de reestructuración.

3. Los usos considerados cumplirán, además de las condiciones señaladas en las Normas Urbanísticas las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, las que sean de aplicación por afinidad con otros usos.

Artículo 234.—Alcance de la calificación dotacional.

1. En las parcelas calificadas como dotacional sin tener asignado un uso pormenorizado podrá disponerse cualquiera de los usos pormenorizados que se señalan en el punto 2 del artículo 232 del presente Capítulo.

2. En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación.

También se admite la residencia comunitaria en el caso de los usos pormenorizados docente y religioso.

3. Ninguno de los usos dotacionales existentes en parcelas expresamente calificadas como dotacionales podrá ser sustituido sin mediar informe técnico municipal en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio y así se acuerde por el Pleno de la Corporación Municipal.

4. Además de la condición anterior, la sustitución de los usos dotacionales quedará sujeta a las limitaciones siguientes:

Los usos de equipamiento docente, deportivo, sanitario, social-asistencial, cultural y público-administrativo sólo podrán sustituirse entre sí.

Los restantes usos pormenorizados considerados en esta sección podrán ser sustituidos por cualquier otro de los incluidos en los usos globales: Dotacional y Espacios libres públicos.

5. La calificación de una parcela para un nuevo uso dotacional, recogido como acción programada en la serie de planos de Inventario de Acciones, tiene el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerado modificación del Plan General ni del Programa de Actuación siempre que se destine a otro uso dotacional de los señalados en el punto 4 anterior.

Artículo 235.—Dotación de aparcamiento.

1. Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

a) En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad, para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.

b) En el sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.

c) En el deportivo una (1) plaza por cada diez (10) espectadores.

2. El uso docente que se dispusiera en edificio exclusivo deberá disponer de una superficie en el interior de la parcela capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).

3. Los Servicios Urbanos cuya actividad genere carga y descarga de mercancías, tales como los mercados de abastos, dispondrán de una superficie destinada al desarrollo de estas operaciones en proporción análoga a la establecida para las actividades comerciales a las que puedan ser asimilados.

Capítulo 6

Espacios libres públicos

Artículo 236.—Definición y clases.

1. Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) **Áreas públicas:** Corresponde a los terrenos destinados al ocio cultural o recreativo, incluyendo el recinto ferial.

B) **Parques urbanos:** Corresponde a los espacios forestales y acondicionados para su disfrute por la población, de superficie mayor a una (1) hectárea.

C) **Áreas ajardinadas:** Corresponde a las áreas de superficie mayor a mil (1.000) metros cuadrados, en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro y con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

D) **Áreas de juego y recreo:** Corresponde a las áreas con superficie no inferior a doscientos (200) metros cuadrados en las que se pueda inscribir una circunferencia de doce (12) metros de diámetro y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

Artículo 237.—Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los espacios libres públicos serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan General y a los que el planeamiento destine a tales fines.

2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por es-

tar habilitados en aplicación de la normativa urbanística.

Artículo 238.—Condiciones de las áreas públicas.

1. Las áreas públicas dedicarán al menos el veinte por ciento (20%) de su superficie a zona forestal y ajardinada.

2. Podrá disponerse edificación permanente ocupando como máximo el veinte por ciento (20%) de su superficie y siempre que se destine a los siguientes usos:

a) Vivienda para vigilancia de la zona, con un máximo de una por cada diez (10) hectáreas y una superficie máxima construida de ciento veinte (120) metros cuadrados.

b) Comercio de la categoría I, con una superficie máxima construida de cien (100) metros cuadrados en forma de restaurantes, bares y cafeterías; así como pequeños puestos de venta de artículos para niños, periódicos, pajaros, flores, plantas, refrescos y tabacos, con una superficie máxima construida de diez (10) metros cuadrados.

c) Oficinas y almacenes vinculados al servicio del ferial, así como otros servicios urbanos.

d) Salas de reunión siempre que su superficie en el conjunto del área no exceda del diez por ciento (10%) de la superficie total.

e) Dotacional, excepto los usos pormenorizados de Sanitario, Social-asistencial y Religioso, salvo los puestos de socorro con una superficie máxima de cincuenta (50) metros cuadrados.

3. Se admiten asimismo las construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población.

Artículo 239.—Condiciones de los parques urbanos.

1. Los parques urbanos dedicarán la mayor parte de su superficie a zona forestada frente a la que se acondicione mediante urbanización y/o ajardinamiento.

2. Podrá disponerse edificación permanente para uso comercial, en forma de pequeños locales con superficie máxima construida de diez (10) metros cuadrados, sin rebasar la altura media del árbol de «porte-tipo» de las especies próximas y, en ningún caso, los seis (6) metros. Asimismo, se admite el mantenimiento de las edificaciones existentes siempre que se destinen a cualquiera de los usos pormenorizados dentro del uso global dotacional.

3. Los parques urbanos, además de las plantaciones de ajardinamiento, arbolado y defensa ambiental, contarán con áreas acondicionadas con las instalaciones necesarias para su disfrute por la población de todas las edades.

Artículo 240.—Condiciones de las áreas ajardinadas.

1. Las áreas ajardinadas 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.

2. Podrá disponerse edificación permanente sólo para uso cultural con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie, sin rebasar los cuatro (4) metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas de bebidas y similares) y que en ningún caso superarán los diez (10) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.

3. Las áreas ajardinadas, además de las plantaciones de arbolado, defensa ambiental, cultivo de flores y ajardinamiento contarán con los siguientes elementos: mobiliario urbano para reposo, juegos infantiles y juegos de preadolescentes.

4. Las áreas ajardinadas de superficie mayor a tres mil (3.000) metros cuadrados incorporarán, además de los elementos señalados en el punto anterior, un área de tierra compactada para la práctica de deportes al aire libre.

5. Siempre que sus dimensiones lo hagan posible se instalarán puntos de agua ornamental, láminas de agua, zonas sombreadas para juegos y ocio pasivo, superficie pavimentada para bicicletas y otros juegos de ruedas, así como planos de arena drenada.

Artículo 241.—Condiciones de las áreas de juego y recreo.

Contarán con áreas ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, con árboles en alcorque, áreas de arena, elementos de mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo con el mobiliario urbano adecuado.

Artículo 242.—Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos.

Desde los espacios libres públicos se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

Capítulo 7

Uso, transporte y comunicaciones

Artículo 243.—Definición y clases.

1. Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Red viaria: Espacio que se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas.

b) Aparcamientos públicos.

c) Red ferroviaria: cuando se destina a facilitar el movimiento de los vehículos sobre railes.

Artículo 244.—Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, así como a los que queden afectados a este uso por el planeamiento ulterior.

2. Serán de aplicación también en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de las Normas Urbanísticas.

Sección Primera.—Red viaria.

Artículo 245.—Dimensiones y características de los itinerarios peatonales.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros. En las aceras en que sea previsible la concentración de peatones, sea por su carácter comercial u otra causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros.

2. Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales, salvo que se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de dichas aguas. La pendiente transversal no superará el dos por ciento (2%).

3. Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal máxima del ocho por ciento (8%). No obstante, en aquellos tramos de acera que por las características topográficas del terreno no se pueda cumplir la condición anterior, se permitirá aumentar la pendiente hasta el doce por ciento (12%) y siempre que la longitud de dichos tramos no sea superior a tres (3) metros.

4. La altura máxima de los bordillos será de catorce (14) centímetros, debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles hasta un máximo de dos (2) centímetros. La transición se efectuará mediante un plano inclinado con pendientes longitudinal y transversal no superiores a las señaladas en los puntos 2 y 3 anteriores.

5. Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes superiores a las señaladas en los puntos 2 y 3 anteriores.

6. La anchura de los pasos de peatones será como mínimo de ciento ochenta (180) centímetros. Si en el recorrido del paso de peatones es imprescindible atravesar una isleta situada entre las calzadas de tráfico rodado, dicha isleta se recortará y rebajará según se señala en el punto 4 anterior. Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos, con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas de ciento ochenta (180) centímetros de ancho por ciento veinte (120) centímetros de largo.

7. Los pasos de peatones elevados o subterráneos pueden construirse con escaleras, pero deben ser complementados con rampas, ascensores o tapices rodantes.

Artículo 246.—Clasificación de la red viaria urbana.

De acuerdo con su función en los desplazamientos en la ciudad, se establece la siguiente jerarquización de la red viaria:

1) Distribuidores primarios (V1): Son las vías que garantizan la circulación en la ciudad en su conjunto. Los desplazamientos de mayor distancia entre zonas extremas o entre el centro y la periferia deben canalizarse por estas vías. Asimismo, pertenecen a esta categoría las travesías de carreteras, pendientes de traspaso de competencias en muchos casos, que canalizan el tráfico que atraviesa la ciudad dentro

de un itinerario interurbano o metropolitano.

2) Distribuidores de distrito (V2): Son los corredores que recogen el tráfico urbano entre zonas diferentes, o bien el que confluye desde cada zona a las vías primarias.

3) Distribuidores locales (V3): Canalizan el tráfico de paso por cada zona y confluyen a las vías anteriores.

4) Calles secundarias (V4): Soportan el tráfico rodado de residentes con separación de tráfico o en coexistencia con el peatonal. En algunos casos pueden ser vías terminales en fondo de saco. Desde ellas se accede directamente a la edificación.

5) Calles peatonales (V5): Está excluido el tráfico rodado, salvo el de los vehículos de servicio ocasionalmente.

Artículo 247.—Dimensiones características del viario.

Las dimensiones de las calzadas serán establecidas por los Servicios Técnicos Municipales, o por los organismos competentes de la Administración Autonómica y del Estado sobre la base de las intensidades del tráfico y del entorno por el que transcurre, utilizándose como referencia para el suelo urbano y con carácter obligatorio en el suelo urbanizable, para cada uno de los rangos siguientes:

	Distancia mínima entre Alineaciones (m)	Ancho mínimo de calzada sin Aparcamientos (m)	Radio mínimo en Intersecciones (m)	Ancho mínimo de Aceras (m)	Pendiente Máxima (%)	Distancia mínima entre Intersecciones (m)	Velocidad de diseño (km/h.)
Red Principal:							
Distribuidores primarios	26	12	15	4	7	150	60
Distribuidores de distrito	18	7	12	3	8	75	50
Red secundaria:							
Distribuidores locales	15	6	10	2,5	10	50	40
Calles secundarias con separación de tráfico	10	6	8	2	10	30	40
Calles secundarias de coexistencia o terminales	8	—	6	—	12	—	20
Vías industriales	15	7	12	2,5	7	30	40
Vías peatonales	5	—	—	—	12	—	—

Artículo 248.—Condiciones de trazado.

1. Curvas horizontales y peraltes: En función de la velocidad de diseño los radios horizontales y peraltes de las vías serán:

Velocidad de diseño (km/h.)	Radio horizontal	
	Normal (Peralte 4%)	Mínimo (Peralte 7%)
60	140	125
50	95	80
40	60	50
30	30	25

2. Curvas de transición: Entre alineaciones rectas y circulares se dispondrán curvas de transición para radios pequeños, menores de ciento cincuenta (150) metros, consistentes en curvas circulares de tres (3) centros con una relación entre radios máximo y mínimo recomendada de dos (2) a tres (3) veces.

3. Pendiente transversal: En alineaciones rectas el bombeo de la calzada variará entre el uno con cinco por ciento (1,5%) y el dos con cinco por ciento (2,5%); la inclinación de los arcenes será ligeramente superior, entre tres (3) y cuatro por ciento (4%).

4. Acuerdos verticales: La longitud mínima de la curva vertical de acuerdo entre alineaciones rectas será la velocidad de diseño de la vía.

5. Altura libre: La altura libre sobre calzada en vías urbanas será igual o superior a cuatro con cinco (4,5) metros, pudiéndose en vías secundarias con escaso tráfico pesado reducirse a cuatro (4) metros.

En cambio, los pasos sobre el ferrocarril deben mantener una altura libre de seis (6) metros, si no está renovada la vía.

6. Distancias de visibilidad y de parada: Conviene mantener como mínimo una distancia de visibilidad igual o superior a la de parada en todo el recorrido, y en lo posible análoga a la distancia de adelantamiento. En función de la velocidad de diseño la distancia de parada resultante es:

Velocidad de diseño Km/h.)	Distancia de parada (m)
30	20
40	32
50	50
60	70

7. Carriles circulatorios: En los distribuidores primarios la anchura óptima serán los tres con cinco (3,5) metros, teniendo como límite mínimo los tres (3) metros en las vías de tráfico menos intenso. En la red secundaria de doble sentido y en los distribuidores de distrito la anchura del carril estará comprendida entre dos con setenta y cinco (2,75) y tres con veinticinco (3,25) metros. En el caso de vías industriales el ancho podría llegar incluso a los tres con setenta y cinco (3,75) metros en las de mayor tráfico.

8. Vías de servicio: En algunos tramos la separación del tráfico de paso y el local puede ser necesaria para evitar interferencias entre ambos. En este caso se dispondrán vías de servicio de un solo sentido, generalmente separadas uno con cinco (1,5) metros como mínimo de

la calzada principal.

9. Arcenes: Estarán comprendidos normalmente entre uno (1) y dos (2) metros de anchura. En las vías de mayor intensidad de tráfico se recomiendan los dos con cinco (2,5) metros para que una parada eventual no obstaculice el tráfico de la calzada principal.

10. Medianas: En los casos de doble calzada con mediana central las anchuras recomendadas son:

— Cuando no hay cruce de peatones ni arceles centrales, ochenta (80) centímetros.

— Cuando puede servir de refugio de peatones y para disponer la señalización vertical, de ciento ochenta (180) a doscientos (200) centímetros.

— Para permitir plantaciones, tres (3) metros.

— Cuando se prevean ampliaciones de calzada para carril-bus o similar, seis (6) metros.

— Para soportar arbolado, carriles-bus, giros en «U» en la mediana e isletas de parada, doce (12) metros.

Artículo 249.—Carril de bicicletas.

1. Las anchuras mínimas recomendadas para estas vías son de ciento ochenta (180) y doscientos cuarenta (240) centímetros, según se trate de uno (1) y dos (2) sentidos respectivamente. Cuando además se de una coexistencia con el peatón la anchura se elevará a trescientos quince (315) centímetros.

2. La pendiente máxima será del cinco por ciento (5%) pudiéndose aumentar hasta el siete por ciento (7%) en tramos de longitud inferior a los ochenta (80) metros.

Artículo 250.—Carril-bus.

1. Se recomienda su instalación cuando en un tramo de calle el número de pasajeros transportados supera al número de viajeros por otros medios. Su dimensión será preferentemente de trescientos treinta (330) centímetros, con un mínimo de trescientos (300) centímetros.

2. La situación a la derecha de la calzada se recomienda solo en los tramos de poca rigidez de servicio a las edificaciones y escasas operaciones de carga y descarga. La existencia de bulevar central facilita la localización adjunta del carril-bus.

Artículo 251.—Servicios del automóvil.

En las bandas laterales del viario, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehículos y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a doscientos (200) metros cuadrados y una altura que no supere los cinco (5) metros. Podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

Sección Segunda.—Aparcamientos públicos.

Artículo 252.—Clases de aparcamientos públicos.

A los efectos de las Normas Urbanísticas, se consideran las siguientes clases de estacionamientos públicos para vehículos:

a) Aparcamientos públicos al aire libre, que podrán disponerse anejos a la red viaria o separados de ésta.

b) Aparcamientos públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva o manifiestamente predominante a este fin.

c) Estaciones de autobuses.

Artículo 253.—Condiciones de los aparcamientos públicos al aire libre.

1. Cuando se sitúen anejos a las vías públicas la franja de aparcamiento tendrá la anchura mínima que se señala a continuación:

a) En aparcamientos en línea será de doscientos (200) centímetros, excepto en los distribuidores principales y de distrito que será de doscientos cincuenta (250) centímetros. Asimismo, en las vías indus-

triales y en los lugares destinados a vehículos pesados la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros.

b) En aparcamientos en batería será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

c) En aparcamientos en espina será de cuatrocientos (400) centímetros.

2. Cuando se dispongan separados de la red viaria, los accesos deberán organizarse de manera que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc., con una interferencia reducida en el tráfico viario. Deberán contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

a) Unidireccional (con aparcamiento a uno o ambos lados):

— Aparcamiento en línea, tres (3) metros.

— Aparcamiento en batería, cinco (5) metros.

— Aparcamiento en espina, cuatro (4) metros.

b) Bidireccional:

— Aparcamiento en línea, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

— Aparcamiento en batería, seiscientos cincuenta (650) centímetros.

— Aparcamiento en espina, quinientos (500) centímetros.

3. Los aparcamientos de superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre lo mejor posible en el ambiente en que se encuentren.

Artículo 254.—Condiciones de los aparcamientos públicos en inmuebles.

1. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva a este fin por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento, la cual podrá condicionarse a la redacción de un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias y a la adopción de las medidas correctoras resultantes.

2. Cuando se trate de una construcción bajo rasante, la autorización quedará condicionada a la no desnaturalización del uso de la superficie bajo la que se construya y, en todo caso, a la asunción del compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que inicialmente tenía o que el Plan fije.

3. Los accesos se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.

4. Cumplirán las condiciones que se señalan en la Sección Segunda «Condiciones de los aparcamientos y garajes en los edificios» incluida en el Capítulo 4 del Título IV.

Artículo 255.—Plaza de aparcamiento.

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento serán las que se señalan en el artículo 156. En aparcamientos públicos, tanto si están situados en inmuebles como al aire libre, se reservará una plaza para personas con movilidad reducida por cada cincuenta (50) o fracción, que cumplirá las siguientes condiciones:

a) Estarán situados tan cerca como sea posible de los accesos peatonales.

b) Los accesos de peatones a estas plazas reunirán las condiciones establecidas para itinerarios peatonales.

c) Estarán señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad y la prohibición de aparcar en las mismas a personas sin discapacidad.

d) Las dimensiones serán de cinco (5) por tres con sesenta (3,60) metros.

Artículo 256.—Estaciones de autobuses.

1. En las estaciones de autobuses podrán construirse edificios para la atención del usuario, navés para servicios y usos terciarios complementarios.

2. Su edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado.

3. Cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en las Normas Urbanísticas.

Sección Tercera.—Red Ferroviaria.

Artículo 257.—Condiciones generales de la red ferroviaria.

1. La red ferroviaria está compuesta por los terrenos e infraestructuras de superficie o subterráneas que sirven para el movimiento de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitar así, las relaciones del municipio con el exterior.

2. La red ferroviaria comprende:

a) La zona de viales, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

b) La zona ferroviaria constituida por los talleres, muelles, almacenes, y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.

c) La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes y estaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

3. El sistema ferroviario está sujeto a la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres y a su Reglamento del 28 de septiembre de 1990.

Artículo 258.—Servidumbres de las zonas colindantes con la red ferroviaria.

1. En el suelo no urbanizable y urbanizable, tanto el programado como el no programado, serán de aplicación las condiciones de protección que se recogen en el artículo —vías férreas— incluido en el documento del suelo no urbanizable.

2. En el suelo urbano, la zona correspondiente al sistema general ferroviario es la que aparece delimitada en la documentación gráfica del PGOU. A ambos lados de dicha zona se establece una zona de servidumbre, con un ancho de ocho (8) metros medida desde la arista exterior de la explanación, en la que no se podrán realizar nuevas edificaciones ni reedificaciones.

3. Las actuaciones urbanísticas en el suelo urbanizable que sean colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste, precisando la autorización de la empresa titular de la misma que determinará el tipo de cerramiento a realizar. Los propietarios de dichos terrenos y las personas o Entidades que les sustituyan en la titularidad de los mismos vendrán obligados a realizar la adecuada conservación de los cerramientos.

4. No se creará ningún paso a nivel con la vía férrea, ya sea para el tráfico rodado o peatonal, por lo que en el caso de que se prevean en el suelo urbanizable deberán realizarse a distinto nivel, siendo su ejecución imputable a los promotores del Plan Parcial. En cualquier caso, en virtud de lo establecido en el punto 10 del artículo 287 del Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, las entidades promotoras de los Planes Parciales sobre terrenos colindantes con la vía del ferrocarril presentarán un proyecto específico de los accesos a los mismos, incluidos los aspectos de parcelación, red viaria y servicios urbanos que incidan sobre zonas de dominio público, servidumbre y afección del ferrocarril.

Artículo 259.—Condiciones de la zona de viales ferroviarios.

No se podrá edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

Artículo 260.—Condiciones de la zona ferroviaria.

1. En la zona ferroviaria podrán construirse edificios con uso industrial, o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y dotaciones para el uso del personal del servicio.

2. Su edificabilidad no superará el coeficiente de cero con siete

(0,7) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en las Normas Urbanísticas.

Artículo 261.—Condiciones de la zona de servicio ferroviario.

1. En la zona de servicio ferroviario podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación y servicios terciarios complementarios.

2. Su edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en las Normas Urbanísticas.

4. La ocupación no superará el cincuenta por ciento (50%) de la parcela.

Título VI

Régimen del suelo urbano

Capítulo 1

Determinaciones Generales

Artículo 262.—Clases de áreas.

A los efectos de la aplicación de las condiciones que establece el Plan General se distinguen en suelo urbano tres clases de áreas:

a) Área de Ordenación, en la que con la regulación contenida en las Normas Urbanísticas puede concluirse el proceso urbanístico.

b) Áreas con Planeamiento Aprobado, en las que se mantiene, si bien en algunas de ellas con nuevas determinaciones, en todo o en parte, el planeamiento aprobado definitivamente.

c) Unidades de Ejecución, en las que el Plan General interpone entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento de planeamiento, gestión o ejecución para su desarrollo.

Artículo 263.—Régimen urbanístico.

1. El Plan General, en las Áreas con Planeamiento Aprobado que se delimitan en los planos de Régimen y Gestión del Suelo, incorpora, con las modificaciones que proceden, las determinaciones de los instrumentos de planeamiento definitivamente aprobados.

Las condiciones particulares de su ordenación y regulación pormenorizada se recogen en las fichas correspondientes del capítulo 11 del presente Título.

2. En los planos de Régimen y Gestión del Suelo, se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General precisa o prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

El régimen urbanístico de esas áreas es el común del suelo urbano sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalan para la ordenación de dichas áreas.

Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la Ley o el propio Plan General atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

3. En el suelo urbano común el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

Artículo 264.—Edificaciones e instalaciones fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones construidas antes de la aprobación definitiva del Plan General que resultaren disconformes con el mismo

serán calificados como fuera de ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble, con las salvedades contempladas en los siguientes puntos.

2. Las edificaciones anteriores al PGOU que rebasen las condiciones de edificabilidad establecidas en las presentes Normas en cuanto a altura máxima, alineaciones interiores, ocupación de parcela, condiciones estéticas, higiénicas, etc., siempre que no estuviera prevista su expropiación o demolición en el plazo de quince (15) años, podrán ser objeto de obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento y obras exteriores de reforma menor, así como modificación de los usos siempre que los nuevos estén permitidos en las Ordenanzas.

Sin embargo, no se permitirán obras que supongan aumento de volumen, excepto en las edificaciones existentes con una (1) y dos (2) plantas en la calle García Rebull, en las que se permite aumentar la superficie construida en un quince por ciento (15%).

3. Se exceptúan de lo dispuesto en el punto anterior:

a) Las edificaciones fuera de ordenación por estar afectadas por sistemas generales.

b) Las ubicadas en suelo destinado a dotaciones y zonas verdes que no se consideren compatibles por las presentes Normas.

c) Las situadas en el ámbito de Planes Especiales que requieran su demolición.

Artículo 265.—Aprovechamiento tipo del suelo urbano.

1. El aprovechamiento tipo constituye el valor unitario que el Plan General asigna, de conformidad con la ordenación que propone, a cada área de reparto delimitada en suelo urbano a efectos de desarrollar la equidistribución de los beneficios y cargas del planeamiento.

2. Cada Área con Planeamiento Aprobado identificada en los planes de Régimen y Gestión del Suelo se configura como un área de reparto independiente a los efectos de la equidistribución de cargas y beneficios.

3. El cálculo de los aprovechamientos tipo de las restantes Áreas de Reparto se ha realizado del modo señalado en el Capítulo II del Título Tercero de la Ley del Suelo. Para ello se han identificado las 18 zonas que se corresponden con los ámbitos de ordenanza, diferenciando grados de la edificación y niveles de uso. A cada una de dichas zonas les corresponde un uso característico, una tipología edificatoria y una intensidad edificatoria. Las dieciocho (18) zonas consideradas son las que se identifican en la siguiente tabla:

Código de zona	Ordenanza y grado
CA	1. Casco antiguo
EN	2. Ensanche
AAD	3. Alineaciones y alturas determinadas
EA1	4. Edificación abierta, Grado 1.º
EA2	4. Edificación abierta, Grado 2.º
EA3	4. Edificación abierta, Grado 3.º
EAPro	4. Edificación, en régimen protegido
U1	5. Unifamiliar, Grados 1.º y 4.º
U2	5. Unifamiliar, Grado 2.º
U3	5. Unifamiliar, Grado 3.º
BP1	6. Barrios periféricos, Grado 1.º
BP2	6. Barrios periféricos, Grado 2.º
I12	7. Industrial, Grado 1.º y 2.º
I3	7. Industrial, Grado 3.º
D	8. Dotacional
T1	9. Terciario, Grado 1.º
T2	9. Terciario, Grado 2.º

T3

9. Terciario, Grado 3.º

Los coeficientes de ponderación para cada una de las zonas de uso y tipología en cada Área de Reparto son las que se reflejan en el cuadro de la página 52.

4. Los Aprovechamientos Tipo de cada Área de reparto, referidos a cada uso y tipología característico son las siguientes:

A. Reparto	Uso y tipología	A. Tipo I
1	I.12	1,01632
2	T.3	0,65907
3	I.12	0,86407
4	U.3	0,24763
5	D	0,75000
6	APA-II	0,36898
7	APA-IV	0,90000
8	CA	1,06086
9	APA-V	0,61351
10	EA.3	4,00000
11	U.1	1,33395
12	APA-IX	0,95481
13	EA.3	1,45824
14	APA-X	0,55945
15	EA.1	2,00000
16	EA.2	3,00000
17	18	APA-XIII
19	AAD	3,98244
20	AAD	1,93111
21	EN	5,68393
22	AADF	2,82665
23	U.1	1,38978
24	EN	4,66000
25	APA-I	3,08445
26	APA-XIV	1,70023
27	APA-XV	2,14306
29	APA-VIII	0,52646
30	EA.3	0,90000
31	EN	3,66137
32	EN	5,68328
33	APA-XVII	2,09826
34	APA	0,87000
35	U2	0,70000
36	APA-VII	0,98747
37	CA	2,23000
38	CA	1,73935
39	BP.1	2,00000
40	AAD	2,79070
41	CA	2,66000
42	AAD	5,51786
43	EN	2,66000
44	CA	3,66000
45	AAD	1,75320
46	EN	2,23000
47	AAD	1,34121

[illegible]



48	EN	1,38601
49	EA.3	1,85615
50	D	2,00000
51	D	4,00000
52	APA-III	1,73468
53	APA-XIX	2,93659
54	EN	1,87500
55	AAD	5,00000
56	AAD	1,12926
57	AAD	0,53979
58	AAD	0,87262
59	U.3	0,29659
61	EA.2	1,38697
62	U.3	0,22706
63	APA-VI	0,36563
64	APA-XII	0,37362
65	BP.2	1,19233
66	AAD	3,18772
67	BP.2	0,74408
68	U.1	0,83554

5. A los efectos de la valoración de los sistemas generales adscritos al suelo urbano, el aprovechamiento tipo promedio del suelo urbano, calculado de acuerdo con el punto 3 del artículo 59 de la Ley del Suelo, es de dos con cuarenta y ocho mil novecientos ochenta y ocho (2,48988) unidades de aprovechamiento referidas al uso y tipología residencial de casco antiguo.

Artículo 266.—Normas de aplicación.

1. Las condiciones particulares de las zonas en el suelo urbano que se recogen en el presente Título serán de aplicación junto a las generales que se establecen en los Títulos Cuarto y Quinto, y regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

2. Las condiciones de uso que se señalan en el presente Título son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

3. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de nueva edificación, así como a las obras de acondicionamiento y reestructuración en edificios existentes. También serán de aplicación a las obras de todo tipo que afecten a la fachada del edificio.

4. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se considerarán fuera de ordenación, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 264.

5. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

Artículo 267.—Alineaciones y retranqueos.

1. Las alineaciones y rasantes oficiales son las establecidas en los planos correspondientes del PGOU y, entretanto no se varíen o precisen a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle.

2. En los casos en que se fijen alineaciones de fachada, las construcciones sólo podrán sobresalir de ésta con los salientes y vuelos que se determinan en las presentes Normas Urbanísticas.

3. En las zonas cuya ordenanza fije retranqueos de fachada obligatorias, ninguna construcción, incluidos los cuerpos salientes, aparcamientos subterráneos y rampas de acceso a los mismos, podrán ocupar la franja de retranqueo. En caso de ser ajardinados, la plantación y conservación correrá a cargo de los propietarios.

Artículo 268.—Alteración de las condiciones particulares.

1. Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrá alterar la posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, siempre que no se aumente la altura máxima de la edificación y no infrinja perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes, debiendo ajustarse a lo establecido en el artículo 91 del T.R.L.S.

2. En las obras de reestructuración total, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de la edificación original, alterando la posición de sus fachadas interiores y cubierta, dentro del área de movimiento resultante de la aplicación de las condiciones de la zona en que se encuentre y sin superar la altura de la cubierta del edificio primitivo. En ningún caso, el volumen comprendido entre las nuevas fachadas superará el de la situación original.

3. Exceptuando el ámbito del Conjunto Histórico en el que será de aplicación lo regulado en el Plan Especial, en el resto del suelo urbano podrán redactarse Planes Especiales de Reforma Interior que varíen alineaciones, rasantes y tipologías edificatorias y reordenen los volúmenes siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que el ámbito mínimo del Plan Especial sea una manzana completa.

b) Que no se aumente la edificabilidad fijada para el área o zona correspondiente, teniendo en cuenta que las edificaciones objeto de cesión con destino a dotaciones de uso y dominio público, no entrarán en el cómputo de volúmenes netos edificables.

c) Que la altura máxima de la edificación no exceda de dos (2) plantas o seis (6) metros de la máxima autorizada por la ordenanza.

Artículo 269.—División del área de ordenación.

En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada lugar y de su uso característico, el Área de Ordenación se divide en nueve (9) zonas de la forma siguiente.

Ordenanza núm. 1: Casco antiguo.

Ordenanza núm. 2: Ensanche.

Ordenanza núm. 3: Alineaciones y alturas determinadas.

Ordenanza núm. 4: Edificación abierta.

Ordenanza núm. 5: Unifamiliar.

Ordenanza núm. 6: Barrios periféricos.

Ordenanza núm. 7: Industrial.

Ordenanza núm. 8: Dotacional.

Ordenanza núm. 9: Terciario

Capítulo 2

Ordenanza número 1.—Casco antiguo.

Artículo 270.—Ámbito, aplicación y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código «1».

2. Las condiciones de uso, edificación y estéticas definidas en este Capítulo sólo serán de aplicación en el ámbito de la ordenanza no incluido en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico.

3. Responde a la tipología de edificación entre medianeras configurando manzanas cerradas con patio central o manzanas cerradas densas. Se admite además la tipología de edificación dotacional.

Sección Primera.—Condiciones de uso.

Artículo 271.—Uso característico.

El uso característico es el residencial.

Artículo 272.—Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y en determinados casos, en situaciones específicas.

a) *Industrial*: Se admite el uso industrial en sus dos clases en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja y edificio de uso exclusivo.

b) Terciario:

— Hospedaje.

— Comercio en categorías I y II, así como la categoría III, grandes superficies comerciales, en su clase no alimentaria. Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera ligada a la planta baja o en edificio exclusivo. También se admiten en plantas semisótano y primer sótano en las condiciones señaladas en el artículo 139.

— Oficinas en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo. También se admiten en planta semisótano y primer sótano en las condiciones señaladas en el artículo 139. Los despachos profesionales domésticos se admiten asimismo en plantas superiores a la primera.

— Salas de Reunión en situaciones de planta baja, semisótano y primera ligada a la planta baja. Las Salas de Reunión sin espectáculos también se admiten en edificio exclusivo.

c) *Dotacional:* Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera, semisótano o en edificio exclusivo. Asimismo se permiten los usos docente, social-asistencial y público-administrativo en plantas superiores a la primera, siempre que su superficie útil no supere los sesenta (60) metros cuadrados.

d) *Transporte y Comunicaciones:* En su clase de aparcamientos públicos al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

Sección Segunda.—Condiciones de la edificación.**Artículo 273.—Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

1. El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece para cada manzana en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los siguientes valores expresados en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela:

Aérea	Edificabilidad (m. ² /m. ²)
3	3,66
4	2,66
5	2,23
6	1,80

La edificabilidad resultante se considera como valor fijo, debiendo materializarse en su totalidad en la parcela de que se trate salvo que la edificación se destine en su totalidad a usos dotacionales.

2. La edificabilidad resultante de la aplicación del punto anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 111 y 112, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 265, según el área de reparto de que se trate, para calcular el aprovechamiento obligatorio en la parcela.

Sección Tercera.—Condiciones estéticas.**Artículo 274.—Parcelaciones y agrupaciones de parcelas.**

Se prohíben las parcelaciones y agrupaciones de parcelas salvo casos debidamente justificados y siempre que se demuestre que no se produce ruptura de la modulación del tejido tradicional.

Artículo 275.—Composición de fachadas.

1. En agrupaciones de solares, se proyectarán fachadas diferentes respondiendo a la parcelación primitiva.

2. Se tendrá en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo.

3. Los criterios generales de diseño de fachadas serán la neutralidad y la simplicidad, teniendo siempre en cuenta las fachadas del entorno. Se tenderá a la esbeltez de los huecos, predominando el macizo sobre el vano.

4. Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá estar definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sean comerciales el cerramiento de la planta baja deberá mantener una proporción de macizos igual o superior a dos tercios (2/3) de la de huecos.

5. No se permitirán escaparates sobrepuestos, marquesinas, toldos y, en general, cualquier elemento que sobresalga del plano de fachada en planta baja, a excepción de las portadas con el saliente máximo permitido en el artículo 128.

6. Los rótulos publicitarios deberán coincidir con los huecos de planta baja, prohibiéndose los perpendiculares al plano de fachada.

7. En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados.

8. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc. deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.

9. En edificios dotacionales de carácter público podrá eximirse del cumplimiento de las condiciones anteriores, previa justificación exhaustiva de la solución propuesta en base al estudio pormenorizado de la composición de la fachada en el tramo de calle en que se localiza, siendo preceptivo que el proyecto sea informado favorablemente por la Comisión del Patrimonio.

Artículo 276.—Cubiertas.

La cubierta podrá ser plana o inclinada. En este último caso la cubierta deberá ser rematada en fachada con cornisa y la pendiente estará comprendida entre veinticinco (25) y cuarenta por ciento (40%). Cuando la cubierta sea plana la fachada se rematará con antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.

Capítulo 3**Ordenanza número 3.—Ensanche.****Artículo 277.—Ámbito y tipología.**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código «2».

2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras configurando manzanas cerradas con patio central o manzanas cerradas densas. Se admiten además las tipologías de edificación industrial adosada y edificación dotacional aislada o adosada.

Sección Primera.—Condiciones de uso.**Artículo 278.—Uso característico.**

El uso característico es el residencial.

Artículo 279.—Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y en determinados casos, en situaciones específicas:

a) *Industrial:* Se admite el uso industrial en sus dos clases en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja y edificio de uso exclusivo.

b) Terciario:

— Hospedaje.

— Comercio en categorías I y II, así como la categoría III Grandes superficies comerciales, en su clase no alimentaria. Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera ligada a la planta baja o en edificio exclusivo. También se admiten en plantas semisótano y primer sótano en las condiciones señaladas en el artículo 139.

— Oficinas en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo. También se admiten en planta semisótano y primer sótano en las condiciones señaladas en el artículo 139. Los despachos profesionales domésticos se admiten asimismo en plantas superiores a la primera.

— Salas de Reunión en situaciones de planta baja, semisótano y primera ligada a la planta baja. Las Salas de Reunión sin espectáculos también se admiten en edificio exclusivo.

c) *Dotacional:* Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera, semisótano o en edificio exclusivo. Asimismo se permi-

ten los usos docente, social-asistencial y público-administrativo en plantas superiores a la primera, siempre que su superficie útil no supere los sesenta (60) metros cuadrados.

d) *Transporte y Comunicaciones*: En su clase de aparcamientos públicos al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

Sección Segunda.—Condiciones de la edificación.

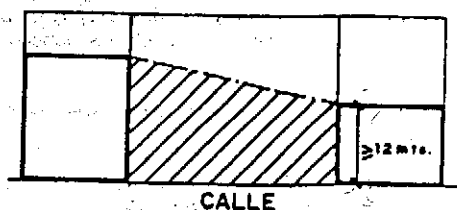
Artículo 280.—Posición de la edificación.

1. La edificación coincidirá con la alineación oficial exterior. No obstante, fuera del ámbito del Conjunto Histórico-Artístico, la línea de fachada en planta baja podrá separarse de la alineación con los soportales contemplados en el artículo 124 en actuaciones por manzana o que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) del frente de una manzana. También podrá separarse respecto a la alineación exterior a partir de la planta segunda en una longitud no superior al cincuenta por ciento (50%) de toda la fachada, garantizando el correcto tratamiento de las medianerías que pudieran crearse en la edificación colindante.

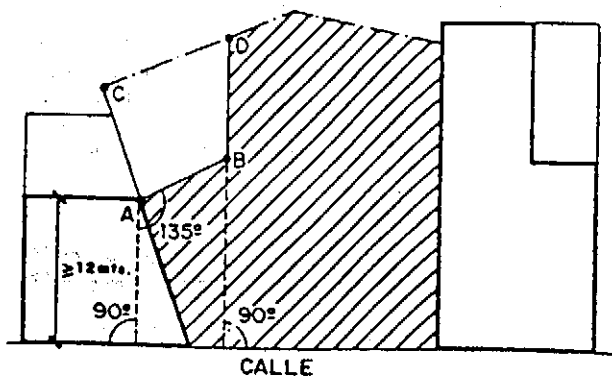
2. Las plantas bajo rasante así como la baja podrán ocupar la totalidad de la parcela. El resto de las plantas sobre rasante podrán ocupar asimismo la totalidad de la parcela con las siguientes limitaciones:

a) Las establecidas en el capítulo 3 del Título Cuarto relativas a condiciones de calidad e higiene de los edificios.

b) Si existen construcciones adosadas a las lindes medianeras en las fincas colindantes, la edificación se situará en el interior de un área de movimiento definida por la poligonal que forman la alineación exterior, los linderos laterales y una línea recta que una los vértices extremos de las construcciones existentes sobre los linderos medianeros siempre que tengan un fondo igual o superior a doce (12) metros, según se indica en el gráfico adjunto.



Si con el área así definida y la altura máxima señalada resultara una edificabilidad inferior a la definida para la parcela, además de contabilizar la edificabilidad posible en planta ático según se regula en el siguiente artículo, se podrá ocupar el resto de la parcela con la condición de no ocupar el cuadrilátero definido por los siguientes puntos según se refleja en el siguiente gráfico:



A: Vértice de la edificación colindante.

B: Vértice separado cuatro (4) metros de A, medidos sobre una línea trazada a ciento treinta y cinco (135) grados sexagesimales desde A, en relación a la perpendicular a la alineación.

C: Vértice de la parcela, en la linde lateral.

D: Intersección de la línea perpendicular a la alineación trazada desde B, con la linde de la parcela.

c) Si no existiera edificación colindante, o si existiendo tiene un fondo inferior a doce (12) metros, se establece un fondo máximo de doce (12) metros, pudiendo ser superado para alcanzar la edificabilidad establecida para la parcela, sin ocupar el cuadrilátero definido en el punto b) anterior.

Artículo 281.—Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es la que se establece en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, incluyendo la planta baja.

2. Se permiten las edificaciones con tres (3) metros menos de la máxima fijada en función del número de plantas señalado en los planos, siempre que se alcance la máxima, o la línea de cornisa de los edificios colindantes, mediante falsas fachadas u otros elementos arquitectónicos.

3. La altura máxima de cornisa es la establecida en el punto 2 del artículo 119 en función del número de plantas permitido.

4. En aquellos solares en los que no pueda alcanzarse la edificabilidad establecida para el área donde se ubiquen, por aplicación de la altura máxima permitida y las condiciones de ocupación de la parcela según se definen en el artículo anterior, se admite la construcción de una sola planta ático con la superficie construida necesaria para alcanzar dicha edificabilidad y con la condición de quedar remetida un mínimo de dos (2) metros del plano general de fachada del edificio. La planta ático deberá quedar inscrita en el plano de cuarenta (40) grados sexagesimales trazado desde la línea situada a uno con cincuenta (1,50) metros por encima de la altura de cornisa en el plano de fachada, no pudiendo sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa.

Artículo 282.—Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

1. El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece para cada manzana en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los siguientes valores expresados en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela:

Area	Edificabilidad (m. ² /m. ²)
1	5,66
2	4,66
3	3,66
4	2,66
5	2,23

La edificabilidad resultante se considera como valor fijo, debiendo materializarse en su totalidad en la parcela de que se trate salvo que la edificación se destine en su totalidad a usos dotacionales.

2. La edificabilidad resultante de la aplicación del punto anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 111 y 112, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 265, según el área de reparto de que se trate, para calcular el aprovechamiento obligatorio en la parcela.

Capítulo 4

Ordenanza número 3.—Alineaciones y alturas determinadas.

Artículo 283.—Ambito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código «3».

2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras con alineaciones fijadas en los planos del P.G.O.U.

Sección Primera.—Condiciones de uso.

Artículo 284.—Uso característico.

El uso característico es el residencial.



Artículo 285.—Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y en determinados casos, en situaciones específicas:

a) *Industrial*: Se admite el uso industrial en sus dos clases en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja y edificio de uso exclusivo.

b) *Terciario*:

— Hospedaje.

— Comercio en categorías I y II, así como la categoría III, grandes superficies comerciales en su clase no alimentaria. Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo. También se admiten en plantas semisótano y primer sótano en las condiciones señaladas en el artículo 119.

— Oficinas en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo. También se admiten en planta semisótano y primer sótano en las condiciones señaladas en el artículo 119. Los despachos profesionales domésticos se admiten asimismo en plantas superiores a la primera.

— Salas de Reunión en situaciones de planta baja, semisótano y primera ligada a la planta baja. Las Salas de Reunión sin espectáculos también se admiten en edificio exclusivo.

c) *Dotacional*: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera, semisótano o en edificio exclusivo. Asimismo se permiten los usos docente, social-asistencial y público-administrativo en plantas superiores a la primera, siempre que su superficie útil no supere los sesenta (60) metros cuadrados.

d) *Transporte y Comunicaciones*: En su clase de aparcamientos públicos al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

Sección Segunda.—Condiciones de la edificación.

Artículo 286.—Posición de la edificación.

1. La posición de la edificación está determinada gráficamente en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000, pudiendo ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela, excepto los espacios delimitados como libres de edificación que tan sólo pueden ser ocupados por edificaciones bajo rasante y siempre que se destinen a aparcamiento de vehículos.

2. La línea de fachada en planta baja podrá separarse de la alineación oficial exterior con los soportales contemplados en el artículo 124 en actuaciones por manzana o que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) del frente de una manzana.

3. La línea de fachada podrá separarse respecto a la alineación oficial exterior a partir de la planta segunda en una longitud no superior al cincuenta por ciento (50%) de toda la fachada, garantizando el correcto tratamiento de las medianerías que pudieran crearse en la edificación colindante.

4. Cualquier otra alteración de las condiciones de posición de la edificación requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

Artículo 287.—Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es la que se establece en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000.

2. La altura máxima de cornisa es la establecida en el punto 2 del artículo 119 en función del número de plantas permitido.

Artículo 288.—Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

1. La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponde, según los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, por la superficie de la parcela.

2. La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 111 y 112, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 265, según el área de reparto de que se trate, para

calcular el aprovechamiento en la parcela.

Capítulo 5

Ordenanza número 4.—Edificación abierta.

Artículo 289.—Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código «4».

2. Los edificios responderán a las tipologías edificatorias de edificación abierta o edificación dotacional aislada.

Sección Primera.—Condiciones de uso.

Artículo 290.—Uso característico.

El uso característico es el residencial.

Artículo 291.—Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y en determinados casos, en situaciones específicas:

a) *Industrial*: Se admite el uso industrial en sus dos clases en situación de planta baja y plantas inferiores a la baja.

b) *Terciario*:

— Hospedaje.

— Comercio en categorías I y II, así como la categoría III, grandes superficies comerciales, en su clase no alimentaria. Las situaciones que se admiten son las de planta baja y primera ligada a la baja. También se admiten en plantas semisótano y primer sótano en las condiciones señaladas en el artículo 119.

— Oficinas en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo. También se admiten en planta semisótano y primer sótano en las condiciones señaladas en el artículo 119. Los despachos profesionales domésticos se admiten asimismo en plantas superiores a la primera.

— Salas de Reunión en situaciones de planta baja, semisótano y primera ligada a la planta baja.

c) *Dotacional*: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera, semisótano o en edificio exclusivo. Asimismo se permiten los usos docente, social-asistencial y público-administrativo en plantas superiores a la primera, siempre que su superficie útil no supere los sesenta (60) metros cuadrados.

d) *Transporte y Comunicaciones*: en su clase de aparcamientos públicos al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja.

Sección Segunda.—Condiciones de la edificación.

Artículo 292.—Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen tres (3) grados, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000 con los códigos «1, 2 y 3» a continuación del número 4 correspondiente a la ordenanza.

Artículo 293.—Condiciones de la parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal:

— Grados 1 y 2: quince (15) metros.

— Grado 3: veinte (20) metros.

b) Superficie mínima de parcela:

— Grados 1 y 2: quinientos (500) metros cuadrados.

— Grado 3: mil (1.000) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 294.—Posición de la edificación.

1. El plano de fachada de la nueva edificación podrá coincidir con la alineación oficial exterior.

2. La línea de la nueva edificación deberá separarse de los linderos de la parcela, que no sean coincidentes con la alineación exterior una distancia igual o superior a la mitad de la altura ($H/2$), con un mínimo de tres (3) metros. No obstante, la nueva edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario. No podrán producirse fachadas con la misma alineación, retranqueo y mismo tratamiento con longitud superior a sesenta (60) metros.

b) Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en la que existen construcciones adosadas al lindero medianero o así se prevea en instrumentos de planeamiento de desarrollo.

3. Cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación. Podrá reducirse el valor de la separación hasta la séptima parte ($H/7$), con un mínimo de cuatro con cincuenta (4,50) metros, en los siguientes casos.

a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

b) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

4. La profundidad de la edificación no podrá ser inferior a diez (10) metros ni superior a treinta (30) metros. Corresponde a la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los cuerpos salientes permitidos.

5. Cualquier otra alteración de las condiciones de posición de la edificación requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

Artículo 295.—Ocupación de la parcela.

1. La edificación no podrá rebasar en plantas sobre rasante un coeficiente de ocupación de la parcela edificable según se establece para cada grado:

- Grado 1: setenta por ciento (70%).
- Grado 2: sesenta por ciento (60%).
- Grado 3: cincuenta por ciento (50%).

2. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable.

Artículo 296.—Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se establece para cada grado:

- Grado 1: tres (3) plantas.
- Grado 2: cinco (5) plantas.
- Grado 3: ocho (8) plantas.

2. La altura máxima de cornisa es la establecida en el punto 2 del artículo 119, en función del número de plantas permitido.

Artículo 297.—Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:

- Grado 1: dos (2) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
- Grado 2: tres (3) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
- Grado 3: cuatro (4) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

La edificabilidad resultante se considera como valor fijo, debiendo materializarse en su totalidad en la parcela de que se trate salvo que

la edificación se destine en su totalidad a usos dotacionales.

2. La edificabilidad resultante de la aplicación del punto anterior, calculada de la forma que se regula en artículos 111 y 112, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 265, según el área de reparto de que se trate, para calcular el aprovechamiento obligatorio en la parcela.

Capítulo 6**Ordenanza número 5.—Unifamiliar.****Artículo 298.—Ambito y tipología.**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código «5».

2. Los edificios responderán a las tipologías edificatorias de edificación unifamiliar o dotacional.

Sección Primera.—Condiciones de uso.**Artículo 299.—Uso característico.**

El uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar.

Artículo 300.—Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Residencial: Residencia comunitaria en edificio exclusivo.
- b) Industrial: Se admite el uso industrial en la clase de talleres domésticos según se establece en el artículo 205 en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja y en edificio exclusivo.
- c) Terciario:
 - Hospedaje en edificio exclusivo.
 - Comercio en categoría I y en situación de planta baja y semisótano.
 - Oficinas en situaciones de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.
 - Salas de Reunión en situaciones de planta baja y semisótano. Las Salas de Reunión sin espectáculos también se admiten en edificio exclusivo.
- d) Dotacional: Compatibles en todas sus clases en situación de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.

Sección Segunda.—Condiciones de la edificación.**Artículo 301.—Clasificación en grados.**

A efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona se distinguen cuatro (4) grados que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la documentación gráfica del PGOU, con los códigos 1.º, 2.º, 3.º y 4.º a continuación del número 5 correspondiente a la ordenanza.

Artículo 302.—Condiciones de la parcela.

1. En los grados 1.º, 2.º y 3.º no cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal:
 - Grado 1: seis (6) metros.
 - Grado 2: doce (12) metros.
 - Grado 3: veinte (20) metros.
- b) Superficie mínima de parcela:
 - Grado 1: cien (100) metros cuadrados.
 - Grado 2: doscientos (200) metros cuadrados.
 - Grado 3: mil (1.000) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

2. En el grado 4° no se permiten parcelaciones y segregaciones del parcelario actual. No obstante, se admite un máximo de dos (2) viviendas en cada parcela catastral existente.

Artículo 303.—Posición de la edificación.

1. El plano de fachada de la nueva edificación podrá coincidir o quedar retranqueado en relación a la alineación oficial exterior según se establece para cada grado:

— Grados 1, 2 y 4: No se establece retranqueo salvo que las edificaciones colindantes estén retranqueadas en cuyo caso la nueva edificación deberá ajustarse al de éstas, sin dejar medianeras vistas. Los espacios delimitados como libres de edificación no pueden ser ocupados por edificaciones, tanto sobre como bajo rasante.

— Grado 3: se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

2. La línea de la nueva edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a los linderos laterales y testero según se establece para cada grado:

— Grado 1: No se establece retranqueo, sin perjuicio de que exista servidumbre previa de luces de la parcela colindante.

— Grados 2 y 4: Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno o los dos linderos laterales cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias.

a) Que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario.

b) Cuando la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en la que existan construcciones adosadas a uno o los dos linderos medianeros.

— Grado 3: se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o testero cuando se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario.

3. En los grados 2 y 3 se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos secundarios como garaje-trastero, que podrá situarse en la alineación exterior, con las siguientes condiciones:

a) La altura de la construcción no excederá de una (1) planta, ni su altura de coronación será superior a trescientos veinte (320) centímetros.

b) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a cuatro (4) metros, ni ser la dimensión de su línea de fachada mayor del cincuenta por ciento (50%) de la medida del lindero frontal de la parcela.

Artículo 304.—Ocupación de la parcela.

No podrá ocuparse sobre o bajo rasante una superficie superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

— Grado 1: noventa por ciento (90%).

— Grados 2 y 4: setenta por ciento (70%).

— Grado 3: treinta por ciento (30%).

Artículo 305.—Altura de la edificación.

1. En todos los casos, la edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, incluida la planta baja.

2. La altura máxima de cornisa se establece para cada grado:

— Grados 1 y 2: seis con noventa (6,90) metros.

— Grado 4: ocho (8) metros.

— Grado 3: seis (6) metros.

3. La altura máxima total se establece para cada grado:

— Grados 1 y 2: nueve con setenta (9,70) metros.

— Grado 4: diez con ochenta (10,80) metros.

— Grado 3: ocho con veinte (8,20) metros.

Artículo 306.—Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se

establece para cada grado en:

— Grados 1 y 4: uno con cuatro (1,4) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

— Grado 2: cero con siete (0,7) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

— Grado 3: cero con tres (0,3) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

2. En el cómputo de la superficie edificable no se incluirán los sótanos cuando se destinen a garaje-aparcamiento.

3. La edificabilidad resultante de la aplicación del punto 1 anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 111 y 112, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 265, según el área de reparto de que se trate, para calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

Artículo 307.—Condiciones estéticas.

1. Todos los paramentos exteriores tendrán consideración de fachadas, no admitiéndose en ningún caso, tratamientos de medianerías.

2. Se permitirán cerramientos en los linderos de las parcelas con una altura máxima de un (1) metro para la fábrica maciza y de dos (2) metros para rejas.

Capítulo 7

Ordenanza número 6.—Barrios periféricos.

Artículo 308.—Ambito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código «6».

2. Su tipología responde a la edificación aislada y adosada.

Artículo 309.—Clasificación en grados.

A efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona se distinguen dos (2) grados que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la documentación gráfica del PGOU, con los códigos 1.º, 2.º a continuación del número 6 correspondiente a la ordenanza.

Sección Primera.—Condiciones de uso.

Artículo 310.—Uso característico.

En ambos grados el uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar.

Artículo 311.—Usos compatibles.

1. Son usos compatibles en el grado 1.º los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas.

a) Industrial: Se admite el uso industrial en la clase de talleres domésticos según se establece en el artículo 205 en situación de planta baja y semisótano.

b) Terciario:

— Comercio en categoría I y en situación de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.

Oficinas en situaciones de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.

— Salas de Reunión en situaciones de planta baja y semisótano. Las Salas de Reunión sin espectáculos también se admiten en edificio exclusivo.

d) Dotacional: Compatibles en todas sus clases en situación de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.

2. Son usos compatibles en el grado 2.º los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas.

a) Residencial: Residencia comunitaria en edificio exclusivo.

b) Industrial: Se admite el uso industrial en sus dos clases en situaciones de planta baja, semisótano y en edificio de uso exclusivo.

c) Terciario:

- Hospedaje.
- Comercio en categoría I y en situaciones de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.
- Oficinas en situaciones de planta baja, semisótano y en edificio exclusivo.
- Salas de Reunión en situaciones de planta baja, semisótano y en edificio exclusivo.
- d) Dotacional: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, semisótano y en edificio exclusivo.

Sección Segunda.—Condiciones de la edificación.

Artículo 312.—Condiciones de la parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal:
 - Grado 1: cuatro con cincuenta (4,50) metros.
 - Grado 2: seis (6) metros.
- b) Superficie mínima de parcela:
 - Grado 1: cincuenta (50) metros cuadrados.
 - Grado 2: cien (100) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la establecida para el lindero frontal.

Artículo 313.—Posición de la edificación.

1. En ambos grados el plano de fachada de la nueva edificación podrá coincidir con la alineación oficial exterior. No obstante, si las edificaciones colindantes están retranqueadas la nueva edificación deberá ajustarse al de éstas.
2. En ambos grados, no se establece retranqueo a los linderos laterales y testero, sin perjuicio de que exista servidumbre previa de linderos de la parcela colindante.

Artículo 314.—Altura de la edificación.

1. En los dos grados, la edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, incluida la planta baja.
2. La altura máxima de cornisa o de coronación, según se trate de edificaciones con cubierta inclinada o plana, se establece para cada grado:
 - Grado 1: seis (6) metros.
 - Grado 2: siete (7) metros.
3. La altura máxima total se establece para cada grado:
 - Grado 1: siete con cincuenta (7,50) metros.
 - Grado 2: nueve (9) metros.

Artículo 315.—Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:
 - Grado 1: dos (2) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
 - Grado 2: uno con cuatro (1,4) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
2. En el cómputo de la superficie edificable no se incluirán los sótanos cuando se destinen a garaje-aparcamiento.
3. La edificabilidad resultante de la aplicación del punto 1 anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 111 y 112, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 265, según el área de reparto de que se trate, para calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

Artículo 316.—Condiciones estéticas.

1. Las fachadas serán de revocos en colores claros, preferente-

mente blanco, permitiéndose zócalos de otros materiales, excepto de ladrillo visto, con una altura máxima de un (1) metro.

2. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento y similares.

3. Todos los paramentos visibles desde cualquier punto de la vía pública, deberán ser tratados como fachada.

4. Se permiten cerramientos en los linderos de las parcelas con una altura máxima de un (1) metro para fábrica maciza, con los mismos materiales que en fachada, o de dos (2) metros para rejas, alambradas y setos vegetales.

Capítulo 8

Ordenanza número 7.—Industrial.

Artículo 317.—Ambito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
2. Su tipología responde a la edificación industrial aislada o adosada.

Artículo 318.—Clasificación en grados.

A efectos de la aplicación de la edificación y usos en la zona se distinguen tres (3) grados que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la documentación gráfica del PGOU, con los códigos 1.º, 2.º y 3.º a continuación del número 7 correspondiente a la ordenanza.

Sección Primera.—Condiciones de uso.

Artículo 319.—Uso característico.

En todos los grados el uso característico es el industrial.

Artículo 320.—Usos compatibles.

1. Son usos compatibles en el grado 1.º los que se señalan a continuación:
 - a) Terciario:
 - Comercio en categoría I.
 - Oficinas siempre que sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el veinte por ciento (20%) de la superficie edificable.
 - Salas de Reunión.
 - b) Dotacional: Se admiten los usos deportivo, público-administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales.
3. Son usos compatibles en el grado 2.º los que se señalan a continuación:
 - a) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrito al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por parcela y con una superficie máxima construida de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
 - b) Terciario:
 - Comercio en categoría I, bien como anexo de exposición y venta ligado a la actividad industrial, o bien en edificio exclusivo y exento, con acceso independiente.
 - Oficinas.
 - c) Dotacional: se admiten los usos deportivo, público-administrativo, servicios urbanos e infraestructurales.
4. Son usos compatibles en el grado 3.º los que se señalan a continuación:
 - a) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de dos (2) viviendas por parcela y con una superficie máxima construida en total de trescientos (300) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

b) Terciario:

- Comercio en categoría I.

— Oficinas siempre que sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el quince por ciento (15%) de la superficie edificable.

c) Dotacional: Se admiten los usos deportivo, público-administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales.

*Sección Segunda.—Condiciones de la edificación.**Artículo 321.—Condiciones de la parcela.*

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal:

- Grado 1: doce (12) metros.
- Grado 2: quince (15) metros.
- Grado 3: cincuenta (50) metros.

b) Superficie mínima de parcela:

- Grado 1: trescientos (300) metros cuadrados.
- Grado 2: quinientos (500) metros cuadrados.
- Grado 3: diez mil (10,000) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la establecida para el lindero frontal.

Artículo 322.—Posición del edificio respecto a la alineación exterior.

1. En el grado 1 la nueva edificación podrá situar su plano de fachada en la alineación oficial exterior. En caso de retranqueo este será como mínimo de seis (6) metros, debiendo garantizarse el correcto tratamiento de las paredes adosadas a los linderos laterales de las edificaciones colindantes.

2. En el grado 2 el plano de fachada de la nueva edificación deberá retranquearse cinco (5) metros como mínimo.

3. En el grado 3 el plano de fachada de la nueva edificación deberá retranquearse quince (15) metros como mínimo.

4. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero frontal. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres.

Artículo 323.—Separación a linderos.

1. La separación de la línea de la nueva edificación a los linderos laterales se establece para cada grado:

- Grado 1: no se establece retranqueo, aunque si se produce éste será como mínimo de tres (3) metros.
- Grado 2: cuatro (4) metros.
- Grado 3: cinco (5) metros.

En el grado 2 la edificación podrá adosarse a los linderos laterales, cuando concurren las siguientes circunstancias:

a) Tratarse de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario.

b) Cuando la edificación colindante esté adosada a la linde medianera.

c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la linde medianera, debiendo inscribirse dicho acuerdo en el Registro de la Propiedad.

d) En cualquier caso, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales.

2. La separación de la línea de edificación al lindero testero se establece para cada grado:

— Grado 1: no se establece retranqueo, aunque si se produce éste será como mínimo de tres (3) metros. El retranqueo será obligatorio cuando el lindero testero coincida con el límite del suelo urbano. En este caso, las fachadas traseras se tratarán como si dieran a espacio público.

— Grados 2 y 3: cinco (5) metros.

3. Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las condiciones de seguridad frente al fuego, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes de aplicar ambas.

Artículo 324.—Ocupación de la parcela.

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la que se determina para cada grado:

— Grado 1: cien por cien (100%) de la superficie de parcela, salvo que el lindero testero coincida con el límite del suelo urbano en cuyo caso será la resultante de aplicar los retranqueos.

— Grado 2: será la resultante de aplicar los retranqueos fijados en relación a la alineación exterior y linderos laterales y testero.

— Grado 3: setenta por ciento (70%) de la superficie de parcela.

Artículo 325.—Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada grado:

- Grados 1 y 2: dos (baja + 1).
- Grado 3: tres (baja + 2).

2. La altura máxima total en metros se establece para cada grado:

- Grados 1 y 2: nueve con cincuenta (9,50) metros.
- Grado 3: doce (12) metros.

Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

3. La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante será de dos con cincuenta (2,50) metros.

Artículo 326.—Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado:

- Grado 1: uno con diez (1,10) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
- Grados 2 y 3: un (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela.

2. La edificabilidad resultante de la aplicación del punto 1 anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 111 y 112, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 265, según el área de reparto de que se trate, para calcular el aprovechamiento posible de la parcela.

Artículo 327.—Condiciones de seguridad frente al fuego.

1. Las edificaciones deberán cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 211.

2. En edificación entre medianeras, el inmueble resolverá en sí mismo sus condiciones de seguridad frente a fuego y el riesgo que genere sobre las fincas colindantes, a cuyos efectos adecuará su diseño y materiales constructivos.

3. En construcciones adosadas a uno de los linderos laterales y separada de los restantes, será preceptivo reservar en la franja del retranqueo un paso pavimentado y libre de obstáculos, de ancho igual o superior a cuatro (4) metros, que permita el acceso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. Dicho callejón, que no podrá ocuparse con aparcamiento ni almacenaje de materiales, deberá co-

nectar directamente con la vía pública. El acceso al mismo deberá tener una embocadura de ancho igual o superior a tres con cincuenta (3,50) metros, y si dispone de elementos de cerramiento en fachada, deberán ser puertas o cancelas cuya solución constructiva permita su rápida apertura en caso de siniestro.

4. Si existiera acuerdo entre los propietarios de dos fincas colindantes, el callejón para uso de bomberos fijado en el apartado anterior podrá resolverse mancomunadamente, circunstancia que se hará constar en el Registro de la Propiedad. En este supuesto, y a efectos de medición de separación a linderos, se entenderá el eje del callejón como linde.

5. En función del tamaño, forma y diseño de la construcción, y de la actividad a que se destine, cabrá prohibir que se recurra a soluciones adosadas a uno o varios linderos, cuando ello suponga riesgo razonable para la seguridad de la propia construcción o de sus colindantes, en razón a la tecnología de prevención y extinción disponible.

6. Cuando la edificación cuente con un cuerpo de edificación en la alineación exterior destinado a uso de oficinas, venta y exposición, si el fondo edificado de dicho cuerpo es inferior o igual a diez (10) metros y la edificación se resuelve entre medianeras, cabrá autorizar que dicho cuerpo se adose a ambas medianeras en planta de pisos, conectándose el paso de bomberos en planta baja con la calle. En este caso, la embocadura del paso deberá tener una altura libre mínima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

7. Sobre los pasos de bomberos podrán recaer huecos de iluminación y ventilación. Asimismo podrán situarse escaleras de incendios con acceso desde ellos.

Artículo 328.—Condiciones de los minipolígonos industriales.

1. En los grados 1 y 2 de esta Ordenanza se admite la ejecución de minipolígonos industriales, cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios, cumpliéndose los siguientes requisitos:

a) No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en terrenos de superficie inferior a los cinco mil (5.000) metros cuadrados ni superiores a veinte mil (20.000) metros cuadrados.

b) Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan para el grado que sea de aplicación, considerando el conjunto como una unidad a efectos de separación de linderos.

c) El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante será del setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela delimitada por los linderos y la alineación exterior.

d) No se podrá superar el coeficiente de edificabilidad y la altura de la edificación que se señalan para el grado que le es de aplicación.

e) Si se dispusiera viario interior la separación entre las edificaciones será como mínimo de dieciséis (16) metros.

f) La superficie de producción y almacenaje de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a doscientos (200) metros cuadrados debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación.

2. Para la ejecución de un minipolígono será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle y la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje. Si la construcción va a desarrollarse en fases, el Estudio de Detalle deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de apertura en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior.

Artículo 329.—Condiciones estéticas.

1. Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

2. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

3. Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las

empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

4. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

5. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

6. No se admiten vuelos sobre la calle o espacios libres públicos que sean distintos de los aleros, cornisas, marquesinas y anuncios, con sujeción a las condiciones establecidas en el Capítulo 2 del Título Cuarto.

Capítulo 9

Ordenanza número 8.—Dotacional.

Artículo 330.—Ámbito y tipología.

1. El ámbito de aplicación es la zona identificada con trama en los planos del PGOU.

2. Su tipología responde a la edificación dotacional aislada o adosada. Cuando se adopte la tipología de aislada en un área de edificios entre medianeras, deberán tratarse estas como fachadas, siendo a cargo del promotor de la edificación dotacional las obras que ello conlleve, las cuales deberán ejecutarse al tiempo que la actuación.

Sección Primera.—Condiciones de uso.

Artículo 331.—Uso característico.

1. El uso característico que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:

- DOC: Docente.
- DÉP: Deportivo.
- SAN: Sanitario.
- SAS: Social-asistencial.
- CUL: Cultural.
- REG: Religioso.
- PAD: Público-administrativo.
- SUR: Servicios urbanos.
- SI: Servicios infraestructurales.
- ALT: Equipamiento de uso alternativo.

2. En las parcelas calificadas con el código «ALT» —Equipamiento de uso alternativo— podrá disponerse cualquiera de los usos pormenorizados que se señalan en el punto 1º anterior.

Artículo 332.—Usos compatibles.

1. En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso característico pormenorizado señalado en el plano, podrá disponerse cualquier otro uso dotacional que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

2. En todas las parcelas calificadas para usos dotacionales se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con los usos característicos docente y religioso.

3. Los usos característicos asignados podrán modificarse con las condiciones señaladas en el artículo 234.

Sección Segunda.—Condiciones de la edificación.

Artículo 333.—Clasificación en grados y categorías.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones de ocupación y edificabilidad se establecen 4 categorías que aparecen identificadas en los planos de clasificación, Ordenanzas y Usos con las letras A, B, C y D.

2. A los efectos de altura máxima se distinguen cuatro (4) grados que aparecen identificados con los códigos 1.º, 2.º, 3.º y 4.º en los planos de Clasificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

Artículo 334.—Ocupación de la parcela.

No podrá ocuparse, sobre rasante, una superficie de parcela superior a la que se determina para cada categoría.

- A: cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.
- B: ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela.
- C: sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.
- D: cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.

Artículo 335.—Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada grado.

- 1.º: diez (10) plantas.
- 2.º: siete (7) plantas.
- 3.º: cinco (5) plantas.
- 4.º: tres (3) plantas.

Artículo 336.—Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, para cada categoría, es el siguiente.

- A: tres (3) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.
- B: cuatro (4) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.
- C: dos (2) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.
- D: cero con setenta y cinco (0,75) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.

2. La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 111 y 112, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 265, según el área de reparto de que se trate, para calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

Capítulo 10**Ordenanza número 9.—Terciario.****Artículo 337.—Ambito y características.**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la documentación gráfica del PGOU con el código 9.
2. Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a usos terciarios.

Artículo 338.—Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación y uso se distinguen tres (3) grados, que comprenden cada uno de ellos los terrenos señalados con los códigos 1, 2 y 3, a continuación del número 9 correspondiente a la Ordenanza.

Sección Primera.—Condiciones de uso.**Artículo 339.—Usos característicos.**

1. En los grados 1 y 2 son usos característicos los de hospedaje, comercio en categoría I y Salas de Reunión.
2. En el grado 3 son usos característicos los siguientes:
 - Hospedaje.
 - Comercio en categoría I, así como la III-Grandes Superficies Comerciales en su clase no alimentaria.
 - Oficinas.
 - Salas de Reunión.

Artículo 340.—Usos compatibles.

1. Son usos compatibles en los grados 1 y 2 los que se señalan a continuación:
 - a) Residencial: Se admite la vivienda siempre que esté adscrita al

edificio terciario, con un máximo de una (1) por parcela y con una superficie máxima construida de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

- b) Terciario: Se admite el uso pormenorizado de oficinas.

c) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos pormenorizados de deportivo, cultural y público-administrativo.

2. Son usos compatibles en el grado 3 los que se señalan a continuación:

a) Residencial: Se admite la vivienda siempre que esté adscrita al edificio terciario, con un máximo de una (1) por parcela y con una superficie máxima construida de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

b) Industrial: se admite siempre que la fachada a la calle o calles perimetrales de la parcela se materialice con edificios representativos destinados a oficinas, exposición de productos, laboratorios, etc.

c) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos pormenorizados de deportivo, cultural, público-administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales.

Sección Segunda.—Condiciones de la edificación.**Artículo 341.—Condiciones de las parcelas.**

1. En los grados 1 y 2 no se permiten segregaciones en el parcelario actual.
2. En el grado 3 no cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: treinta (30) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: dos mil (2.000) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a treinta (30) metros.

Artículo 342.—Posición de la edificación.

1. En los grados 1 y 2 la posición de la edificación en la parcela es libre siempre que no queden medianeras al descubierto.
2. En el grado 3 el plano de fachada de la nueva edificación deberá retranquearse cinco (5) metros como mínimo de la alineación exterior y de los linderos laterales y testero.

El espacio libre resultante del retranqueo a la alineación exterior podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero frontal. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres.

Artículo 343.—Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada grado:
 - Grado 1: ocho (8) plantas.
 - Grado 2: dos (2) plantas.
 - Grado 3: tres (3) plantas.
2. La altura máxima de cornisa se establece para cada grado:
 - Grado 1: veintiseis (26) metros.
 - Grado 2: diez (10) metros.
 - Grado 3: trece (13) metros.
3. La altura máxima total se establece para cada grado:
 - Grado 1: veintinueve con cincuenta (29,50) metros.
 - Grado 2: trece con cincuenta (13,50) metros.

— Grado 3: dieciséis con cincuenta (16,50) metros.

Artículo 344.—Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela se establece para cada grado:

— Grado 1: siete (7) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

— Grado 2: uno con ocho (1,8) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

— Grado 3: un (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela.

2. La edificabilidad resultante de la aplicación del punto 1 anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 111 y 112 será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el para calcular el aprovechamiento posible de la parcela artículo 265, según el área de reparto de que se trate.

Capítulo 11

Régimen de las áreas con planeamiento aprobado

Sección Primera.—Disposiciones generales.

Artículo 345.—Delimitación.

Las Áreas con Planeamiento Aprobado aparecen identificadas en los planos de Régimen y Gestión del Suelo con la simbología «APA» seguida del número romano correspondiente a cada ámbito.

Artículo 346.—Regulación de las Áreas con Planeamiento Aprobado.

1. De conformidad con la legislación aplicable, se mantiene el aprovechamiento resultante del régimen vigente en dichas áreas.

2. Cada Área con Planeamiento Aprobado se configura como un área de reparto independiente a los efectos de la equidistribución de cargas y beneficios quedando así recogidas en los Planos de Régimen y Gestión del Suelo.

3. La incorporación a las previsiones del Plan General de dichas determinaciones implica la asunción de los instrumentos de gestión que en su desarrollo se hayan aprobado y la conservación de los trámites legales que se hayan producido en su ejecución, pudiendo continuar

el Ayuntamiento de Jaén y los propietarios respectivos los procedimientos en curso hasta su definitiva culminación.

4. La competencia del Plan General para completar en suelo urbano la ordenación y regulación detallada del uso de los terrenos y la edificación, se efectúa en las Áreas con Planeamiento Aprobado mediante una documentación específica para la resolución de su problemática con carácter pormenorizado.

En el presente Capítulo se incluye una ficha para cada Área con los siguientes aspectos:

a) Antecedentes: se recogen las actuaciones de carácter general y los expedientes administrativos que configuran la base del planeamiento y gestión de los terrenos que integran el Área con Planeamiento Aprobado.

b) Estado de Ejecución: se indica el grado de evolución de la ejecución del planeamiento en diciembre de 1993.

c) Plazo máximo para solicitar licencia de edificación cuando existen zonas en las que aún no se ha edificado.

d) Cuadro de características: sintetiza las determinaciones básicas de la ordenación, recogiendo las modificaciones introducidas respecto a la obrante en los antecedentes.

e) Normativa: Recoge la regulación volumétrica y de usos, precisando las particulares condiciones de regulación del Área respecto a las generales del Plan General.

f) Plano de situación: En él se recoge también la calificación del suelo cuando existen zonas en las que aún no se ha edificado.

5. Las condiciones a que han de sujetarse las distintas actividades para ser desarrolladas en los lugares indicados en cada Área con Planeamiento Aprobado serán las contenidas en el Título V de las presentes Normas, con las salvedades que se especifiquen en la documentación particular de cada una de ellas.

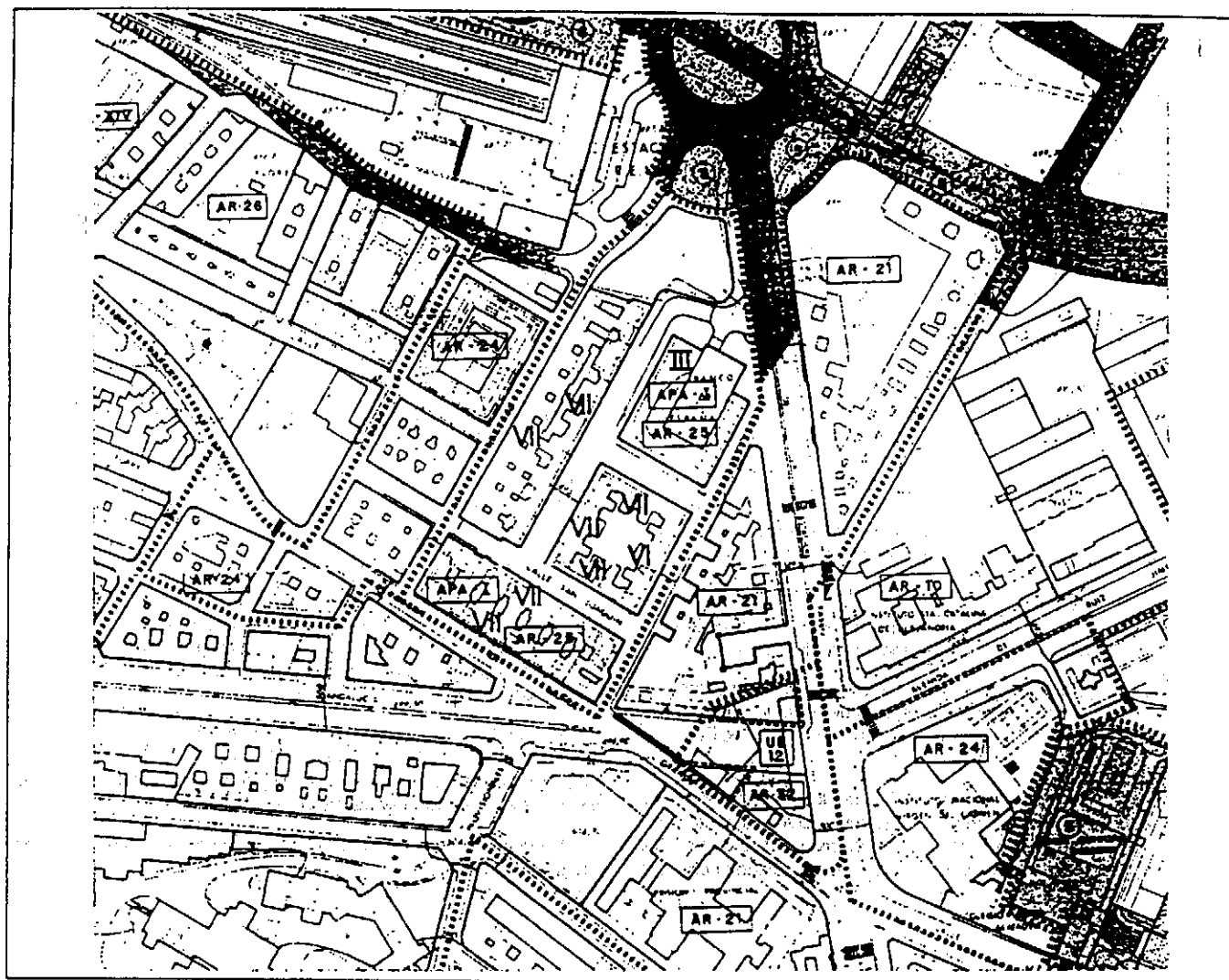
6. Las condiciones generales a las que han de sujetarse las edificaciones serán las contenidas en el Título IV de las presentes Normas, con las salvedades que se especifiquen en la documentación particular de cada Área con Planeamiento Aprobado.

Sección Segunda.—Fichas de las áreas con planeamiento aprobado (páginas 64 a 90).

BANCO DE ESPAÑA

AR-25

APA-I



ANTECEDENTES:

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, aprobado definitivamente
PROYECTO DE URBANIZACION, aprobado definitivamente

18-9-81
18-9-81

ESTADO DE EJECUCION:

Urbanización y edificación ejecutada

CUADRO DE CARACTERISTICAS:

SUPERFICIES

- TOTAL:
- ZONAS VERDES:
- VIARIO:

25.340 m²
1.680 m²
10.740 m²
78.160 m²
100 %

EDIFICABILIDAD TOTAL:

APROVECHAMIENTO APROPIABLE POR LOS PROPIETARIOS:

NORMATIVA:

CONDICIONES DE USO:

CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Serán de aplicación las establecidas en la Ordenanza 2-Ensanche.

Las establecidas en la Ordenanza 2 - Ensanche, con 4,66 m²/m² de edificabilidad y las alturas indicadas en el plano.

RP-3**AR-6****APA-II****ANTECEDENTES**

PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente	9-10-89
PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION Y PROYECTO DE COMPENSACION, aprobado definitivamente	16-11-89
PROYECTO DE URBANIZACION, aprobado definitivamente	16-11-89
ESTUDIO DE DETALLE, aprobado definitivamente	13-2-92

ESTADO DE EJECUCION:

En construcción y urbanización simultánea

CUADRO DE CARACTERISTICAS SUPERFICIES

- TOTAL:	181.000 m ²
- SUELO RESIDENCIAL:	89.939 m ²
- SUELO COMERCIAL:	6.050 m ²
- SUELO USO TURISTICO:	11.500 m ²
- DOTACIONES:	9.000 m ²
- RECREATIVO PRIVADO:	13.600 m ²
- VIARIO:	31.911 m ²
- ZONAS VERDES:	19.000 m ²

EDIFICABILIDAD:	- RESIDENCIAL: 58.556 m ²
	- TURISTICO: 4.600 m ²
	- COMERCIAL: 3.630 m ²

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:	249
-----------------------------	-----

APROVECHAMIENTO APROPIABLE POR LOS PROPIETARIOS (el aprovechamiento del Ayuntamiento ha sido comprado por la propiedad)	100%
--	------

NORMATIVA:**CONDICIONES DE USO:**

- en suelo residencial las establecidas en la Ordenanza 5 - Unifamiliar.
- En suelo comercial y turístico las establecidas en la Ordenanza 9 - Terciario, Grados 1 y 2.
- En suelo dotacional las correspondientes a equipamiento alternativo (ALT)

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

- El parcelario es el reflejado en el Estudio de Detalle

- OCUPACION:	- Residencial: 40%
	- Turístico (T): 40%
	- Comercial (C): 30%
	- Dotacional(ALT): 30%

- EDIFICABILIDAD:	- Residencial: 0,664 m ² /m ²
	- Comercial (C): 0,60 m ² /m ²
	- Turístico (T): 0,40 m ² /m ²
	- Dotacional (ALT): 0,40 m ² /m ²

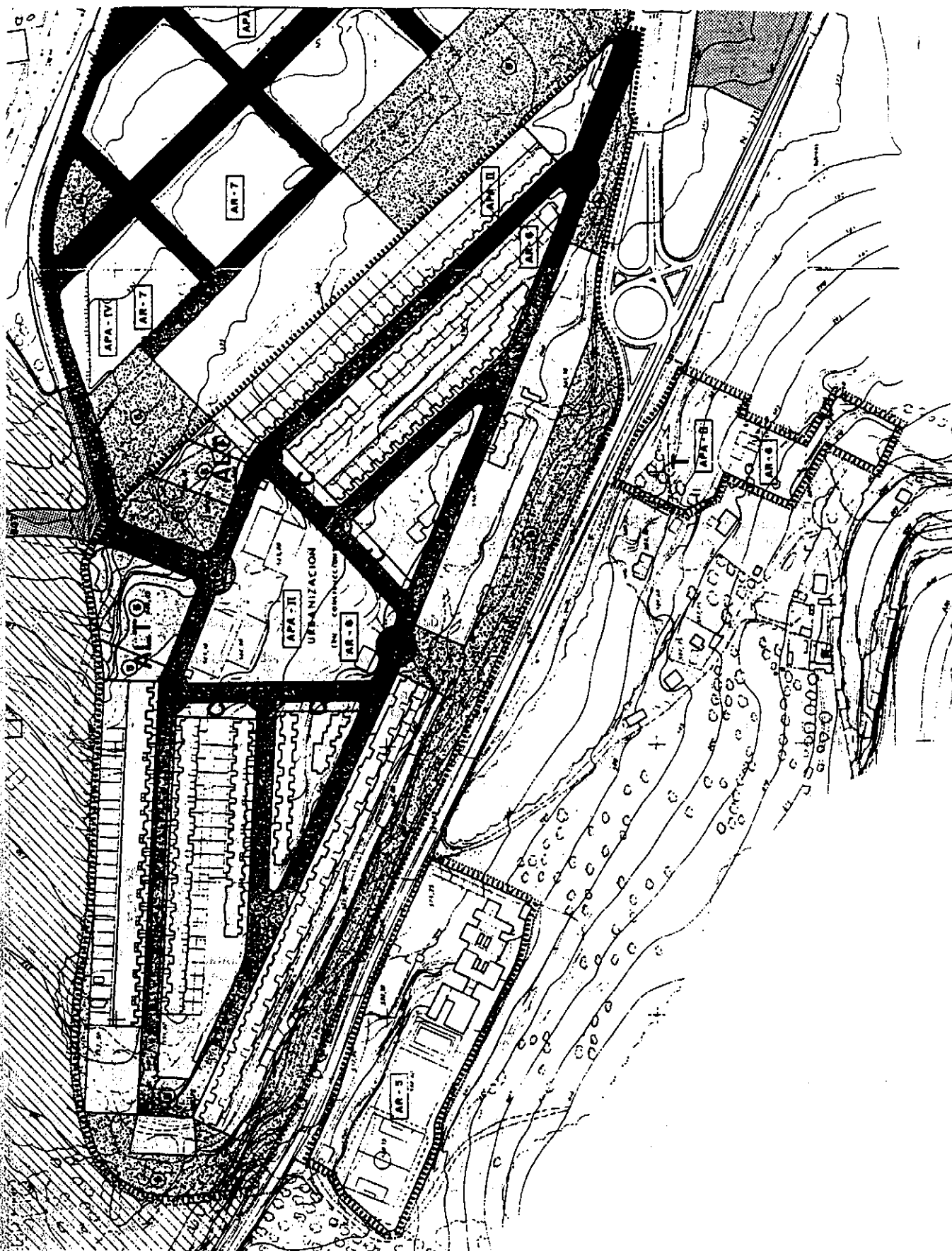
- ALTURAS	- Residencial: 2 plantas, con 6,70 m. de altura de cornisa, admitiéndose planta abuhardillada inscribible en plano a 45º desde altura de cornisa.
	- Comercial (C) y Dotacional (ALT) 2 plantas, con 6,70 metros de altura de cornisa.
	- Turístico (T): 3 plantas, con 12 metros de altura total desde rasante de terreno.
	(se admiten sótano y semisótano)

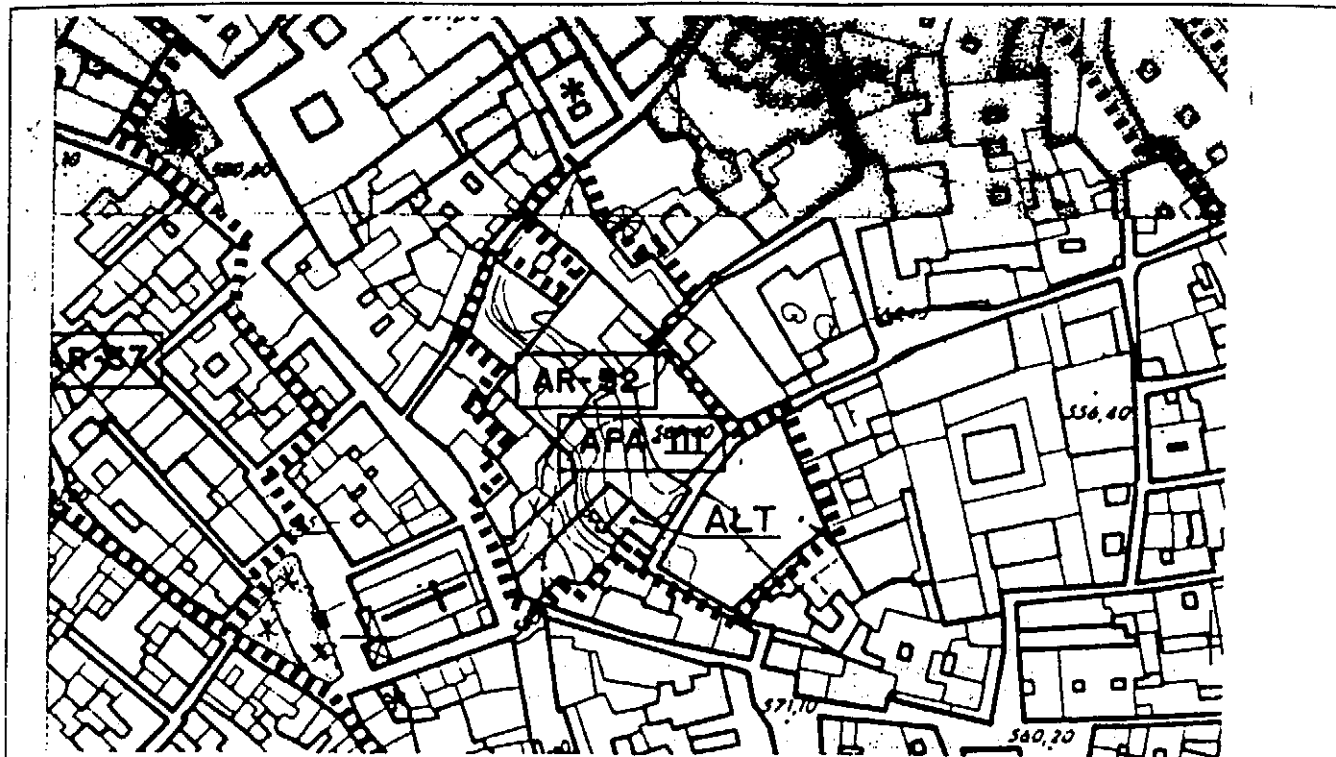
- VUELOS	En todos los usos el vuelo máximo es de 1 metro. En el uso comercial, en las zonas sin retranqueo, deberá quedar a un mínimo de 3,50 metros sobre la rasante de la acera.
----------	---

RP-3

AR-6

APA-II



SAN ANDRES**AR-52****APAIII****ANTECEDENTES:**

DELIMITACION DE UNIDAD DE ACTUACION, aprobada definitivamente	20-4-91
ESTUDIO DE DETALLE, aprobado definitivamente	20-4-91
PROYECTO DE REPARCELACION	
PROYECTO DE URBANIZACION	

ESTADO DE EJECUCION:

En tramitación.

PLAZO MAXIMO PARA SOLICITAR LICENCIA MUNICIPAL DE EDIFICACION:

2 años desde la entrada en vigor de la Revisión del Programa de Actuación.

CUADRO DE CARACTERISTICAS:

SUPERFICIES	- TOTAL:	4.553 m ²
	- LUCRATIVO:	2.337,6 m ²
	- ZONAS VERDES:	1.750,5 m ²
	- DOTACIONAL:	265,34 m ²
	- VIARIO:	199,56 m ²
EDIFICABILIDAD	- USOS LUCRATIVOS:	7.898 m ²
	- EN PARCELA DOTACIONAL	528 m ²
APROVECHAMIENTO APROPIABLE POR LOS PROPIETARIOS:		100%

NORMATIVA:**CONDICIONES DE USO:**

- En suelo residencial, las establecidas en Ordenanza 1 Casco Antiguo.
- En parcela dotacional (ALT), equipamiento alternativo

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

- En suelo residencial las establecidas en la Ordenanza 1 - Casco Antiguo.
- La línea de cornisa de la edificación residencial y dotacional será la fijada en el Estudio de Detalle.

RP-1

AR-7

APA-IV

ANTECEDENTES:

PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente	13-2-92
PROYECTO DE URBANIZACION, aprobado definitivamente	16-6-92
P. ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION y	
PROYECTO DE COMPENSACION, aprobados definitivamente	13-2-92

ESTADO DE EJECUCION:

En urbanización. Las zonas verdes serán ejecutadas por el Ayuntamiento según Proyecto de Compensación.
Existen licencias municipales de edificación concedidas.

PLAZO MAXIMO PARA SOLICITAR LICENCIA MUNICIPAL DE EDIFICACION

2 años desde la entrada en vigor de la Revisión del Programa de Actuación.

CUADRO DE CARACTERISTICAS:

SUPERFICIES:	- TOTAL: (según Plan Parcial)	267.000 m ²
	- SUELO RESIDENCIAL/COMERCIAL:	69.593 m ²
	- SUELO TERCIARIO: (usos mixtos)	21.735 m ²
	- ZONAS VERDES:	42.105 m ²
	- DOTACIONES PUBLICAS:	36.135 m ²
	- DEPORTIVO PRIVADO:	13.031 m ²
EDIFICABILIDAD:	- RESIDENCIAL:	211.894 m ²
	- TERCIARIO:	28.406 m ²
APROVECHAMIENTO APROPIABLE POR LOS PROPIETARIOS: según Proyecto de Compensación.		

NORMATIVA:

CONDICIONES DE USO: En las manzanas M,N y O las condiciones de uso serán las establecidas en la Ordenanza 9 - Terciario para los grados 1º y 2º, admitiéndose además los apartamentos residenciales en las condiciones siguientes:

- Cumplirán las condiciones establecidas para el uso de vivienda
 - Cada apartamento tendrá una superficie construida igual o inferior a 40 m²
 - El programa mínimo del apartamento constará de dos piezas independientes: una de uso múltiple para estar-comedor, dormitorio y pequeña cocina susceptible de ser independizada mediante un cerramiento móvil de 1,80 metros de frente; y otra para ducha, lavabo y retrete. En tal caso, la superficie útil mínima de la pieza de uso múltiple no podrá ser inferior a 18 m².
 - El edificio en el que se sitúen los apartamentos deberá contar con los servicios domésticos comunes de conserjería, limpieza y recogida de basuras.
 - A los efectos de las dotaciones públicas los apartamentos residenciales deberán considerarse uso Residencial
- En el resto de las manzanas no dotacionales las condiciones de uso serán las establecidas en la Ordenanza 3 - Alineaciones y Alturas Determinadas. Se admiten además los apartamentos residenciales con las condiciones señaladas en el punto anterior

CONDICIONES DE EDIFICACION:

- OCUPACION MAXIMA DE LAS MANZANAS POR LA EDIFICACION: 75% excepto en manzana Q (100%) y P (85%)
- FONDO MAXIMO DE LA EDIFICACION:
 - manzanas M,N y O: 20 metros
 - manzana P: 25 metros
 - manzana Q: toda
 - resto manzanas: 24 metros

- EDIFICABILIDAD sobre rasante en m²

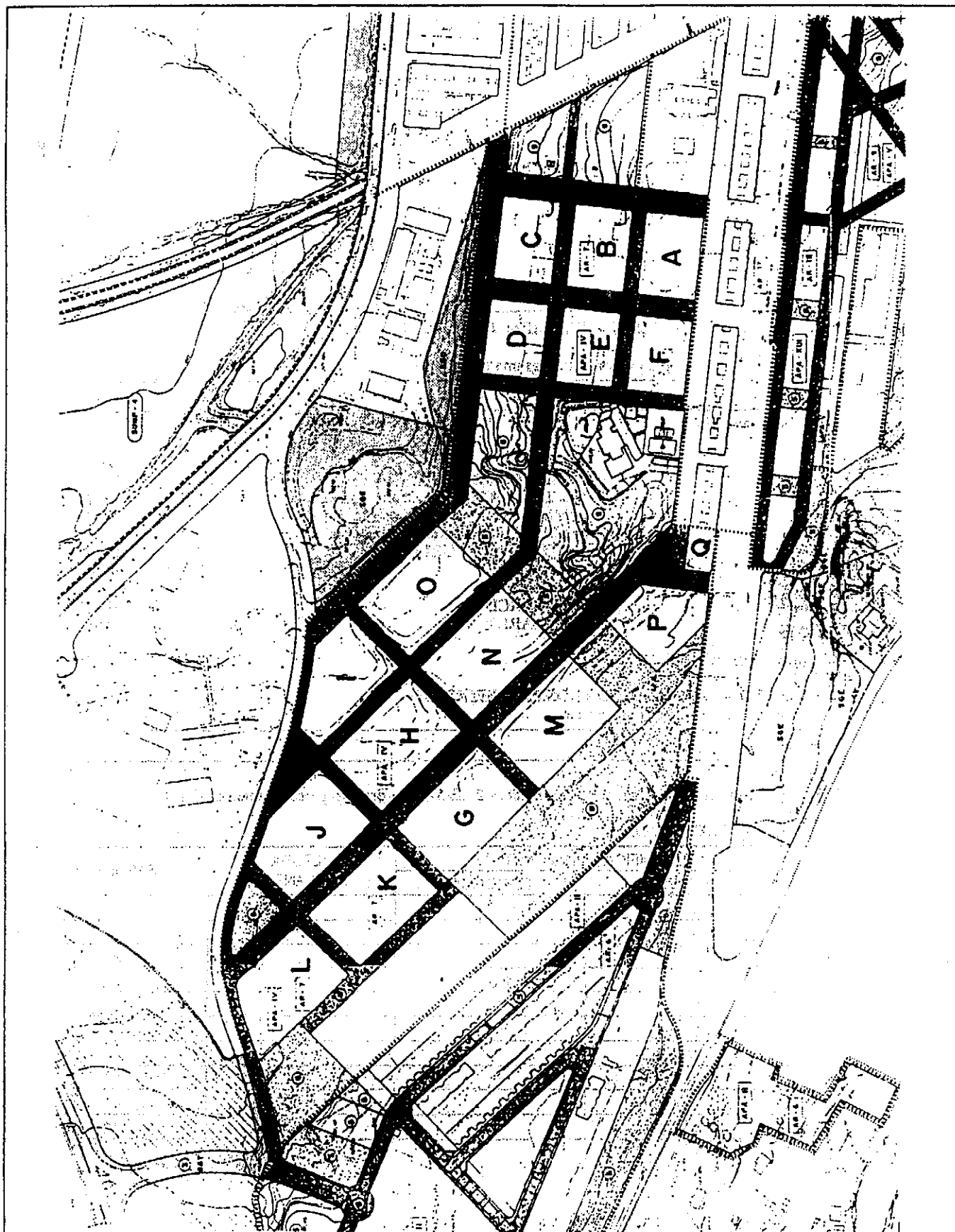
MANZANAS	RESIDENCIAL	TERCIARIO
A,B,C	13.565	710
D,E,F	11.700	710
G,H	22.749	1.375
I	16.014	0
J	20.096	1.375
K	22.749	1.375
L	20.096	1.175
M,N,O	0	4.160
P	5.800	3.145
Q	5.846	1.837

- ALTURAS (nº plantas y altura de coronación):
 - manzanas M,N,O: 1 planta con 5 metros
 - manzana Q: 7 plantas con 21,20 metros
 - resto manzanas: 6 plantas con 18,30 metros
- VUELOS: En aquellas fachadas en las que obligatoriamente se han de prever soportales en planta baja no se permitirán cuerpos cerrados que vuelen sobre las vías públicas, admitiéndose balcones y miradores de 60 cms. de vuelo máximo, con una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,70 metros.
En el resto de fachadas se podrá volar cuerpos abiertos o cerrados a partir de la planta primera, con un máximo de 1,25 m. y una altura mínima sobre la rasante de la acera de 3,50 m. Estos vuelos no podrán alcanzar una longitud mayor de 4 m., con separaciones de al menos 3 m. entre ellos.

RP-1

AR-7

APA-IV



RP-2 (T)**AR-9****APA-V****ANTECEDENTES:**

PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente
 PROYECTO DE URBANIZACION, aprobado definitivamente
 PROYECTO DE COMPENSACION,

ESTADO DE EJECUCION:

En tramitación.

PLAZO MAXIMO PARA SOLICITAR LICENCIA MUNICIPAL DE EDIFICACION

2 años desde la entrada en vigor de la Revisión del Programa de Actuación

CUADRO DE CARACTERISTICAS:

SUPERFICIES:	- TOTAL:	56.006 m ²
	- SUELO RESIDENCIAL	10.540 m ²
	- SUELO TERCIARIO:	1.425 m ²
	- ZONAS VERDES:	12.845 m ²
	(más 31.000 m ² de sistema general V-1)	
	- DOTACIONES PUBLICAS:	10.250 m ²
EDIFICABILIDAD:	- VIARIO:	20.946 m ²
	- RESIDENCIAL	31.510 m ²
	- TERCIARIO:	2.850 m ²
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:		424
APROVECHAMIENTO APROPIABLE POR LOS PROPIETARIOS: según Proyecto de Compensación.		

NORMATIVA:

CONDICIONES DE USO: Las establecidas en la Ordenanza 2 - Ensanche, excepto parcelas dotacionales

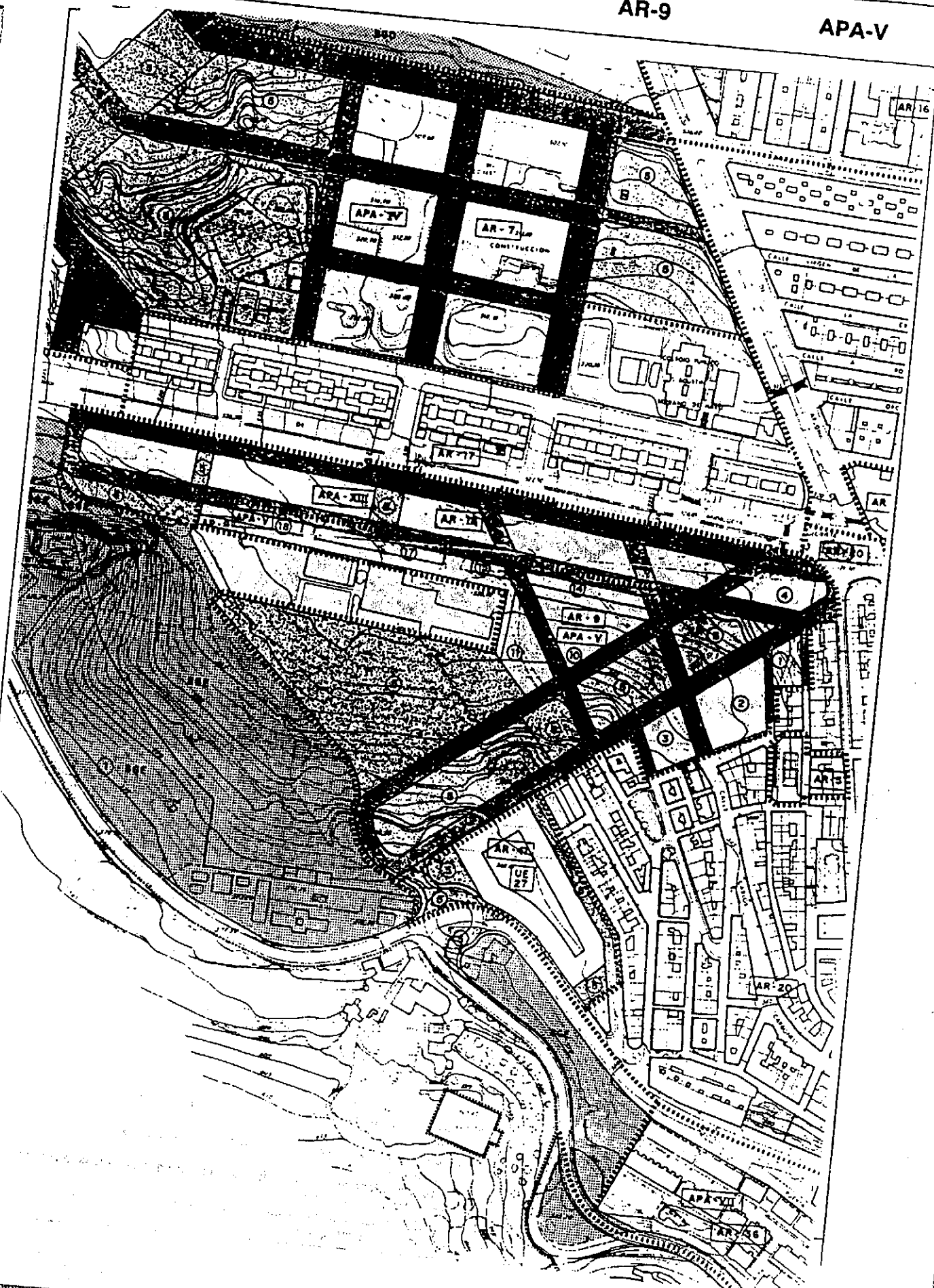
CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

MANZANA	EDIFICABILIDAD (m ²)		ALTURA Nº PLANTAS	Nº VIVIENDAS
	RESIDENCIAL	TERCIARIO		
1	1.100		2	15
2	3.500		2	47
3	2.200		2	30
4	0	2.850	2	-
10	8.200		4	80
11	5.460		4	72
14	4.600		5	60
15	1.450		5	20
17	4.050		5	60
18	2.950		5	40

RP-2 (T)

AR-9

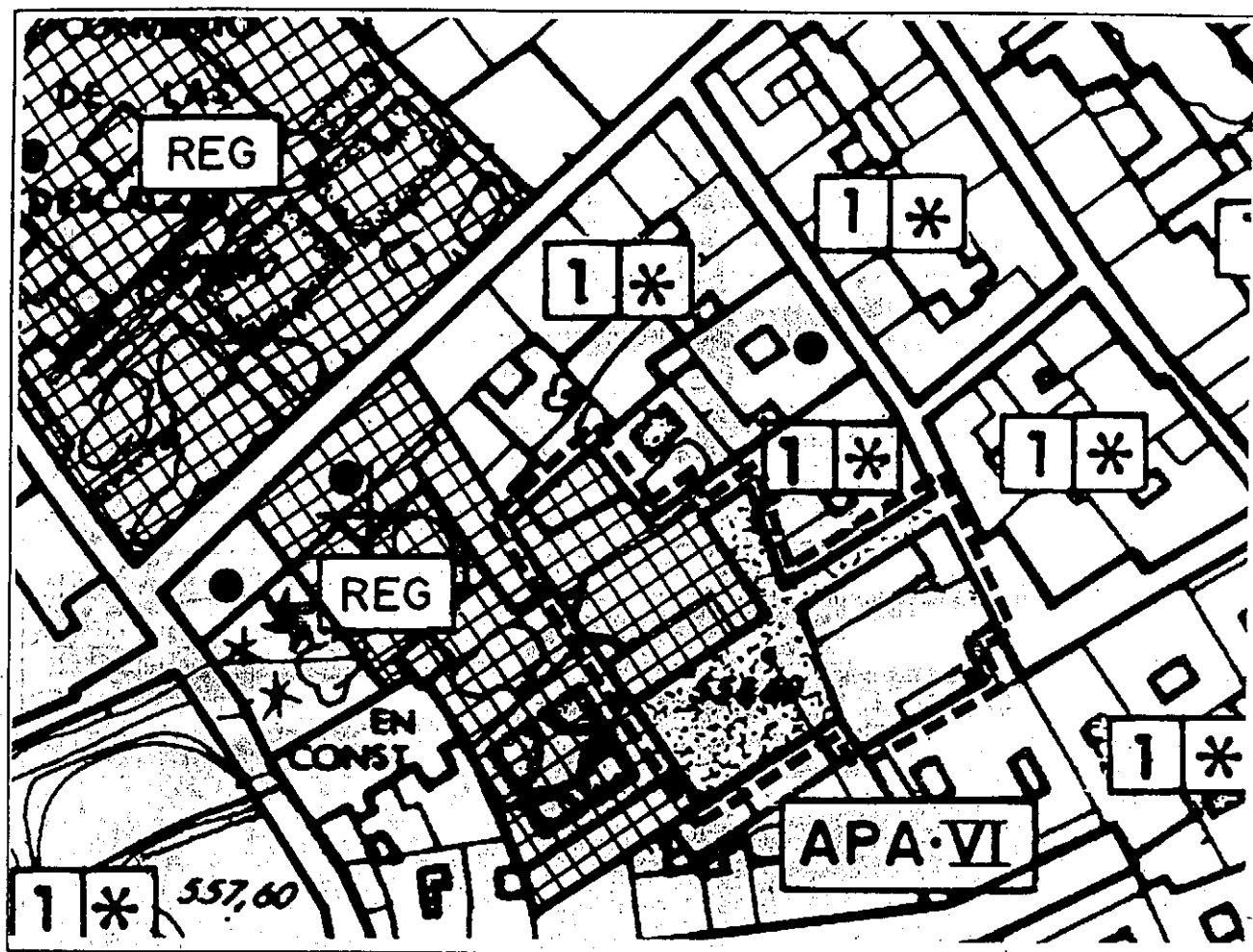
APA-V



PILAR DE LA IMPRENTA

AR-63

APA-VI



ANTECEDENTES:

ESTUDIO DE DETALLE, aprobado definitivamente

4-12-86

MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE, aprobado definitivamente

10-3-88

ESTADO DE EJECUCION:

Urbanización y edificación ejecutada

CUADRO DE CARACTERISTICAS:

SUPERFICIES:

- TOTAL:	2.719,5 m ²
- SUELO RESIDENCIAL	427,5 m ²
- SUELO LIBRE PRIVADO:	1.435 m ²
- RELIGIOSO:	307 m ²
- VIARIO PEATONAL:	550 m ²
- RESIDENCIAL	1.464 m ²
- RELIGIOSO:	307 m ²

EDIFICABILIDAD:

NORMATIVA:

CONDICIONES DE USO:

-En suelo residencial, las establecidas en la Ordenanza 1 - Casco Antiguo

-En parcela calificada como religioso las establecidas en la Ordenanza 8 - Dotacional.

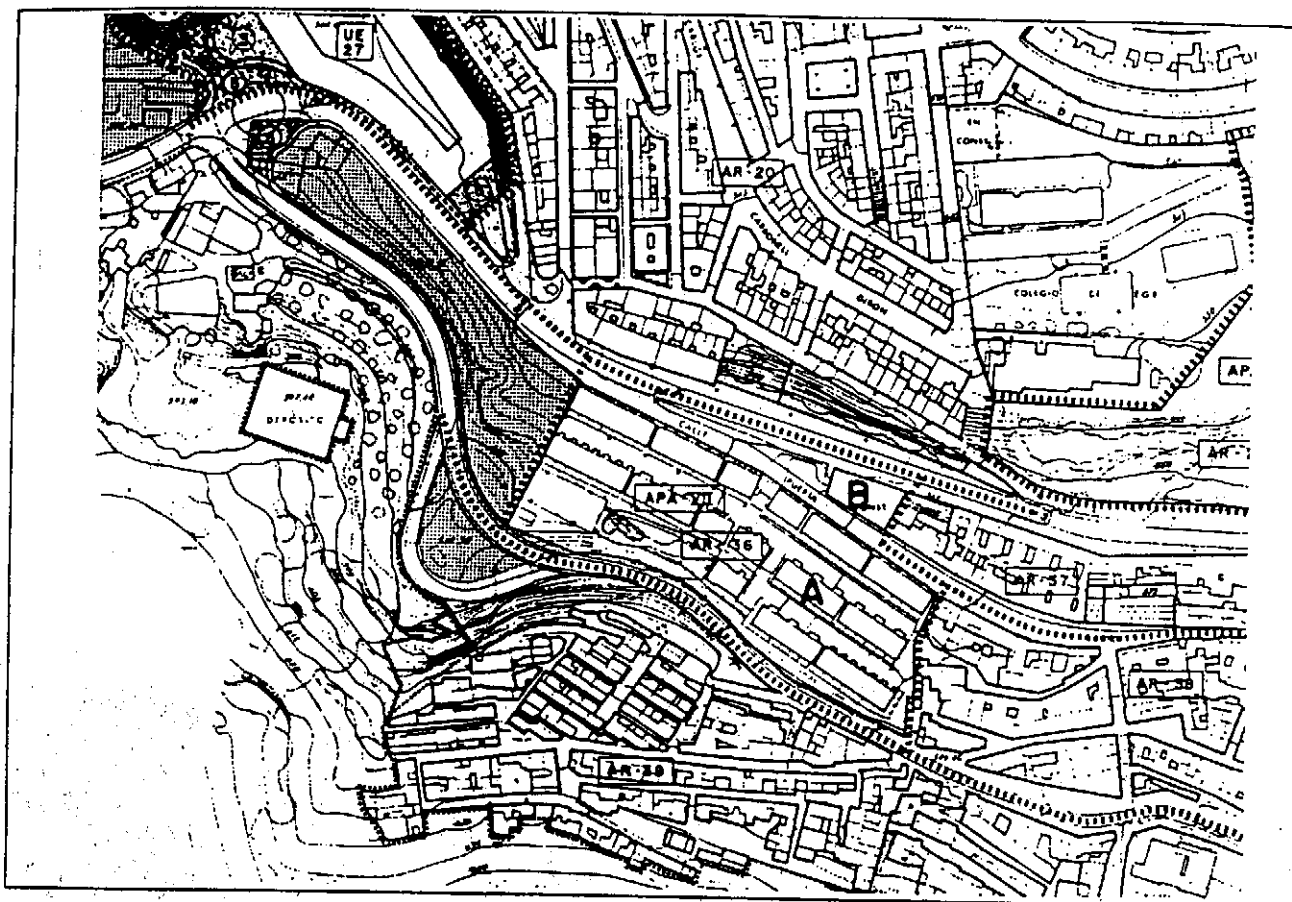
CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

En la parcela residencial será de aplicación la Ordenanza 1 - Casco Antiguo, con 3,66 m²/m² y IV plantas de altura.

En la parcela calificada como dotacional con el uso religioso, serán de aplicación las condiciones de la categoría C.

PUERTA DE MARTOS

AR-36

APA-VII

ANTECEDENTES:

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, aprobado definitivamente
PROYECTO DE URBANIZACION, aprobado definitivamente

31-8-89

31-8-89

ESTADO DE EJECUCION:

Urbanización y edificación ejecutada

CUADRO DE CARACTERISTICAS:

LIBRO DE CARA SUPERFICIES

- TOTAL:	16.835 m ²
- SUELO RESIDENCIAL:	7.101 m ²
- LOCALES, GARAJES Y APARTAMENTOS	721 m ²
- ZONAS VERDES:	4.000,8 m ²
- DEPORTIVO PRIVADO:	846 m ²
- VIARIO:	3.791,1 m ²
- SUELO RESIDENCIAL:	14.274 m ²
- LOCALES, GARAJES Y APARTAMENTOS	2.350 m ²
PAR LOS PROPIETARIOS:	100%

EDIFICABILIDAD:

- LOCALES, GARAJES Y APARTAMENTOS

100%

APROVECHAMIENTO APROPIABLE POR LOS PROPIETARIOS: 2.35
100
Se cederá el sistema general V-2 colindante, delimitado en el PGOU, así como los terrenos grafiados para la rectificación de trazado de la carretera de circunvalación en base al Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la propiedad.

NORMATIVA

CONDICIONES DE USO:

En parcela A serán de aplicación las establecidas en la Ordenanza 5 - Unifamiliar.

En parcela B serán de aplicación las establecidas en la Ordenanza 1 - Casco Antiguo.

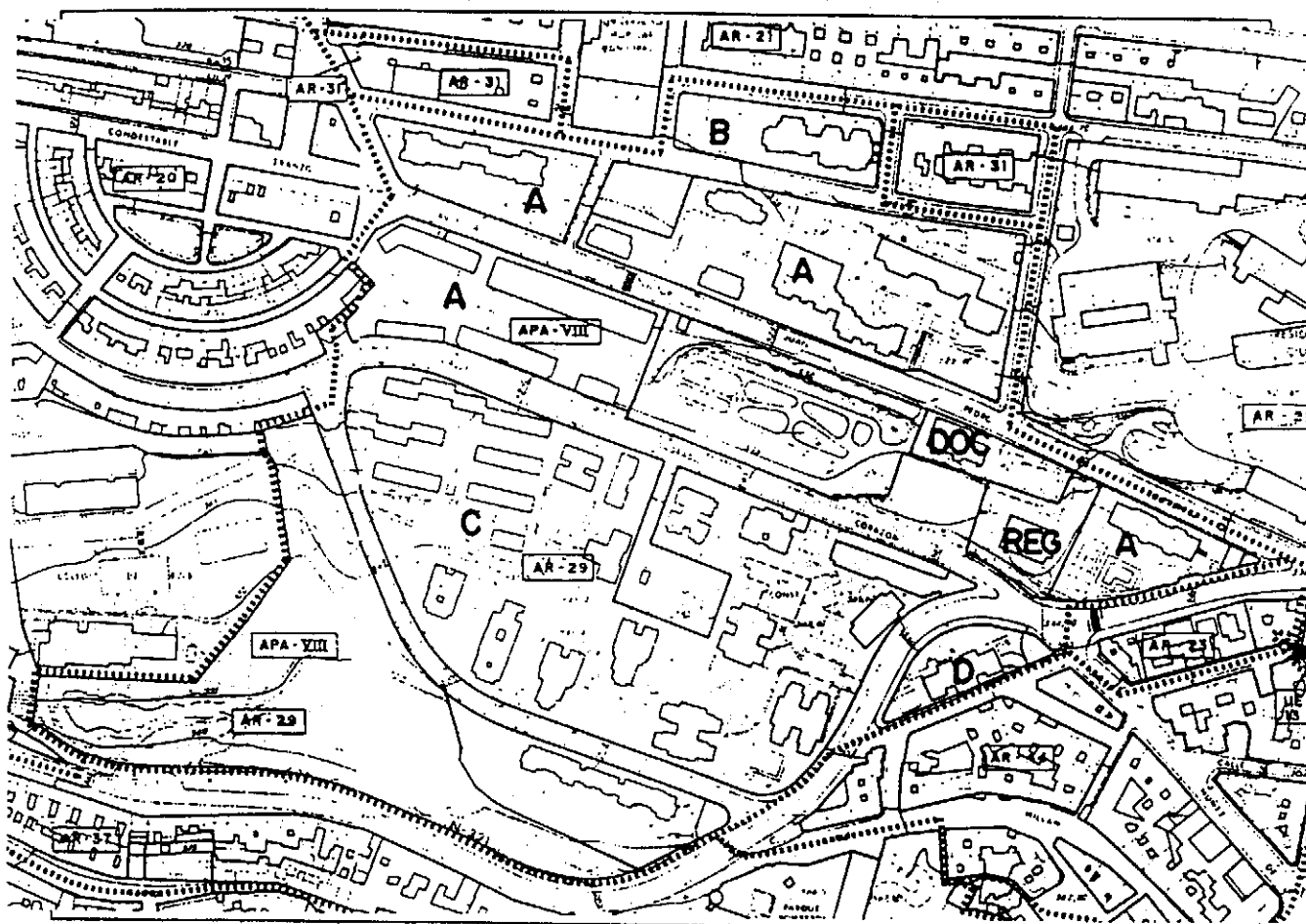
CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

En parcela A la Ordenanza de aplicación será la S - Unifamiliar, grado 1º, con 183 m² construidos por parcela.

En parcela B, será de aplicación la Ordenanza 1 - Casco Antiguo con una edificabilidad de 2.350 m² y IV plantas de altura medidas desde la carretera de Córdoba.

POLIGONOS 1 y 2

AR-29

APA-VIII

ANTECEDENTES: PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente

14-2-75

ESTADO DE EJECUCION: Urbanización ejecutada excepto el parque del suroeste. Edificaciones construidas.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE:	- TOTAL:	144.700 m ²
	- ZONAS VERDES: (incrementada con la zona de aparcamiento que se elimina)	35.265 m ²
	- DOTACIONES:	22.900 m ²
	- SUELO RESIDENCIAL	68.250 m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL:		76.179 m ²
APROVECHAMIENTO APROPIABLE POR LOS PROPIETARIOS:		100%

NORMATIVA:

CONDICIONES DE USO:

En las parcelas A, B, C y D serán de aplicación las establecidas en la Ordenanza 4 - Edificación Abierta.

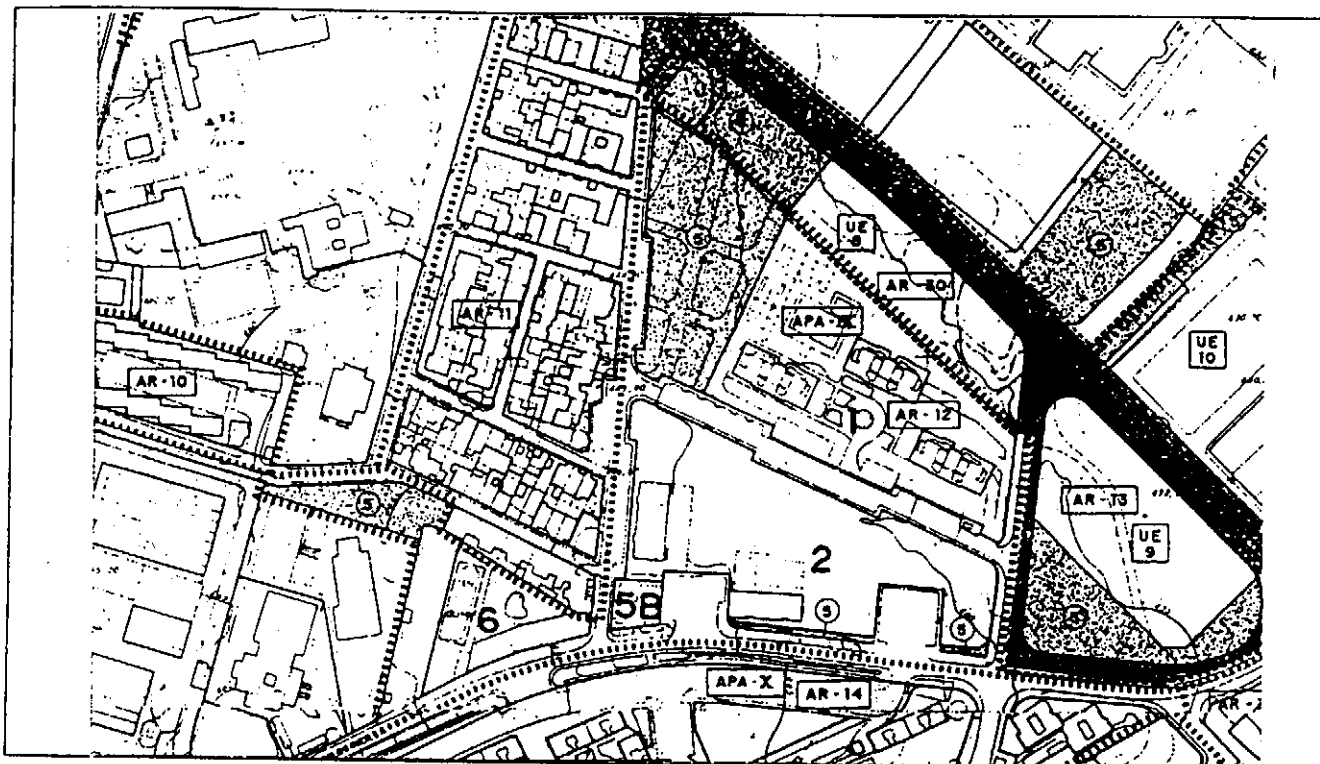
CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

En las parcelas dotacionales la Ordenanza 8 - Dotacional

En las parcelas dotacionales serán de aplicación las condiciones de la categoría C y el grado 4^a.

En las parcelas residenciales son las de la Ordenanza 4 - Edificación Abierta, con las condiciones siguientes según parcelas:

PARCELA	Parcela mínima (m ²)	Ocupación (%)	Altura de cornisa (m)	Edificabilidad (m ² /m ²)
A	1.000	25	23,70	1,25
B	1.000	25	18,00	1,25
C	1.500	25	15,15	0,90
D	1.500	25	15,15	1,10

POLIGONOS 6 y 7**AR-12****APA-IX****ANTECEDENTES:**

PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente

3-6-77

ESTADO DE EJECUCION:

Urbanización ejecutada excepto acondicionamiento de la zona verde junto a calle Marqués de la Ensenada.
Sólo existe una parcela sin edificar.

PLAZO MAXIIMO PARA SOLICITAR LICENCIA MUNICIPAL DE EDIFICACION:

2 años desde la entrada en vigor de la Revisión del Programa de Actuación.

CUADRO DE CARACTERISTICAS:**SUPERFICIES:**

- TOTAL	44.120 m ²
- ZONAS VERDES:	7.835 m ²
- SUELO RESIDENCIAL:	23.700 m ²
- VIARIO:	12.585 m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL:	42.126 m ²
APROVECHAMIENTO APROPIABLE POR LOS PROPIETARIOS:	100%

NORMATIVA:**CONDICIONES DE USO:**

Las establecidas en la Ordenanza 3 - Alineaciones y Alturas Determinadas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

PARCELA	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (m ²)	ALTURA		Nº VIVIENDAS
			Nº PLANTAS	CORONACION EN METROS	
1	25	17.133	10	30	144
2	30	20.520	6	19	216
5B	100	910	2	6,50	13
6	45	3.563	6 Y 2	19 Y 7	24

**EL VALLE****AR-14****APA-X****ANTECEDENTES:**

PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente

23-7-80

ESTADO DE EJECUCION:

Urbanización ejecutada. Quedan por acondicionar zonas verdes.

Edificación construida excepto en dos parcelas calificadas para usos terciarios. Asimismo resta por edificar dos parcelas dotacionales.

PLAZO MAXIMO PARA SOLICITAR LICENCIA MUNICIPAL DE EDIFICACION:

(En las dos parcelas calificadas como terciario): 2 años desde la entrada en vigor de la Revisión del Programa de Actuación.

CUADRO DE CARACTERISTICAS:**SUPERFICIES:**

- TOTAL:	377.500 m ²
- SUELO RESIDENCIAL:	101.107 m ²
- SUELO TERCIARIO:	11.770 m ²
- DOTACIONES PUBLICAS:	58.415 m ²
- ZONA VERDE (incluyendo deportivo)	84.600 m ²

EDIFICABILIDAD TOTAL:

- RESIDENCIAL:	198.243 m ²
- TERCIARIO:	12.944 m ²

APROVECHAMIENTO APROPIABLE POR LOS PROPIETARIOS:

100%

NORMATIVA**CONDICIONES DE USO:**

- En suelo residencial las establecidas en la Ordenanza 4 - Edificación Abierta.
- En parcelas calificadas como terciario (T) las establecidas en la Ordenanza 9 - Terciario, grados 1 y 2
- En parcelas dotacionales públicas 8 - Dotacional, con los usos característicos reflejados en el plano

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

- En parcelas dotacionales se graffan en plano de Calificación del Suelo mediante asignación de categoría y grado al igual que en el resto del suelo urbano.
- En parcelas calificadas como Terciario (T) son las siguientes:

PARCELA	EDIFICABILIDAD (m ²)	ALTURA	
		Nº PLANTAS	ALTURA CORONACION
A	1.067	I	4 m.
B	1.950	II	8 m.
C	1.144	II	8 m.
D	2.400	II	8 m.
E	1.420	II	8 m.
F	2.280	VI	18 m.
G	2.288	II	8 m.

En parcelas calificadas como residenciales será de aplicación la Ordenanza 4 - Edificación Abierta con las siguientes condiciones:

PARCELA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	Nº DE PLANTAS
1	1,90	VIII
2	1,85	VIII
3	2,32	VIII
4	1,96	VIII
5	1,88	VIII
6	2,02	VIII
7	2,11	VIII

EL VALLE

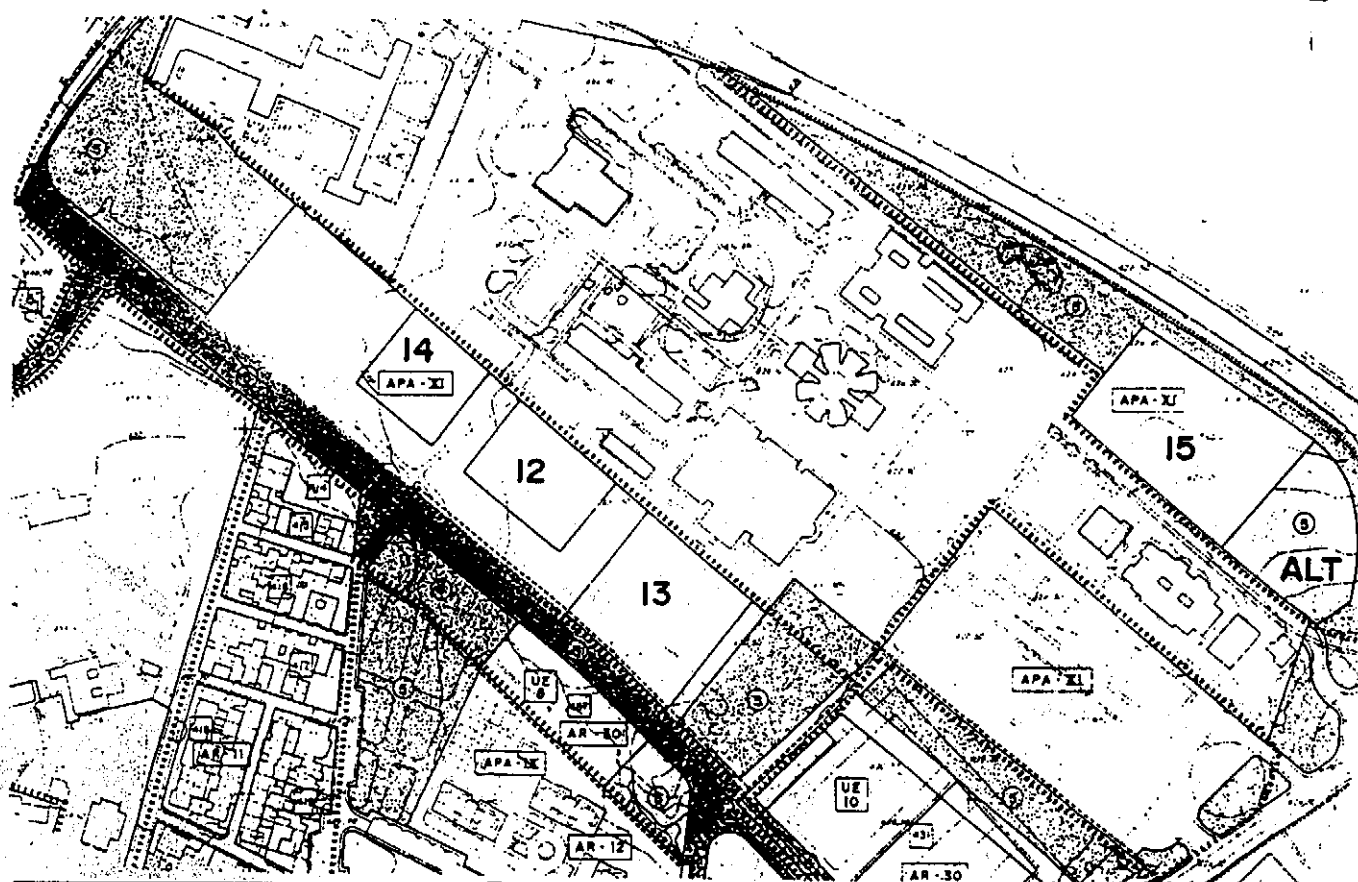
AR-14

APA-X



DNP - 1 y DNP - 2

APA-XI



ANTECEDENTES:

PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA
Y PLAN PARCIAL, aprobados definitivamente

7-7-92

ESTADO DE EJECUCION:

En urbanización parcial

CUADRO DE CARACTERISTICAS:

SUPERFICIES:

- TOTAL:	89.770 m ²
- ZONA VERDE:	15.110 m ²
- DOCENTE:	19.190 m ²
- VIARIO:	51.270 m ²
- DOTACION (ALT):	4.200 m ²
- DOCENTE:	41.800 m ²
- DOTACION (ALT):	2.940 m ²

EDIFICABILIDAD TOTAL:

NORMATIVA:

CONDICIONES DE USO:

Las establecidas en la Ordenanza 8 - Dotacional.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

PARCELA	EDIFICABILIDAD (m ²)
12	11.600
13	11.600
14	9.600
15	9.600
ALT	2.940

JABALCUZ**AR-64****APA-XII****ANTECEDENTES:**

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, aprobado definitivamente

ESTADO DE EJECUCION:

Pendiente de urbanizar.

PLAZO MAXIMO PARA SOLICITAR LICENCIA MUNICIPAL DE EDIFICACION

4 años desde la entrada en vigor de la Revisión del Programa de Actuación

CUADRO DE CARACTERISTICAS:**SUPERFICIES:**

- TOTAL:	129.810 m ²
- TURISTICO-BALNEARIO (TB)	15.000 m ²
- TURISTICO-JARDINES (TJ):	76.410 m ²
- SUELO UNIFAMILIAR ADOSADO (VU)	20.120 m ²
- SUELO UNIFAMILIAR AISLADA (VA):	14.400 m ²
- DEPORTIVO (ZD):	3.880 m ²

EDIFICABILIDAD:

- TURISTICO:	8.258,2 m ²
- UNIFAMILIAR ADOSADA:	34.410 m ²
- UNIFAMILIAR AISLADA:	5.832 m ²
- DEPORTIVO:	500 m ²

APROVECHAMIENTO APROPIABLE POR LOS PROPIETARIOS:

- según Proyecto de Compensación.

NORMATIVA:**CONDICIONES DE USO :**

Las condiciones de uso aplicables son las siguientes:

- En las zonas VU y VA serán las establecidas en la Ordenanza 5 - Unifamiliar
- En la zona TB las establecidas en la Ordenanza 9 - Terciario, grados 1º y 2º
- En la zona ZD las de la Ordenanza 8 - Dotacional, con el uso característico deportivo

CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Las condiciones de edificación aplicables serán las del Plan Especial aprobado definitivamente, pudiendo modificarse, sin aumentar la altura ni la superficie edificable, mediante Estudio de Detalle. Las construcciones por encima de la altura (planta bajo cubierta o buhardilla, inclinación de cubierta, etc.) deberán sujetarse a las condiciones generales de las Normas Urbanísticas del PGOU.

JABALCUZ

AR-64

APA-XII

ZONIFICACION Y USOS

TB pop. : caso de turismo balneario-reserva-recreo

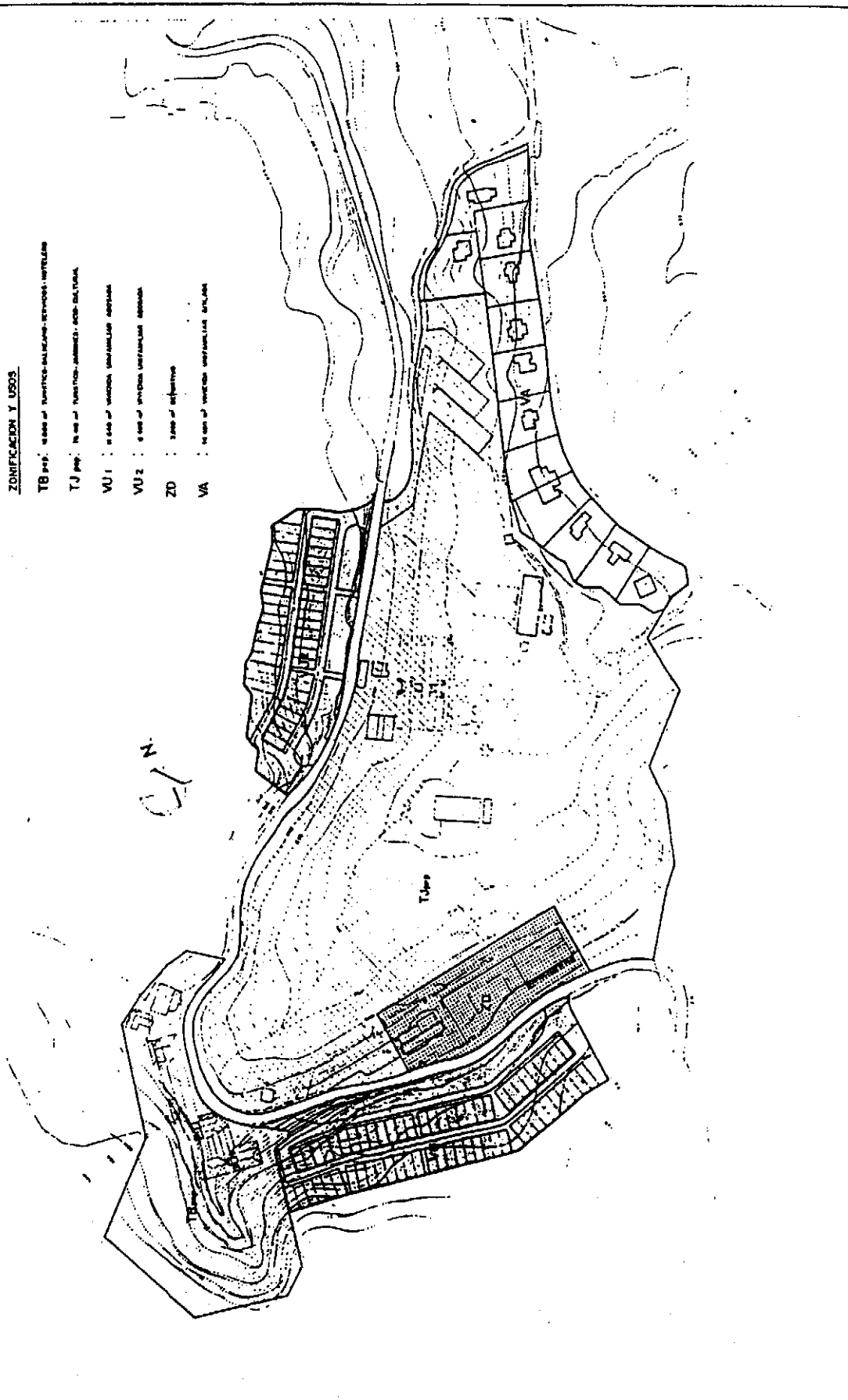
TJ pop. : caso de turismo urbano-reserva-recreo

VU1 : caso de vivienda unifamiliar adosada

VU2 : caso de vivienda unifamiliar adosada

ZD : zona de desarrollo

VA : caso de vivienda unifamiliar adosada



ANTIGUA UNIDAD DE ACTUACION Nº 30**AR-18****APA-XIII****ANTECEDENTES:****ESTUDIO DE DETALLE**, aprobado definitivamente

14-2-91

ESTADO DE EJECUCION:

Sin urbanizar ni construir

CONDICIONES DE DESARROLLO:

Deberá redactarse nuevo Estudio de Detalle, acumulando la edificabilidad en parcelas edificables, al calificar nuevas zonas verdes y eliminar parcela triangular, prevista con 1 planta de altura, para uso comercial. La altura se podrá aumentar con una planta ático.

El Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación deberán presentarse en el plazo máximo de 2 años desde la entrada en vigor de la Revisión del Programa de Actuación. La licencia municipal de edificación deberá solicitarse en el plazo máximo de 2 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

CUADRO DE CARACTERISTICAS:

SUPERFICIES:	- TOTAL:	26.205 m2
	- ZONAS VERDES:	2.310 m2
	- SUELO RESIDENCIAL:	10.075,5 m2
EDIFICABILIDAD TOTAL:		69.555,5 m2
APROVECHAMIENTO APROPIABLE POR LOS PROPIETARIOS:		100%

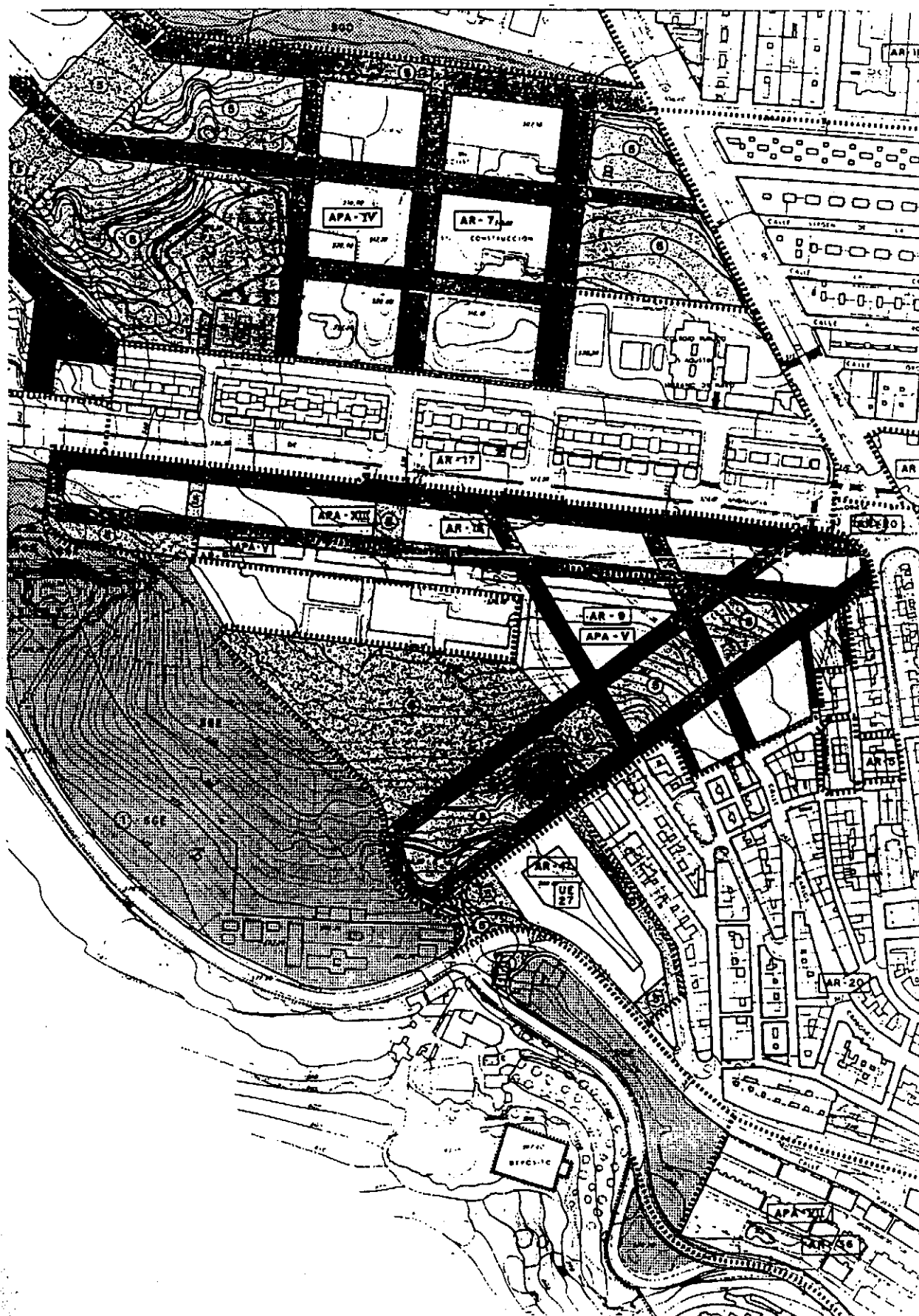
NORMATIVA:**CONDICIONES DE USO:**

- Las establecidas en la Ordenanza 3 - Alineaciones y Alturas Determinadas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

- A definir en Estudio de Detalle, con una altura máxima de 7 plantas más ático, incluida planta baja.

ANTIGUA UNIDAD DE ACTUACION Nº 30 AR-18

APA-XIII

ANTIGUA UNIDAD DE ACTUACION Nº 26**AR-26****APA-XIV****ANTECEDENTES**

**PROYECTO DE REDISTRIBUCION DE CARGAS
Y BENEFICIOS, aprobado definitivamente**

20-4-91

ESTADO DE EJECUCION:

Resta por urbanizar totalmente la calle de borde con el ferrocarril y la perpendicular que atraviesa las instalaciones del Patrimonio Comunal Olivarero.

Resta por construir la parcela del Patrimonio Comunal Olivarero y una pequeña parcela de unos 210 m² al final de San Francisco Javier

Resta por ejecutar el aprovechamiento correspondiente a la Diputación Provincial según Convenio suscrito con el Sr. Gallego.

PLAZO MAXIMO PARA SOLICITAR LICENCIA MUNICIPAL DE EDIFICACION:

2 años desde la entrada en vigor de la Revisión del Programa de Actuación.

CUADRO DE CARACTERISTICAS:

SUPERFICIES:	- TOTAL:	49.700 m ²
	- SUELO RESIDENCIAL:	29.825 m ²
	- ZONAS VERDES:	3.325 m ²
	- DOTACION ESCOLAR:	4.090 m ²
	- VIARIO:	12.460 m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL:		84.501,5 m ²
APROVECHAMIENTO APROPIABLE POR LOS PROPIETARIOS:		100%

NORMATIVA:**CONDICIONES DE USO:**

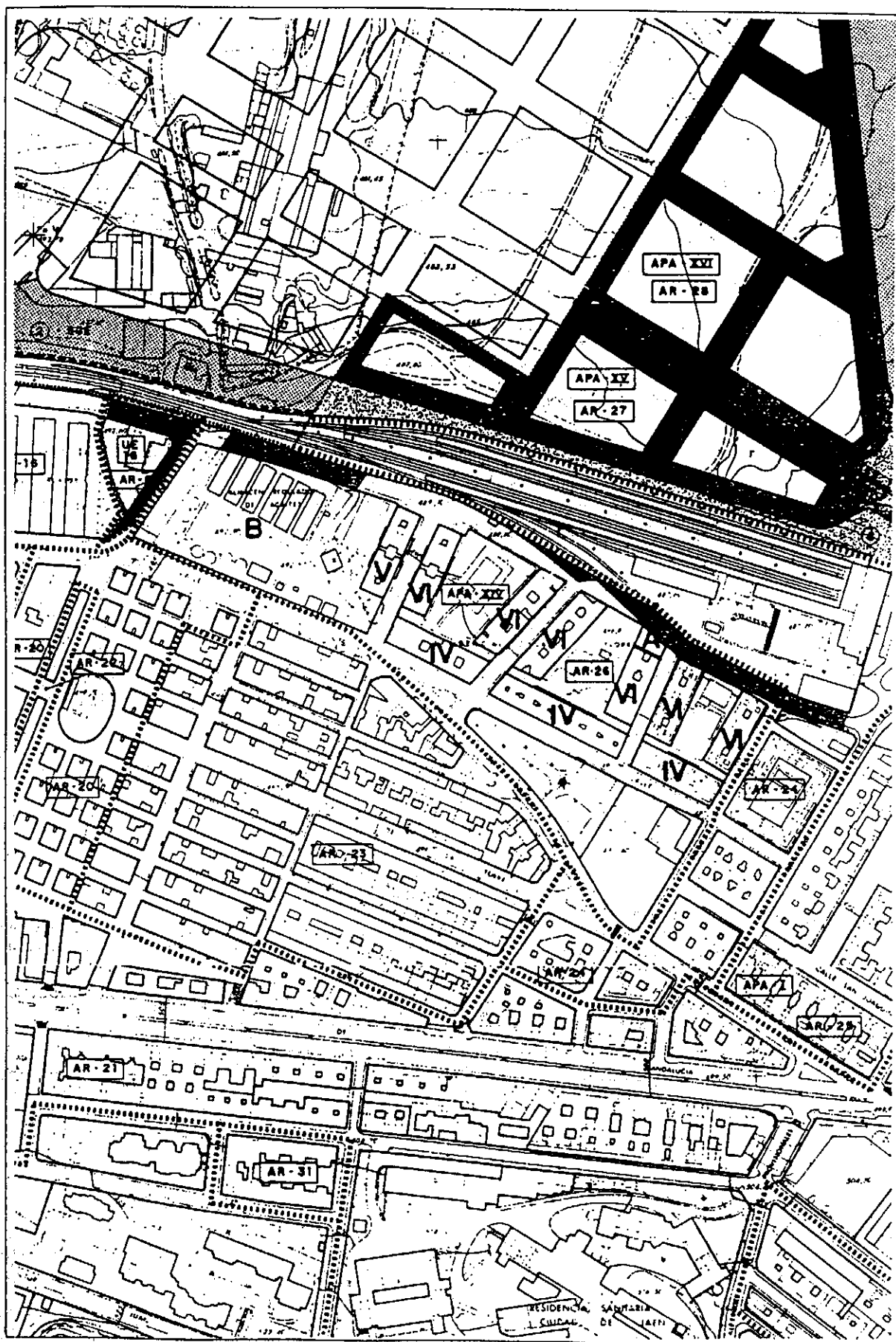
Las establecidas en la Ordenanza 3 - Alineaciones y Alturas Determinadas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

Será de aplicación la Ordenanza 3 - Alineaciones y Alturas Determinadas con las alturas señaladas en el plano, excepto en las parcelas identificadas en el plano con las letras B (del Patrimonio Comunal Olivarero) y A (en calle S. Francisco Javier) en las que regirán las siguientes condiciones de edificabilidad y alturas de la edificación:

PARCELA	EDIFICABILIDAD	Nº PLANTAS
A	1.050	5
B	21.000	3 y 5

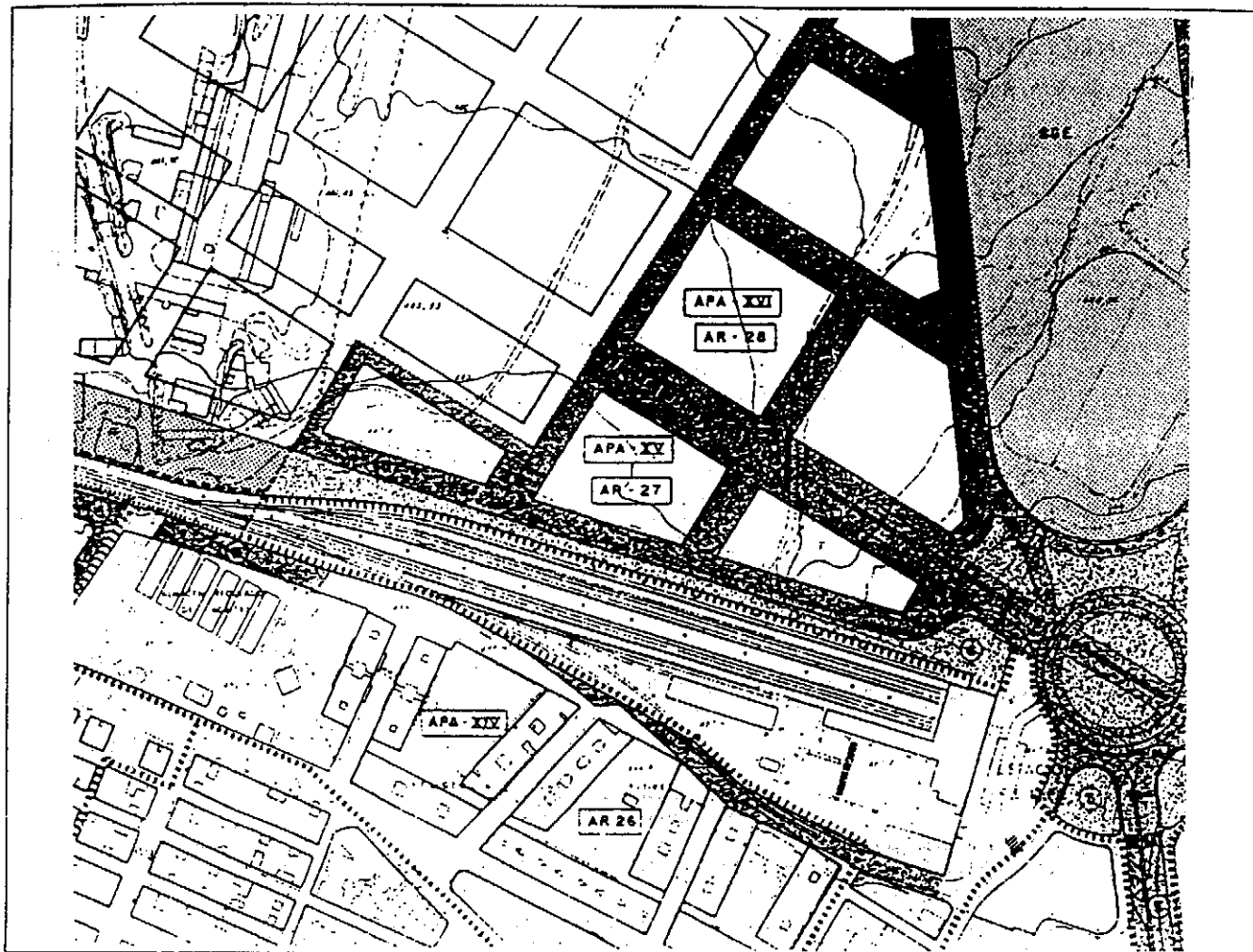
ANTIGUA UNIDAD DE ACTUACION Nº 26 AR-26 APA-XIV



ANTIGUA UNIDAD DE ACTUACION Nº 25

AR-27

APA-XV

**ANTECEDENTES:**

ESTUDIO DE DETALLE, aprobado definitivamente

ESTADO DE EJECUCION:

Sin urbanizar ni construir

PLAZO MAXIMO PARA SOLICITAR LICENCIA MUNICIPAL DE EDIFICACION:

2 años desde la entrada en vigor de la Revisión del Programa de Actuación.

CUADRO DE CARACTERISTICAS:**SUPERFICIES:**

- TOTAL:	25.808 m ²
- SUELO RESIDENCIAL:	9.218 m ²
- ZONAS VERDES:	3.900 m ²
- VIARIO:	12.690 m ²
EDIFICABILIDAD MAXIMA TOTAL:	55.308 m ²
APROVECHAMIENTO APROPIABLE POR LOS PROPIETARIOS:	85%

NORMATIVA:**CONDICIONES DE USO.**

Las establecidas en la Ordenanza 3 - Alineaciones y Alturas Determinadas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

Las correspondientes a aplicar la Ordenanza 3 -

Alineaciones y Alturas Determinadas. con VI plantas

Se admiten cuerpos abiertos o cerrados apartir de la planta primera, con un máximo de 1,50 m. y una altura mínima sobre la rasante de la acera de 3,50 m.

ANTIGUA UNIDAD DE ACTUACION Nº 23**AR-33****APA-XVII****ANTECEDENTES:**

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, aprobado definitivamente.

ESTADO DE EJECUCION:

Sin urbanizar.

PLAZO MAXIMO PARA SOLICITAR LICENCIA MUNICIPAL DE EDIFICACION:

4 años desde la entrada en vigor de la Revisión del Programa de Actuación.

CUADRO DE CARACTERISTICAS:**SUPERFICIES:**

- TOTAL:	117.322 m ²
- SUELO RESIDENCIAL EXISTENTE:	13.039 m ²
- SUELO RESIDENCIAL NUEVO:	50.513 m ²
- ZONAS VERDES PUBLICAS:	8.667 m ²
- DOTACION:	1.500 m ²
- VIARIO:	43.603 m ²

EDIFICABILIDAD (sobre rasante)**- NUEVO SUELO RESIDENCIAL:**218.813 m²**APROVECHAMIENTO APROPIABLE POR LOS PROPIETARIOS:**

85%

NORMATIVA:**CONDICIONES DE USO:**

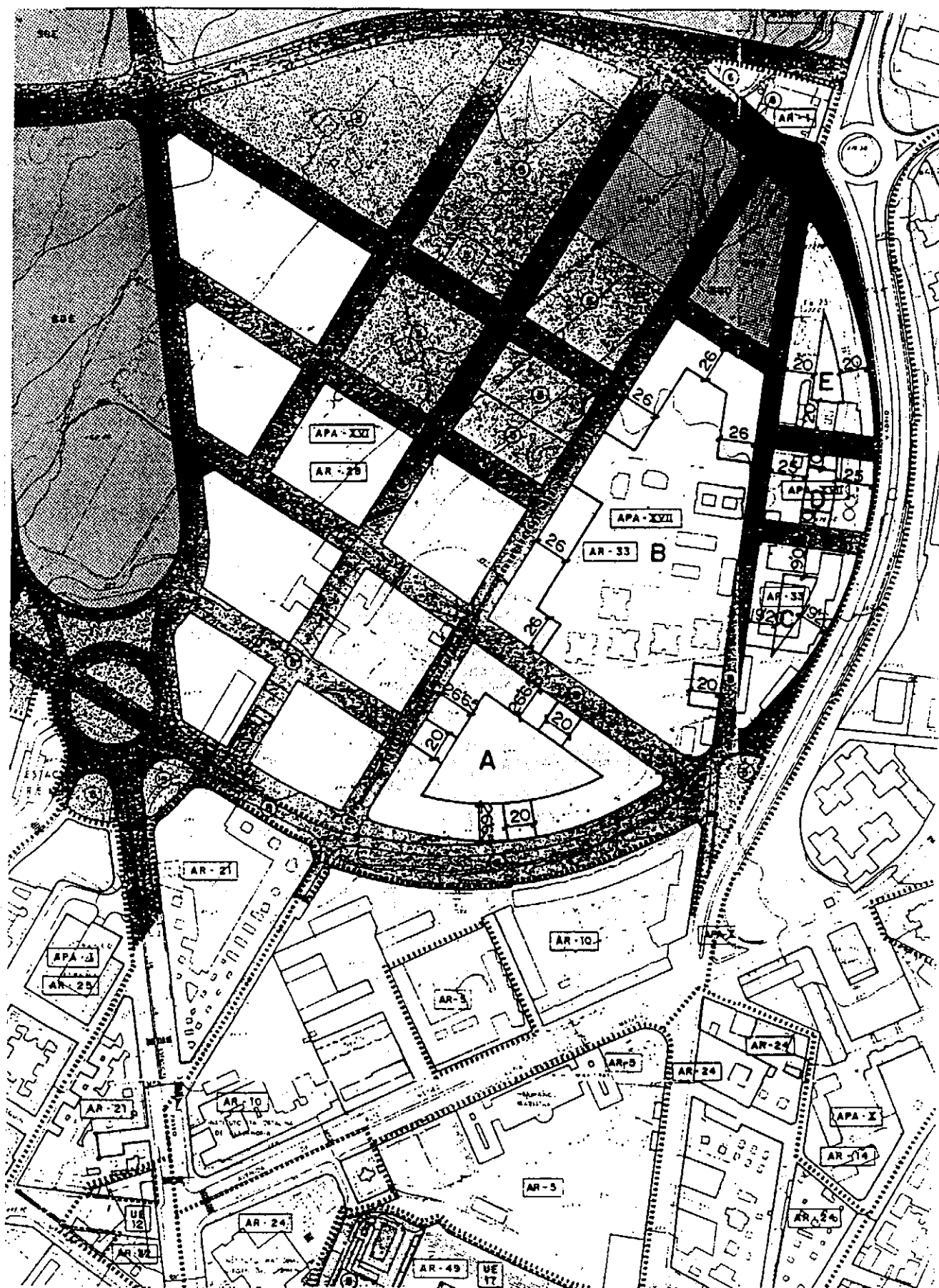
Las establecidas en la Ordenanza 3-Alineaciones y Alturas Determinadas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

- FONDO MAXIMO DE LA EDIFICACION: Grafiado en plano por frentes de manzana.
- EDIFICABILIDAD Y ALTURAS:

MANZANA	EDIFICABILIDAD	ALTURA Nº DE PLANTAS
A	79.909,4	8
B	66.245,0	8 y 7
C	25.194,6	5
D	12.940,0	5
E	34.524,0	6

ANTIGUA UNIDAD DE ACTUACION N° 23 AR-33 APA-XVII



ANTIGUA UNIDAD DE ACTUACION Nº 16

AR-34

APA-XVIII

ANTECEDENTES:

ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION,
aprobados definitivamente
ESTUDIO DE DETALLE, aprobado definitivamente

14-2-91

ESTADO DE EJECUCION:

Sin urbanizar.

PLAZO MAXIMO PARA SOLICITAR LICENCIA MUNICIPAL DE EDIFICACION:

2 años desde la entrada en vigor de la Revisión del Programa de Actuación.

CUADRO DE CARACTERISTICAS:

SUPERFICIES:

- TOTAL:
- SUELO RESIDENCIAL:
- ZONAS VERDES:
- DOTACION ESCOLAR:
- VIARIO:

60.470 m²
36.762,62 m²
1.184,97 m²
2.454,19 m²
20.068,22 m²
52.609 m²
85 %

EDIFICABILIDAD TOTAL:

APROVECHAMIENTO APROPIABLE POR LOS PROPIETARIOS:

NORMATIVA:

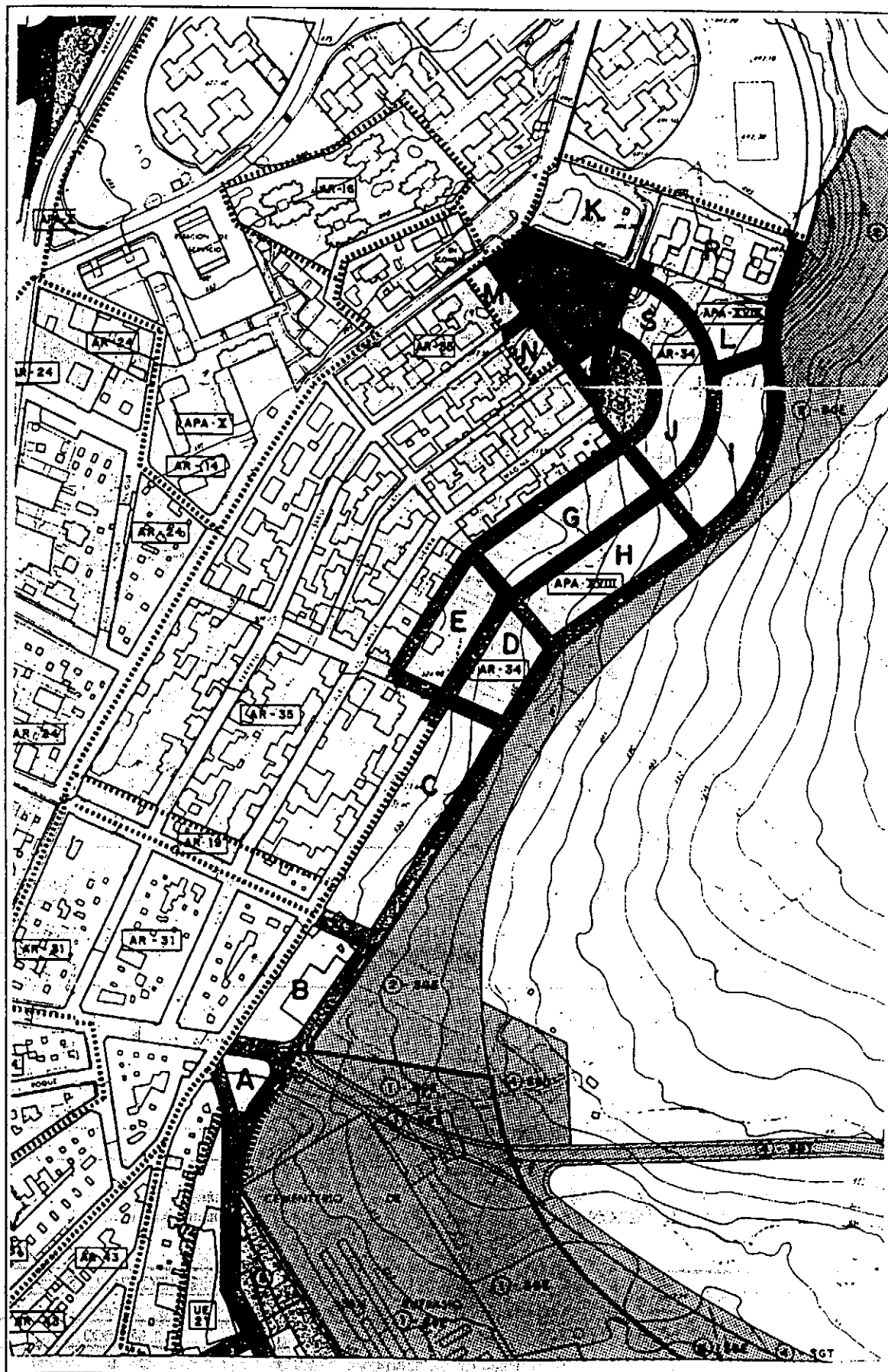
CONDICIONES DE USO:

- En manzana A las establecidas en la Ordenanza 2-Ensanche.
- En manzanas K, L y R las correspondientes a la Ordenanza 4-Edificación Abierta.
- En resto de manzanas no dotacionales las de la Ordenanza 5-Unifamiliar.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

MANZANA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	ALTURA Nº PLANTAS	OCUPACION % o FONDO
A	2,23	3	100 %
B, C, D, M, N	1,20	2	13 metros Fondo
E	1,20	2	
G, H, I, J, S	1,20	2	12 metros Fondo
K, L	3,00	5	50 %
R	0,67	5	

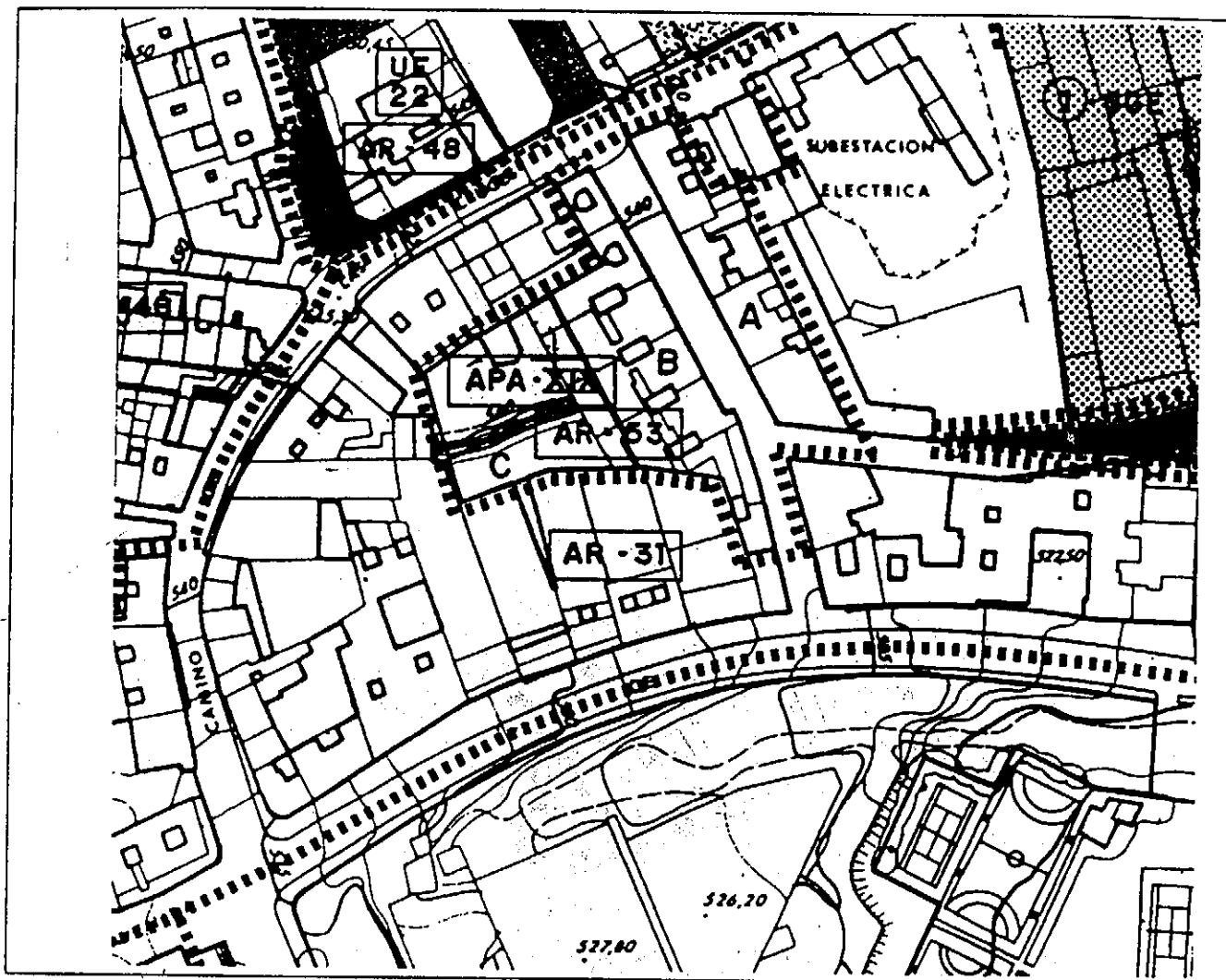
ANTIGUA UNIDAD DE ACTUACION Nº 16 AR-34 APA-XVIII



ANTIGUA UNIDAD DE ACTUACION Nº 12

AR-53

APA-XIX



ANTECEDENTES:

ESTUDIO DE DETALLE, aprobado definitivamente

10-12-87

ESTADO DE EJECUCION:

Urbanizado y construido.

CUADRO DE CARACTERISTICAS:

SUPERFICIES:

- TOTAL:	6.876 m ²
- SUELO RESIDENCIAL:	5.521 m ²
- VIARIO:	1.355 m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL:	20.192 m ²

NORMATIVA:

CONDICIONES DE USO:

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

Las establecidas en la Ordenanza 2-Ensanche
Las establecidas en la Ordenanza 2 - Ensanche con las
condiciones siguientes:

PARCELA	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m ²)
A	III + ático	6.692
B	V + ático	13.500
C	Patio de manzana	0

Capítulo 12

Régimen de las unidades de ejecución

Sección Primera.—Disposiciones generales.

Artículo 347.—Definición y Delimitación.

1. Las Unidades de Ejecución en suelo urbano son aquellas áreas para las que el Plan General establece la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación urbanización y edificación, de ser desarrollada mediante alguno de los instrumentos previstos en el Título II de estas Normas.

2. Las Unidades de Ejecución se delimitan en los planos de Régimen y Gestión del Suelo, en los que aparecen identificadas con la simbología «UE» seguida del número correspondiente a cada Unidad de Ejecución.

Artículo 348.—Regulación de las Unidades de Ejecución.

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que el presente Plan prevé en las Unidades de Ejecución, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y uso del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructuras o aspecto exterior de las edificaciones existentes o modificación del uso de las mismas.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina.

3. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las

Unidades de Ejecución, tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Superficie: La dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo ajustarse en el momento de tramitar el instrumento de planeamiento y/o gestión que sea necesario.

b) Iniciativa de planeamiento: En las Unidades de Ejecución en que se señale iniciativa pública, el planeamiento podrá ser formulado por los particulares, si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para la misma. En las que se señale iniciativa privada la administración podrá actuar si no se hubieran cumplido las previsiones temporales de su desarrollo.

c) Programa: La asignación del cuatrienio tendrá carácter de recomendación preferente, pudiendo adelantarse el desarrollo de la Unidad de Ejecución si las condiciones del proceso de desarrollo urbano así lo aconsejaren.

d) Edificabilidad y aprovechamiento: La superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos que sean de cesión al Ayuntamiento no se entenderá comprendida en el máximo edificable antedicho. El aprovechamiento a que tienen derecho los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución es el que resulta de multiplicar su superficie por el ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

e) Cesiones mínimas: Las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha tendrán carácter obligatorio y gratuito.

4. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan General.

Sección Segunda.—Fichas de las unidades de ejecución (páginas 92 a 108).

PLANO Nº 5/10		ZONA: SUR DEL POL. OLIVARES		UNIDAD DE EJECUCION Nº1	
OBJETIVOS: - Completar la trama viaria y ejecutar la urbanización - Configurar una nueva fachada sobre el distribuidor Norte					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación		INICIATIVA: Privada		PROGRAMA: 1º C.
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización			INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 2	
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 31.130		EDIFICABILIDAD (en m²): 24.740		
	ORDENANZA DE APLICACION: 7 - Industrial, grado 2º 9 - Terciario, grado 3º		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 18.857,5 U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS 17.439,3		
O R D E N A C I O N	CESIONES: 6.390 m² de viario				
	NOTA: En el supuesto de abordar su desarrollo antes de la ejecución del Sistema General (RV 1.6) será necesario redactar un Estudio de Detalle para ajustar rasantes, pudiendo definir un vial de servicio provisional de acceso a las parcelas resultantes				

PLANO Nº 5		ZONA:HOSPITAL PRINCESA DE ESPAÑA		UNIDAD DE EJECUCION Nº2	
OBJETIVOS: - Dotar a las parcelas y edificaciones de los servicios urbanos necesarios					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION:Compensación		INICIATIVA:Privada		PROGRAMA:1º C.
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización			INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 2	
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 30.745 (sin incluir camino existente)			EDIFICABILIDAD (en m²): 27.230	
	ORDENANZA DE APLICACION: 7 - Industrial, grado 2º 9 - Terciario, grado 3º			APROVECHAMIENTO (en U.A.): 14.972,5 U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS 17.223,6	
O R D E N A C I O N	CESIONES: 3.510 m² de nuevo viario				

PLANO Nº 5/10		ZONA:HOSPITAL PRINCESA DE ESPAÑA		UNIDAD DE EJECUCION Nº3	
OBJETIVOS: - Convertir las parcelas edificables en solares - Configurar una nueva fachada sobre ctra. de Madrid					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación		INICIATIVA: Privada		PROGRAMA: 2º C.
	INSTRUMENTOS: - Estudio de Detalle, - Proyecto de Compensación y - Proyecto de Urbanización				INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 2
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 20.645 (sin incluir calle y zona protección)		EDIFICABILIDAD (en m²): 20.645		
	ORDENANZA DE APLICACION: 9 - Terciario, grado 3º		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 20.645 U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS 11.565,5		
CESIONES:					

PLANO Nº 9/10		ZONA:JUNTO A CUETARA		UNIDAD DE EJECUCION Nº 4	
OBJETIVOS: - Completar la trama viaria y ejecutar la urbanización - Configurar una nueva fachada sobre el Distribuidor Norte					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación		INICIATIVA: Privada		PROGRAMA: 1º C.
	INSTRUMENTOS: - Proyecto de Compensación y - Proyecto de Urbanización				INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 2
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 40.165		EDIFICABILIDAD (en m²): 32.908		
	ORDENANZA DE APLICACION: 7 - Industrial, grados 1º y 2º 9 - Terciario, grado 3º		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 23.959 U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS 22.500,8		
CESIONES: 7.300 m² de viario					
NOTA: En el supuesto de abordar su desarrollo antes de la ejecución del Sistema General (RV 1.6) será necesario redactar un Estudio de Detalle para ajustar rasantes, pudiendo definir un vial de servicio provisional de acceso a las parcelas resultantes					

PLANO Nº 6		ZONA:VALDEASTILLA		UNIDAD DE EJECUCION Nº5	
OBJETIVOS: Ejecutar las obras de urbanización del área, incluyendo la conducción de los vertidos a la red municipal.					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION:Compensación		INICIATIVA:Privada		PROGRAMA:1º C.
	INSTRUMENTOS: - Proyecto de Compensación y - Proyecto de Urbanización que justificará la adecuación de cualquier solución alternativa que se adopte a la establecida para la depuración de los vertidos de la zona.			INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 4	
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en-m²): 94.930			EDIFICABILIDAD (en m²): 23.100	
	ORDENANZA DE APLICACION: 5 - Unifamiliar, grado 3º			APROVECHAMIENTO (en U.A.): 23.100	
O R D E N A C I O N				U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS 19.981,4	
	CESIONES: 6.800 m² de suelo libre de uso público - Area ajardinada y 11.130 m² del viario existente				

PLANO Nº 24		ZONA:LA ALCANTARILLA		UNIDAD DE EJECUCION Nº6	
OBJETIVOS: Rematar medianeras y obtener suelo edificable					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION:Compensación		INICIATIVA:Privada		PROGRAMA:1º C.
	INSTRUMENTOS: - Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización			INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 68	
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 29.320		EDIFICABILIDAD (en m²): 24.498		
	ORDENANZA DE APLICACION: 5 - Unifamiliar, grado 1º excepto en loque se refiere al índice de edifica- bilidad que se fija en 1,5 m²/m²		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 24.498 U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS:		
	CESIONES: 8.800 m² de viario, 2.888 m² de espacio libre de uso público y 1.300 m² de dotación local.				

PLANO Nº 7		ZONA: VIRGEN BLANCA	UNIDAD DE EJECUCION Nº 7
OBJETIVOS: Ejecutar las necesarias obras de urbanización del área incluyendo la conducción de los vertidos a la red municipal			
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación		PROGRAMA: 1º C.
	INICIATIVA: Privada		
O R D E N A C I O N	INSTRUMENTOS: - Proyecto de obras de urbanización que justificará la adecuación de cualquier solución alternativa que se adopte en lugar de la establecida para la depuración de los vertidos		INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 4
	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 29.430 ORDENANZA DE APLICACION: 5 - Unifamiliar, grado 3º		EDIFICABILIDAD (en m²): 7.695 APROVECHAMIENTO (en U.A.): 7.695 U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS: 6.194,6
	CESIONES: 3.780 m² de viario existente		

PLANO Nº 10		ZONA: UNIVERSIDAD	UNIDAD DE EJECUCION Nº 8
OBJETIVOS: Ordenar la edificación para usos residenciales completando la trama viaria			
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación		PROGRAMA: 1º C.
	INICIATIVA: Pública o Privada		
O R D E N A C I O N	INSTRUMENTOS: - Estudio de Detalle, - Proyecto de Compensación y - Proyecto de Urbanización		INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 30
	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 13.280 ORDENANZA DE APLICACION: 4 - Edificación abierta, grado 3º, con 50% de ocupación y 8 plantas de altura máxima. 8 - Dotacional, categoría C y grado 4º.		EDIFICABILIDAD (en m²): 11.952 APROVECHAMIENTO (en U.A.): 11.952 U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS: 10.159,2 Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 120
	CESIONES: 2.485 m² de espacios libres de uso público, 1.525 m² de dotacional con el uso de equipamiento alternativo y 5.765 m² de viario.		

PLANO Nº 10		ZONA:UNIVERSIDAD		UNIDAD DE EJECUCION Nº 9	
OBJETIVOS: Ordenar la edificación para usos residenciales, completando la trama viaria					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION:Compensación		INICIATIVA:Privada		PROGRAMA:1º C.
	INSTRUMENTOS: - Estudio de Detalle - Proyecto de Compensación y - Proyecto de Urbanización			INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 13	
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 13.055		EDIFICABILIDAD (en m²): 21.932,4		
	ORDENANZA DE APLICACION: 4- Edificación abierta, grado 3º con 60% de ocupación y 8 plantas de altura máxima		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 19.037,3		
			U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS: 16.181,7		
	CESIONES:		3.250 m² de espacios libres de uso público y 3.050 m² de viario		
	Nota:		Se destinará un mínimo de 4.386,5 m² a uso de residencia comunitaria y 2.193 m² a usos terciarios. Del total de viviendas el 30% será de régimen protegido		

PLANO Nº10		ZONA:UNIVERSIDAD		UNIDAD DE EJECUCION Nº 10	
OBJETIVOS: Ordenar la edificación para usos residenciales, completando la trama viaria.					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION:Compensación		INICIATIVA:Privada		PROGRAMA:1º C.
	INSTRUMENTOS: - Estudio de Detalle, - Proyecto de Compensación y - Proyecto de Urbanización			INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 30	
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 22.115		EDIFICABILIDAD (en m²): 19.903,5		
	ORDENANZA DE APLICACION: 4 - Edificación abierta, grado 3º con 50% de ocupación y 6 plantas de altura máxima.		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 19.903,5		
	8 - Dotacional, categoría C, grado 4º.		U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS: 16.918		
			Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 200		
	CESIONES: 5.230 m² de espacios libres de uso público, 5.360 m² de viario y 1.500 m² de dotacional con el uso de equipamiento alternativo.				
	NOTA: El Estudio de Detalle deberá justificar la localización del equipamiento en función del uso que se prevea en el momento de su redacción, que no tiene necesariamente que coincidir con la grafiada en los planos.				

PLANO Nº 10/14		ZONA: LAS LAGUNILLAS	UNIDAD DE EJECUCION Nº 11
OBJETIVOS: Dar continuidad a la calle existente y configurar una "nueva fachada" sobre el Distribuidor Este			
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación		PROGRAMA: 2º C.
	INICIATIVA: Privada		
O R D E N A C I O N	INSTRUMENTOS: - Estudio de Detalle, - Proyecto de Compensación y - Proyecto de Urbanización		INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 2
	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 10.810		EDIFICABILIDAD (en m²): 9.545
	ORDENANZA DE APLICACION: 9 - Terciario, grado 3º		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 9.545
			U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS 6.055,8
O R D E N A C I O N	CESIONES: 1.265 m² de viario.		
	OBSERVACIONES: Para preservar la funcionalidad del Distribuidor Este, el acceso a las parcelas resultantes se efectuará desde la calle interior perpendicular a esta vía y desde la glorieta prevista en su intersección con la carretera de Torrequebradilla		

PLANO Nº 17		ZONA: PASEO DE LA ESTACION	UNIDAD DE EJECUCION Nº 12
OBJETIVOS: Ocultar medianerías existentes			
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación		PROGRAMA: 1º C.
	INICIATIVA: Pública o Privada		
O R D E N A C I O N	INSTRUMENTOS: - Proyecto de Compensación		INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 32
	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 666,2		EDIFICABILIDAD (en m²): 3.786,2
	ORDENANZA DE APLICACION: 2 - Ensanche		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 3.786,2
			U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS 2.638,7
O R D E N A C I O N	CESIONES: 200 m² de espacios libres de uso público		



PLANO Nº 17		ZONA:AVDA. EJERCITO ESPAÑOL		UNIDAD DE EJECUCION Nº13	
OBJETIVOS: Dar continuidad peatonal a la calle José Tafall					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION:Compensación		INICIATIVA:Pública o Privada		PROGRAMA:1º C.
	INSTRUMENTOS: - Estudio de Detalle, - Proyecto de Compensación y - Proyecto de Urbanización			INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 40	
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 645		EDIFICABILIDAD (en m²): 1.800		
	ORDENANZA DE APLICACION: 3 - Alineaciones y Alturas Determinadas, con 3 y 5 plantas según plano		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 1.800 U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS 1.530		
CESIONES: 125 m² de viario					

PLANO Nº 17		ZONA:SAN ROQUE		UNIDAD DE EJECUCION Nº14	
OBJETIVOS: Dar continuidad a la travesía de Menéndez y Pelayo hasta Sebastián Martínez					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION:Compensación		INICIATIVA:Privada		PROGRAMA:1º C.
	INSTRUMENTOS: - Estudio de Detalle y - Proyecto de Compensación			INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 31	
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 1.525		EDIFICABILIDAD (en m²): 5.731,4		
	ORDENANZA DE APLICACION: 2 - Ensanche		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 5.731,4 U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS 4.746,1		
CESIONES: 235 m² de viario peatonal. Se admite la ocupación bajo rasante del viario, a definir en Estudio de Detalle, para garaje-aparcamiento, pero el acceso al mismo se efectuará desde la calle Sebastián Martínez, sin ocupar el nuevo viario previsto.					
NOTA: Se tratarán las posibles medianeras que puedan quedar al descubierto.					

PLANO Nº 15		ZONA:LLANOS DEL VALLE		UNIDAD DE EJECUCION Nº15	
OBJETIVOS: Efectuar las cesiones de suelo y aprovechamiento a favor del Ayuntamiento Conectar la red de saneamiento con el colector existente en el norte.					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION:Compensación		INICIATIVA:Privada		PROGRAMA:1º C.
	INSTRUMENTOS: - Proyecto de Compensación			INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 3	
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 128.350		EDIFICABILIDAD (en m²): 99.242		
	ORDENANZA DE APLICACION: 7 - Industrial, grado 1º		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 99.242		
	CESIONES: 38.130 m² de viario		U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS 94.267,8		

PLANO Nº 13		ZONA:AVDA. DE BARCELONA		UNIDAD DE EJECUCION Nº16	
OBJETIVOS: Obtener nuevo viario urbanizado					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION:Compensación		INICIATIVA:Privada		PROGRAMA:1º C.
	INSTRUMENTOS: - Proyecto de Compensación y - Proyecto de Urbanización.			INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 61	
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 2.610			EDIFICABILIDAD (en m²): 3.620	
	ORDENANZA DE APLICACION: 4 - Edificación Abierta, grado 2º, 				

PLANO Nº 17		ZONA: CAMPO FUTBOL LA VICTORIA		UNIDAD DE EJECUCION Nº 17	
SUSPENDIDA SU APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DEL CONSEJERO DE O.P. y T. de fecha 26/II/96					
OBJETIVOS: - Resolver los problemas que presentan las instalaciones deportivas del sistema general.					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION:		INICIATIVA: Pública		PROGRAMA: Sin programar
	INSTRUMENTOS: - Estudio de Detalle y - Proyecto de Urbanización subsumible en el Proyecto de Edificación			INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 49	
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 18.515 ORDENANZA DE APLICACION: 8 - Dotacional y a efectos de condiciones de uso y 4 - Edificación Abierta, con VI plantas (incluyendo planta baja) además de ático		EDIFICABILIDAD (en m²): 44.000 APROVECHAMIENTO (en U.A.): 44.000 U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS —		
	CESIONES: 805 m ² de equipamiento de uso alternativo (ó 2.415 m ² construibles) y 7.920 m ² de espacio libre de uso público, de los que el 20 % no será ocupable en plantas sótano para posibilitar plantaciones de arbolado de gran porte. NOTA: Se prohíben las Grandes Superficies Comerciales. El Estudio de Detalle incluirá un anexo en el que se justifiquen los usos comerciales previstos y otro que contenga un Estudio del tráfico que puedan generar las distintas actividades previstas, localizando los accesos al aparcamiento subterráneo y justificando las medidas que deben preverse para no ocasionar conflictos en el tráfico de la zona				

PLANO Nº 22		ZONA: ARRASTRADERO		UNIDAD DE EJECUCION Nº 18	
OBJETIVOS: Ampliar viario y ordenar la edificación					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación		INICIATIVA: Privada		PROGRAMA: 1º C.
	INSTRUMENTOS: - Estudio de Detalle y - Proyecto de Compensación			INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 56	
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 2.785 ORDENANZA DE APLICACION: 3 - Alineaciones y Alturas Determinadas.		EDIFICABILIDAD (en m²): 3.145 APROVECHAMIENTO (en U.A.): 3.145 U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS 2.673,2		
	CESIONES: 1.265 m ² de viario				

PLANO Nº 22		ZONA: SALOBREJA		UNIDAD DE EJECUCION Nº 19	
OBJETIVOS: Rematar la zona residencial existente y ajustar alineaciones					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION Compensación:		INICIATIVA: Privada		PROGRAMA: 1º C.
	INSTRUMENTOS: - Proyecto de Compensación y - Proyecto de Urbanización			INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 57	
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 13.320		EDIFICABILIDAD (en m²): 7.190		
	ORDENANZA DE APLICACION: 3 - Alineaciones y Alturas Determinadas		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 7.190		
				U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS 6.111,5	
CESIONES: 2.535 m² de viario y 7.190 m² de zona verde					

PLANO Nº 22		ZONA: AVDA. DE GRANADA		UNIDAD DE EJECUCION Nº 20	
OBJETIVOS: Rematar medianeras existentes					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación		INICIATIVA: Privada		PROGRAMA: 1º C.
	INSTRUMENTOS: - Estudio de Detalle, - Proyecto de Compensación y - Proyecto de Urbanización			INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 54	
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 4.000		EDIFICABILIDAD (en m²): 7.500		
	ORDENANZA DE APLICACION: 2 - Ensanche		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 7.500		
				U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS 6.375	
CESIONES: 2.160 m² de viario					

PLANO Nº 18		ZONA:SAN ROQUE		UNIDAD DE EJECUCION Nº21	
OBJETIVOS: Rematar la estructura urbana del borde este y trasladar los talleres y almacenes existentes					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION:Compensación		INICIATIVA:Privada		PROGRAMA:2º C.
	INSTRUMENTOS: - Estudio de Detalle, - Proyecto de Compensación y - Proyecto de Urbanización			INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 48	
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 17.060		EDIFICABILIDAD (en m²): 23.000		
	ORDENANZA DE APLICACION: 2 - Ensanche 3 - Alineaciones y Alturas Determinadas y 8 - Dotacional		APROVECHAMIENTO (en U.A): 23.000 U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS: 20.098 Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 230		
	CESIONES: 3.600 m² de dotación local de uso escolar, 1.658 m² de espacios libres de uso y dominio público y 4.290 m² de viario.				

PLANO Nº 18 Y 22		ZONA: SAN ROQUE		UNIDAD DE EJECUCION Nº22	
OBJETIVOS: Rematar la estructura urbana del borde este de la ciudad y trasladar los almacenes y talleres existentes					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION:Compensación		INICIATIVA:Privada		PROGRAMA:1ª
	INSTRUMENTOS: - Estudio de Detalle, - Proyecto de Compensación y - Proyecto de Urbanización			INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 48	
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 12.810		EDIFICABILIDAD (en m²): 18.400		
	ORDENANZA DE APLICACION: 2 - Ensanche y 3 - Alineaciones y Alturas Determinadas y 8 - Dotacional		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 18.400 U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS: 15.091 Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 184		
	CESIONES: 3.345 m² de zona verde, 3.275 m² de viario y 704 m² de dotación local de uso sanitario.				

PLANO Nº 22		ZONA:CERRO DE LA CANTERA		UNIDAD DE EJECUCION Nº23	
OBJETIVOS: Completar la urbanización interior del polígono					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION:Compensación		INICIATIVA:Privada		PROGRAMA:1º C.
	INSTRUMENTOS: - Proyecto de Urbanización			INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 3	
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 34.940 (incluyendo caminos y calles existentes)		EDIFICABILIDAD (en m²): 26.246		
	ORDENANZA DE APLICACION: 7 - Industrial, grado 1º		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 26.246		
			U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS 17.729,8		
	CESIONES: 280 m² de viario nuevo				

PLANO Nº22		ZONA:CERRO DE LA CANTERA		UNIDAD DE EJECUCION Nº24	
OBJETIVOS: Legalizar la ampliación del polígono industrial y ejecutar la urbanización interior					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION:Compensación		INICIATIVA:Privada o Pública		PROGRAMA:1º C.
	INSTRUMENTOS: - Proyecto de Compensación y - Proyecto de Urbanización			INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 3	
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 20.577		EDIFICABILIDAD (en m²): 18.108,2		
	ORDENANZA DE APLICACION: 7 - Industrial, grado 1º		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 18.108,2		
			U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS 14.224,2		
	CESIONES: 2.905 m² de nuevo viario				

PLANO Nº22		ZONA:CERRO DE LA CANTERA		UNIDAD DE EJECUCION Nº25	
OBJETIVOS: Legalizar las viviendas existentes					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION:Compensación		INICIATIVA:Privada o Pública		PROGRAMA:1º C.
	INSTRUMENTOS: - Proyecto de Compensación y - Proyecto de Urbanización				INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 39
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE NETA (en m²): 8.240		EDIFICABILIDAD (en m²): 16.480 APROVECHAMIENTO (en U.A.): 16.480 U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS 14.008		
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: 6 - Barrios Periféricos, grado 1º				
CESIONES:					

PLANO Nº 21/22/24		ZONA:AGUSTINA DE ARAGON		UNIDAD DE EJECUCION Nº26	
OBJETIVOS: Completar la estructura urbana					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION:Compensación		INICIATIVA:Privada		PROGRAMA:2º C.
	INSTRUMENTOS: - Proyecto de Compensación y - Proyecto de Urbanización				INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 58
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 21.000		EDIFICABILIDAD (en m²): 18.325 APROVECHAMIENTO (en U.A.): 18.325 U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS 15.576,3		
	ORDENANZA DE APLICACION: 3 - Alineaciones y Alturas Determinadas, con V plantas.				
CESIONES: 4.580 m² de viario y 12.325 m² de zona verde					

PLANO Nº 16		ZONA:LA GRANJA		UNIDAD DE EJECUCION Nº27	
OBJETIVOS: Completar la trama urbana					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación		INICIATIVA: Pública		PROGRAMA: 1º C.
	INSTRUMENTOS: - Proyecto de Compensación y - Proyecto de Urbanización			INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 47	
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 10.945		EDIFICABILIDAD (en m²): 14.760		
	ORDENANZA DE APLICACION: 3 - Alineaciones y Alturas Determinadas, con 3 plantas		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 14.760 U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS 12.477,6		
CESIONES: 2.000 m² de viario y 915 m² de zona verde					

PLANO Nº 21		ZONA:CTRA. CIRCUNVALACION		UNIDAD DE EJECUCION Nº28	
OBJETIVOS: Ordenar la edificación					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación		INICIATIVA: Privada		PROGRAMA: 2º C.
	INSTRUMENTOS: - Estudio de Detalle - Proyecto de Compensación			INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 59	
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 2.150		EDIFICABILIDAD (en m²): 622,5		
	ORDENANZA DE APLICACION: 5 - Unifamiliar, grado 3º con 1 planta sobre ctra. circunvalación. Se admite parcelar en unidades de 500 m² y 12 metros de frente.		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 622,5 U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS 542		
	CESIONES: 75 m² de viario				

PLANO Nº 3		ZONA:POLIGONO LOS OLIVARES		UNIDAD DE EJECUCION Nº 29	
OBJETIVOS: -Dar continuidad a la calle Espeluy hasta Huelma.					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación		INICIATIVA:Pública		PROGRAMA:1º C.
	INSTRUMENTOS: - Proyecto de Compensación y - Proyecto de Urbanización			INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 1	
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 17.580		EDIFICABILIDAD (en m²): 23.659		
	ORDENANZA DE APLICACION: 7 - Industrial, grado 2º y 9- Terciario, grado 2º		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 23.659 U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS 15.186,8		
	CESIONES: 2.185 m² de viario				

PLANO Nº 25		ZONA: LAS INFANTAS		UNIDAD DE EJECUCION Nº30	
OBJETIVOS: Posibilitar el crecimiento a corto plazo del núcleo de las Infantas					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación		INICIATIVA: Privada		PROGRAMA: 1º C.
	INSTRUMENTOS: - Proyecto de Compensación y - Proyecto de Urbanización			INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 67	
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 14.770		EDIFICABILIDAD (en m²): 10.990		
	ORDENANZA DE APLICACION: 6 - Barrios Periféricos, 8 - Dotacional, categoría D, grado 4º		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 10.990 U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS 9.341,5		
CESIONES: 5.300 m² de viario, 645 m² de zona verde y 975 m² de dotación con el uso característico de equipamiento de uso alternativo					



PLANO Nº 14		ZONA: POLIGONO DEL VALLE		UNIDAD DE EJECUCION Nº31	
OBJETIVOS: Erradicar la gasolinera existente					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación		INICIATIVA: Pública		PROGRAMA: 1º C.
	INSTRUMENTOS: - Proyecto de Reparcelación y - Proyecto de Urbanización subsumible en el Proyecto de edificación			INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 66	
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 847		EDIFICABILIDAD (en m²): 2.700		
	ORDENANZA DE APLICACION: 3 - Alineaciones y Alturas Determinadas, con 7 plantas de altura máxima.		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 2.700		
			U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS 2.295		
	CESIONES: 440 m² de espacio libre de uso público		Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 25		

PLANO Nº		ZONA:CERRO MORENO 1ª FASE		UNIDAD DE EJECUCION Nº A	
OBJETIVOS: Señalamiento de alineaciones y rasantes y ejecución de las obras de urbanización del área					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION:Compensación		INICIATIVA:Privada		PROGRAMA:1º C.
	INSTRUMENTOS: - Estudio de Detalle, - Proyecto de Compensación y - Proyecto de Urbanización			INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 62	
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 26.900		EDIFICABILIDAD (en m²): 5.400		
	ORDENANZA DE APLICACION: 5 - Unifamiliar, grado 3º		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 5.400		
O R D E N A C I O N			U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS 5.191,7		
	CESIONES: 5.100 m² de suelo libre de uso público y 3.800 m² de viario				



PLANO Nº		ZONA:CERRO MORENO 1ª FASE		UNIDAD DE EJECUCION Nº B	
OBJETIVOS: Formalizar las cesiones de espacios públicos y ejecutar las obras de urbanización del área 1					
G E S T I O N	SISTEMA DE ACTUACION:Cooperación		INICIATIVA:Privada o Pública		PROGRAMA:1ª C.
	INSTRUMENTOS: - Proyecto de Reparcelación y - Proyecto de Urbanización			INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº: 62	
O R D E N A C I O N	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 502.344		EDIFICABILIDAD (en m²): 115.328,2		
	ORDENANZA DE APLICACION: 5 - Unifamiliar, grado 3º 4 - Edificación abierta y 8 - Dotacional, categoría C, grado 4º		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 114.768,2 U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS 96.952,9		
CESIONES: 58.100 m² de suelo libre de uso público y 71.350 m² de viario					

Capítulo 13

Planes especiales en suelo urbano

Sección Primera.—Disposiciones generales.

Artículo 349.—Planes especiales de obligada redacción.

1. Serán de obligatoria redacción en el suelo urbano en los ámbitos, plazos y con las determinaciones mínimas que más adelante se señalan, los siguientes Planes Especiales:

- Plan Especial de Infraestructura Sanitaria de la Ciudad de Jaén.
- Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Casco Histórico.

2. El Ayuntamiento podrá también ordenar la formulación de Planes Especiales para el desarrollo de infraestructuras pertenecientes a los sistemas generales, ordenación de sectores determinados del suelo urbano y la protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales.

Artículo 350.—Normas de aplicación.

La redacción y contenido de los Planes Especiales se ajustará a lo establecido con carácter general en el Título II de las presentes Normas y a las determinaciones particulares contenidas en el presente Capítulo.

Sección Primera.—Plan especial de infraestructura sanitaria sanitaria de la ciudad de Jaén.

Artículo 351.—Ámbito del Plan Especial.

El ámbito del Plan Especial de Infraestructura Sanitaria de la Ciudad de Jaén cubre todo el ciclo del agua en sus distintos estadios: abastecimiento, redes domiciliarias, tratamiento y reciclaje de los vertidos, teniendo como punto de partida los estudios y actuaciones en ejecución y en proyecto.

Artículo 352.—Contenido del Plan Especial

El Plan Especial deberá abordar, principalmente, los siguientes aspectos:

a) Ampliación del abastecimiento de agua y régimen de explotación y mantenimiento en consorcio de los municipios que integran el sistema.

b) Actualización del trazado y características de las redes existentes de distribución de agua y alcantarillado.

c) Dimensionamiento de las nuevas redes primarias de agua y saneamiento para atender al crecimiento previsto en el PGOU.

d) Alternativas de tratamiento de los vertidos en planta única para la ciudad y zonas industriales o bien en plantas independientes.

e) Sistema de reciclaje del effluente depurado para riegos agrícolas u otros fines.

Artículo 353.—Plazo de redacción del Plan Especial.

El Plan Especial deberá redactarse en el primer año del primer cuatrienio de programación.

Sección Segunda.—Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico.

Artículo 354.—Ámbito.

El ámbito del Plan Especial del Casco Histórico coincidirá con la delimitación del Conjunto Histórico.

Artículo 355.—Contenido del Plan Especial.

1. El Plan Especial señalará, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Calificación con asignación de usos pormenorizados, edificabilidad, alturas y zonas de aplicación de ordenanzas.

b) Catalogación de los elementos de interés dentro del Plan Especial, estableciendo los siguientes aspectos:

Nivel de protección.

Identificación (fotografía y/o planos) de cada elemento.

Descripción de su estado de conservación e identificación de las actuaciones necesarias para su conservación, restauración, etc.
Uso actual y calificación prevista en orden a la revitalización del área.

Identificación de la parcela catastral a la que corresponde el bien catalogado.

c) Normas Urbanísticas y Ordenanzas, ajustándose a los siguientes criterios:

Se procurará mantener las alineaciones actuales, debiéndose justificar las rectificaciones puntuales propuestas por necesidades de tráfico, valoración de inmuebles existentes u otras razones de suficiente entidad.

Se procurará mantener las tipologías de la edificación establecidas en la ordenanza 1 - Casco Antiguo. No obstante, pueden promoverse otras tipologías cuando se justifique la valoración especial de elementos de interés o un mejor cumplimiento de los objetivos del Plan Especial.

Se procurará mantener las alturas y otras condiciones de la edificación establecidas en la Ordenanza 1 - Casco Antiguo. No obstante, pueden proponerse modificaciones que tiendan a la valoración de elementos singulares de la manzana, tramo de calle o plaza en la que se enclave la edificación y siempre que no se aumente la edificabilidad máxima neta asignada al área.

En los edificios catalogados, toda modificación de alturas y construcción de nuevos edificios anejos será objeto de estudio especial.

d) Análisis del tráfico en la zona, con propuesta de zonas peatonales u otras medidas restrictivas en su caso.

e) Formulación de directrices sobre tratamiento de espacios libres (calles o plazas), referidas a trazado, iluminación, pavimentación, mobiliario urbano, etc.

f) El Plan Especial podrá establecer condiciones estéticas suplementarias a las señaladas para la Ordenanza 1 - Casco Antiguo. Deberá entrar en la resolución de problemas puntuales (líneas de cornisa, tratamiento de medianeras, etc.) allí donde se presenten.

2. El Plan Especial identificará el planeamiento de desarrollo, determinando las condiciones específicas para cada ámbito.

3. Establecerá los procedimientos de gestión y financiación que hagan posible su ejecución, debiendo justificar su viabilidad en base a una valoración previa de las obras a realizar y de los recursos financieros disponibles.

Artículo 356.—Plazo de redacción.

El Plan Especial deberá redactarse en el primer año del cuatrienio de programación. Su desarrollo en otras figuras de planeamiento no podrá rebasar el primer cuatrienio de programación.

Título VII

Condiciones generales de Protección del Patrimonio Histórico

Capítulo 1

Protección del Patrimonio Arquitectónico

Artículo 357.—Ámbito de aplicación.

1. El presente Capítulo establece las determinaciones a que han de sujetarse las actuaciones en los edificios y elementos que por su interés histórico o ambiental, son objeto de protección individualizada.

2. En tanto en cuanto no se apruebe el Plan Especial del Casco Histórico y Catálogo, las Ordenanzas y condiciones generales de la edificación y usos que afecten a los edificios y elementos en función de su ubicación, serán de aplicación cuando no contradigan lo establecido en el presente Capítulo.

Artículo 358.—Niveles de protección.

1. Los edificios y elementos protegidos se agrupan en dos niveles de protección que se denominan:

- Protección Integral.
- Protección Estructural.

2. El Plan Especial del Casco Histórico determinará los edificios a los que aplicará la protección ambiental, así como los elementos aislados objeto de protección individualizada.

Artículo 359.—Obras permitidas.

1. En tanto en cuanto no se apruebe el Plan Especial de Protección y de Reforma Interior del casco Histórico, en los edificios catalogados como protección Integral - BIC y protección estructural sólo podrán realizarse las obras señaladas en los artículos 3.16 y 3.17 de las Normas Urbanísticas del Avance del Plan Especial.

2. En cualquier caso, a los edificios catalogados se les reconoce la edificabilidad actual, salvo aquellas adiciones que notoriamente alteren el carácter del conjunto o edificio del que forman parte.

3. No se autorizará la adición de marquesinas, banderines, escaparates sobrepuestos, ni ningún tipo de cuerpo saliente. Los escaparates, muestras y anuncios deberán quedar comprendidos en los huecos de la planta baja.

4. Se podrá autorizar la instalación de ascensores y la construcción de aparcamientos siempre que no deterioren la solidez del edificio, ni afecten a la imagen exterior, ni a los elementos representativos del edificio.

Artículo 360.—Obligatoriedad de las obras.

1. Las obras de conservación o mantenimiento podrán ser impuestas a los propietarios por requerimiento municipal directo o por expediente contradictorio, a instancia de los usuarios, en el que se demuestra la necesidad de efectuarlas. Una vez comunicada a la propiedad la resolución del Ayuntamiento de obligar a realizar las obras necesarias de mantenimiento, éstas deberán ser comenzadas en el plazo máximo de tres (3) meses y concluidas en el de un (1) año, contados desde la fecha de la notificación. Este plazo podrá ser prorrogado en un (1) año más, en casos excepcionales, previo acuerdo municipal.

2. Los edificios catalogados no podrán ser demolidos, excepto en los casos de declaración previa de ruina y cuando esta situación suponga un peligro para la seguridad de las personas o los bienes.

Si la ruina hubiera sido provocada por incumplimiento del deber de conservación, el Ayuntamiento podrá obligar a la reconstrucción de todo o parte del edificio igual al anterior.

Artículo 361.—Relación de edificios catalogados.

1. En los dos puntos siguientes se recoge la relación de edificios catalogados en los niveles de protección integral - BIC y protección estructural. Las condiciones específicas sobre usos y obras permitidas se establecerán en el Plan Especial del Casco Histórico.

2. Los edificios catalogados a los que les afecta la protección integral - BIC son los siguientes:

Identificación:

- A.1 Capilla y Arco de San Lorenzo.
- A.2 Portada de la Iglesia de San Miguel.
- A.3 Baños Arabes en el Palacio de Villardompardo.
- A.4 Castillo de Santa Catalina y restos de muralla.
- A.5 Catedral.
- A.6 Iglesia de San Andrés y Santa Capilla de la Limpia Concepción.
- A.7 Museo Provincial de Bellas Artes.
- A.8 Palacio Covaleda Nicuesa.
- A.9 Camarín de Jesús y restos de la Iglesia de San José.
- A.10 Palacio de los Vilchez.
- A.11 Ermita del Calvario y su Vía Crucis.
- A.12 Palacio del Condestable Irazzo. Palacio Municipal de Cultura.
- A.13 Iglesia y Convento de la Merced.
- A.14 Palacio Capitán Quesada.
- A.15 Fuente de la Merced o Fuente Nueva.
- A.16 Fuente del Arrabalejo.
- A.17 Restos de la Iglesia de San Miguel.



- A.18 Fuente de los Caños.
- A.19 Baños Arabes del Naranjo en antiguas carnicerías.
- A.20 Convento de Jesuitas. Conservatorio de Música.
- A.21 Iglesia de San Bartolomé.
- A.22 Palacio de la Diputación Provincial.
- A.23 Iglesia de San Ildefonso.
- A.24 Iglesia de San Juan. Torre del Concejo.
- A.25 Iglesia y Hospital de San Juan de Dios.
- A.26 Iglesia de la Magdalena.
- A.27 Convento de Santa Clara.
- A.28 Convento de Sta. Catalina. Colegio de Sto. Domingo.
- A.29 Convento de la Concepción Franciscana. Las Bernardas.
- A.30 Convento de Santa Teresa. Carmelitas.
- A.31 Convento de Santa Ursula.
- A.32 Palacio de los Velez.
- A.33 Raudal de la Magdalena.
- A.34 Parque de la Alameda.

3. Los edificios catalogados a los que les afecta la protección estructural son los que se relacionan a continuación.

Identificación:

- B.1 C/. Abades, 4.
- B.2 C/. Almendros Aguilar, 15-17.
- B.3 C/. Bernabé Soriano, 8.
- B.4 C/. Bernabé Soriano, 11.
- B.5 C/. Carrera de Jesús, 13 esquina a Jiménez Serrano (Palacio de los Condes de Corbulla).
- B.6 C/. Carrera de Jesús, 23.
- B.7 C/. Cerón, 19 (Casino de Artesanos).
- B.8 C/. Colón, 2.
- B.9 Pza. de la Constitución, 2 (Hacienda) B.10 C/. Francisco Coello, 10.
- B.11 C/. Francisco Coello, 12.
- B.12 C/. Francisco Coello, 14.
- B.13 C/. Francisco Coello, 19 (Casa del Arquitecto Manuel Millán).
- B.14 C/. Francisco Coello, 35 (Convento de la Concepción).
- B.15 C/. Francisco Coello, 37 (Casa del Arquitecto Eufrasio López).
- B.16 C/. Uribe, 1 (Palacio de los Uribe).
- B.17 C/. García Requena, 13.
- B.18 C/. Hornos Mirez, 1 esquina a Hospitalico (Casa de los Piores).
- B.19 C/. Hurtado, 29 (Cámara de Comercio e Industria) B.20 C/. Josefa Segovia, 8.
- B.21 C/. Josefa Segovia, 10 (Colegio Padre Poveda) B.22 C/. Julio Angel, 6.
- B.23 C/. Las Palmas, 3 y 5.
- B.24 C/. Las Peñas, 4.
- B.25 C/. Madre Soledad Torres Acosta (Iglesia del Convento de San Antonio).
- B.26 C/. Maestra, 6.
- B.27 C/. Maestra, 9.
- B.28 C/. Maestra, 20.
- B.29 C/. Maestra, 22 esquina a Plaza de la Audiencia.
- B.30 C/. María de Molina, 1 esquina a Bernabé Serrano.
- B.31 C/. Muñoz Garnica, 15.
- B.32 C/. Obispo González, 6.
- B.33 C/. Obispo González, 8.
- B.34 C/. Pilar de la Imprenta, 8.
- B.35 C/. Montero Moya, 13.
- B.36 C/. Príncipe Alfonso, 8.
- B.37 C/. San Andrés, 13.
- B.38 C/. San Clemente, 8 (Convento de San Clemente).

- B.39 Plaza de Santa María, 1 (Ayuntamiento).
- B.40 C/. Soria de San Juan, 2.

Capítulo 2

Protección del Patrimonio Arqueológico

Artículo 362.—Intervenciones arqueológicas: definición y tipos.

1. Se entiende por intervención arqueológica cualquier actuación realizada bajo la dirección de técnico competente, autorizado por el Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales, desarrollada con la metodología adecuada y cuyo fin sea estudiar, documentar o conservar estructuras inmuebles (emergentes o soterradas) o unidades de estratificación de interés histórico. Una intervención arqueológica puede englobar uno o varios de los tipos definidos en los puntos siguientes.

2. Se entiende por *excavación arqueológica* la remoción de tierras de forma manual en la superficie o en el subsuelo que se realice con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos con ellos relacionados (artículo 41.1 de la L.P.H.E.).

3. Se entiende por *sondeo arqueológico* la práctica de un número reducido de catas con el fin de evaluar la riqueza arqueológica de un espacio acotado de terreno.

4. Se entiende por *control arqueológico de movimientos de tierras* el registro de los niveles arqueológicamente fértiles mientras se están desarrollando trabajos de excavación sin metodología arqueológica ni finalidad investigadora. El ritmo y los medios utilizados en estos trabajos debe permitir la adecuada documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de los elementos que se consideren de interés.

5. Se entiende por *vigilancia arqueológica* la inspección de movimientos de tierras con el fin de controlar la posible aparición de restos de interés arqueológico.

Artículo 363.—Yacimientos y elementos arqueológicos catalogados.

Los yacimientos y elementos catalogados son los incluidos en los dos siguientes apartados con los niveles de protección que se especifiquen y que se definen en los artículos 365 a 368.

a) Los yacimientos delimitados y numerados en los planos de «Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término Municipal» a escala 1/10.000 y cuya relación es la siguiente:

Número y denominación del Yacimiento	Tipo/Valoración
1. La Campronería o Estación de Villargordo	Asentamiento romano
2. Castillo de Otiñar	Castillo medieval
3. Espantapalomas	Asentamiento romano
4. Fuentetetar	Asentamiento romano y fortificación medieval
5. Cerro Platero	Asentamiento de la Edad de Cobre
7. Villa en el Km. 44 de la carretera 321	Asentamiento romano
8. Recinto en el Km. 45 de la carretera 321	Asentamiento ibérico y romano
9. Cortijo del Manzano	No definido
13. Plaza de Armas de Puente Tablas	Poblado fortificado ibérico

Coincide con el ámbito clasificado como Suelo No Urbanizable Protegido por su inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios del P.E.P.M.F. de la Provincia de Jaén como Yacimiento de Interés Científico. Nivel A.



Número y denominación del yacimiento	Tipo/Valoración
15. Cerro Santa Catalina	Asentamiento del Bronce ibérico y medieval
17. Torremocha	Asentamiento del Cobre, Bronce, ibérico, romano y medieval
18. La Ventilla	Asentamiento romano
19. Las Cumbres	Asentamiento romano
20. Grañera Baja	Asentamiento ibérico y medieval
21. Grañera Alta	No definido
22. Al este de Marrache	Asentamiento ibérico y romano
23. Al sur de Los Barrios	Asentamiento ibérico y romano
24. Marrache	No definido
25. El Regordillo	Asentamiento ibérico
26. Villar de Cuevas	Asentamiento ibérico y romano
27. Al sur de Marrache	Asentamiento romano
28. Finca Cortijo de Vélez	No definido
29. Al NE de La Perulera	Recinto y villa romana
30. Los Prados	Recinto y villa romana. Nivel A
31. Managua	Asentamiento romano. Nivel C
32. Al sur de Regordillo	No definido
35. Cerro Veleta y Dolmen de Otiñar	Enterramiento megalítico
37. El Canjorro	Asentamiento del Bronce y Cobre
39. Puente Jontoya	Asentamiento romano
40. Al sur del Cerro San Juan de Dios	Asentamiento romano
42. Cortijo de Joaquín Díaz	Asentamiento romano y elementos ibéricos
45. Cerro de Martín Agar	Asentamiento romano
47. Cerrillo al NW de Sancho Iñiguez	Asentamiento romano
48. Cerro de la Horca	Asentamiento romano
49. Villa junto a fábrica Cuétara	Asentamiento romano. Nivel B
50. Barranco de Estoril	Abrigo con grabados y pinturas
51. Abrigo de la Cantera	Abrigo con pinturas y grabados
52. Cueva del Plato	Abrigo con pinturas
53. Cueva de la Higuera	Abrigo con pinturas
54. Cueva de los Soles	Abrigo con pinturas
55. Poyo de la Mina	Abrigo con pinturas
56. Cueva de los Herreros	Abrigo con pinturas
60. Cueva de los Molinos	Abrigo con pinturas
61. Poyo de los Machos	Abrigo con pinturas
62. Cueva del Almendro	Abrigo con pinturas
68. Peñas de Castro	Abrigo con pinturas
69. Cueva Secreta	Abrigo con pinturas
70. Fuente de la Peña	Abrigo con pinturas. Nivel B
76. La Mella	Abrigo con pinturas. Nivel B
79. Peñafior	
80. Este de la casa de la Cañada de Valverde	Nivel B
81. Cañada de las Casas	Nivel B
82. Cerro de la Ermita de la Virgen Blanca	Poblado emiral. Nivel B
83. Al este de Peñas de Castro	

84. Santa Isabel	Poblado calcolítico. Nivel B
85. Norte de Casa de Echevarría	Nivel B
86. Barranco de la Tinaja	
87. Cerro del Frontón	Abrigo con pinturas
88. Río Frío	Abrigo con pinturas
89. Cerro de la Llana	Abrigo con pinturas. Nivel B
90. Norte de Peñamefecit	Romano y Moderno. Nivel C
91. Alberca norte de Fuentezuelas	Ibero-Romano. Islámico y Cristiano. Nivel C
92. Norte ferrocarril Espeluy	Romano, Islámico y Cristiano. Nivel B
93. Camino Andujar I	Islámico. Nivel C
94. Norte Ruinas	Islámico. Nivel C
95. Norte camino de la Zarza	Ibero-Romano, Islámico. Nivel C
96. Espolón frente a Estación Agrícola	Romano, Islámico. Nivel B
97. Oeste afloramiento rocoso	Ibero-Romano, Islámico. Nivel B
98. Sur del Instituto Auringis	Romano, Islámico. Nivel B
99. Norte Sierra Lastillo	Romano. Nivel A
100. Urbanización Lastillo	Prehistórico, Romano, Islámico. Nivel C
101. Sur Alto Castillo	Cristiano. Nivel C
102. Oeste Guardería	Ibero-Romano. Nivel C
103. Cerro Sur Casa Echevarría	Prehistórico e Islámico. Nivel D
104. Casa Echevarría	Ibero-Romano, Islámico y Cristiano. Nivel B
105. Noreste Peñamefecit	Romano e Islámico. Nivel C
106. Peñón al oeste de Fuentezuelas	Romano e Islámico. Nivel B
107. Este de Virgen Blanca	Romano. Nivel C
108. Norte, Urbanización J. León	Romano. Nivel C
109. Norte, Residencial Goya	Romano e Islámico. Nivel C
110. Sur, desagüe al Arroyo de la Magdalena	Ibero-Romano e Islámico. Nivel A
111. Sur, fábrica de pintura	Romano. Nivel B
112. Este, Camino de Andujar	Romano e Islámico. Nivel C
113. Oeste, fábrica de pintura	Romano e Islámico. Nivel C
114. Km. 0,4 del Camino de Andujar	Romano. Nivel C
115. Confluencia Ctra. de Fuerte del Rey	Prehistórico, Romano, Islámico y Cristiano. Nivel C
116. Carretera a Villar de Cuevas	Ibero-Romano. Nivel B
117. Sureste de Managua	Romano. Nivel C
118. El Molinillo	Romano, Islámico y Cristiano. Nivel B
119. Noroeste de RENFE	Islámico. Nivel C
120. El Molinillo II	Romano e Islámico. Nivel C
121. Norte del Molinillo	Romano, Islámico. Nivel B
122. Oeste del Cortijo de los Robles	Romano. Nivel C
123. Este del Polígono de los Molinillos	Ibero-Romano. Nivel C
124. Polígono de los Olivares I	Romano, Islámico, Cristiano. Nivel C
125. Villa Pilar	Romano. Nivel D
126. Cortijo Los Robles	Romano. Nivel A



127. Oeste Basurero de RENFE	Romano, Islámico. Nivel C
128. Este Basurero de RENFE, Prehistórico	Ibero-Romano e Islámico. Nivel B
129. Noreste Molinillo	Romano e Islámico (Emiral). Nivel A
130. El Molinillo III	Cristiano. Nivel C
131. Huerta de los Olivares I	Ibero-Romano. Nivel C
132. Huerta de los Olivares II	Cristiano. Nivel D
133. Noroeste Nuevo Mundo	Prehistórico. Nivel A
134. Norte Nuevo Mundo	Prehistórico, Romano. Nivel C
135. Las Lagunillas	Romano e Islámico. Nivel B
136. Polígono Industrial Las Lagunillas	Ibero-Romano e Islámico. Nivel B
137. El Valle I	Prehistórico e Ibero-Romano. Nivel A
138. El Valle II	Romano e Islámico. Nivel C
139. El Valle III	Moderno. Nivel D
140. El Valle IV	Prehistórico. Nivel C
141. Este, calle de La Luna	Prehistórico, Ibero-Romano e Islámico. Nivel B
142. Cabecera Arroyo del Valle	Romano, Islámico y Cristiano. Nivel C
143. El Valle V, Prehistórico	Islámico y Moderno. Nivel C
144. Noreste de San Roque	Romano e Islámico. Nivel B
145. Este de San Roque	Romano, Islámico y Cristiano. Nivel B
146. Cementerio Nuevo	Romano e Islámico. Nivel D
147. Oeste del Cementerio Nuevo	Islámico. Nivel C
148. Sur de PRYCA	Islámico. Nivel C
149. Ermita del Calvario	Islámico. Nivel D
150. Cortijo San Antonio	Ibérico, Islámico y Moderno. Nivel B
151. Norte del Cortijo San Antonio	Prehistórico. Nivel C
152. Oeste de Molina	Prehistórico e Ibérico. Nivel A
153. Arroyo Turbio	Prehistórico, Ibero-Romano. Nivel B
154. Norte de Viñas Nuevas	Ibero-Romano. Nivel C
155. Oeste del Arroyo de La Magdalena	Prehistórico, Ibero-Romano. Nivel C
156. Norte de los Robles	Romano e Islámico. Nivel D

b) Los Elementos catalogados con Nivel de Protección A: Reserva Arqueológica, identificados en el plano núm. 3 del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico y cuya relación es la siguiente:

- Iglesia - Catedral y Plaza de Santa María.
- Iglesia de San Ildefonso y Plaza.
- Iglesia de San Bartolomé.
- Iglesia de San Andrés.
- Iglesia de San Miguel.
- Iglesia de Santa Cruz.
- Iglesia de Santo Domingo.
- Iglesia de San Juan y Plaza.
- Iglesia y Hospital de San Juan de Dios.
- Iglesia de La Merced.
- Iglesia de La Magdalena.
- Camarín de Jesús.
- Antiguo Edificio de la Inquisición.

- Palacio de los Uribes.
- Arco de San Lorenzo.
- Convento de Santo Domingo.
- Antiguo Convento de Franciscanos, hoy Palacio de la Diputación.
- Convento de Santa Clara.
- Convento de Santa Ursula.
- Convento de las Bernardas.
- Convento de Carmelitas Descalzas.
- Alcázar de Fernando III.
- Alcazaba árabe.
- Construcciones árabes e ibéricas en el monte de Santa Catalina.
- Lienzo de Muralla Septentrional.
- Torreón de muralla en carretera Córdoba.
- Puerta del Angel.
- Puerta Noguera.
- Torreones de muralla entre c/ Obispo González y Carrera de Jesús.
- Torreón de la calle Torralba.
- Baños árabes del Naranjo (antiguas carnicerías) y Mezquita.
- Baños árabes y Palacio de Villardompardo.
- Posibles baños árabes de la c/ Remojadero de Pescado núm. 6.
- Lienzo de muralla oriental.
- Torre de muralla en c/ Magdalena Baja núm. 6.
- Lienzo de muralla en carretera de Córdoba.
- Fuente de la Magdalena.

Artículo 364.—Zonificación arqueológica de la ciudad.

A los efectos de aplicar los distintos niveles de protección arqueológica que se definen en los artículos siguientes se han delimitado las zonas del suelo urbano y urbanizable correspondientes a cada nivel y que se expresan gráficamente en el plano incluido en el apartado VI.2 de la Memoria de Ordenación del PGOU. Este plano deberá ser actualizado cada vez que una intervención arqueológica modifique el nivel de protección aplicable al área afectada.

Artículo 365.—Nivel de protección arqueológica A: Reserva Arqueológica.

1. Antes de presentar proyectos de obras que afecten a la estructura de las construcciones o supongan movimientos de tierra habrá de crearse un equipo interdisciplinar que realice un análisis integral de la edificación o del yacimiento para establecer decisiones consensuadas sobre su restauración. El proyecto de obras deberá contar con la resolución favorable del Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales.

2. La necesidad de documentar los restos existentes obliga a intervenir mediante excavación arqueológica en, al menos, el 75% de la superficie afectada por los movimientos de tierra. En la excavación habrán de alcanzarse los estratos arqueológicamente estériles.

3. La superficie no afectada por la excavación estará sujeta a control de movimientos de tierra que se realizará, una vez concedida la licencia de obras, mientras duren los trabajos de desmonte o extracción de tierras.

Artículo 366.—Nivel de protección arqueológica B: Servidumbre arqueológica.

1. Ante la presentación de proyectos de obras que supongan movimientos de tierra se exigirá la previa intervención arqueológica, mediante excavación o sondeo, en una superficie de entre el 50 y el 75% del área afectada.

2. Entre los documentos necesarios para la obtención de licencia municipal de obras se presentará resolución favorable del Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales tras el informe de la intervención arqueológica realizada.

3. El resto del área afectada estará sujeto a control de movimiento de tierras que se realizará, una vez concedida la licencia de obras, mientras duren los trabajos de desmonte de las estructuras inmuebles o de extracción de tierras.



4. En base a los resultados obtenidos en la intervención arqueológica, el área afectada deberá ser reasignada al nivel de protección arqueológica adecuado.

Artículo 367.— Nivel de protección arqueológica C: Cautela Arqueológica.

1. Al conceder licencia de obras que impliquen movimiento de tierras, el Ayuntamiento exigirá del promotor la presencia de técnico competente para realizar el control arqueológico de los movimientos de tierra que se realicen.

2. En el supuesto de aparición de restos arqueológicos que a juicio del técnico encargado del control requieran excavación o sondeo arqueológico éste podrá solicitar la paralización de las obras al Organismo competente. Del resultado de la oportuna intervención arqueológica, el área afectada deberá ser reasignada al nivel de protección arqueológica adecuado.

Artículo 368.— Nivel de protección arqueológica D: Vigilancia Arqueológica.

1. Al conceder licencia de obras que impliquen movimiento de tierras, el Ayuntamiento exigirá al promotor que comunique al Organismo competente para la protección arqueológica de los Bienes Culturales con una antelación de, al menos, quince (15) días la fecha prevista para el inicio de las obras.

2. El Organismo competente para la protección arqueológica de los Bienes Culturales podrá ejercer las tareas de vigilancia arqueológica que considere oportunas.

Artículo 369.— Normas genéricas de Protección arqueológica.

1. Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe de arqueólogo cualificado y autorizado por la Dirección General de Bienes Culturales precedido de la oportuna intervención arqueológica que controlará toda la superficie afectada. Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificación de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

2. El permiso de intervención arqueológica seguirá trámites de urgencia de acuerdo con el Decreto 32/1993 de 16 de Marzo por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

3. El informe tras la intervención de urgencia deberá dictaminar entre los siguientes extremos:

a) Determinar la inexistencia de impedimentos de carácter arqueológico para la realización de la obra.

b) Solicitar de la Dirección General de Bienes Culturales la continuación de los trabajos de intervención arqueológica por un plazo máximo de seis (6) meses de forma justificada ante la importancia de los restos hallados y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.

c) Solicitar de la Dirección General de Bienes Culturales la continuación de la intervención arqueológica por un plazo máximo de seis (6) meses e indicando además la existencia de restos que deban conservarse in situ.

Transcurridos dichos plazos podrá solicitarse el otorgamiento de licencia de obras o, si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

4. Ante la necesidad de conservar estos restos arqueológicos in situ pueden darse los siguientes extremos:

a) Que los restos puedan conservarse en el lugar, bien integrados en el edificio o bien bajo el mismo, debiendo disponerse en el edificio información sobre los restos arqueológicos descubiertos. Para su digno tratamiento deberá modificarse, si es necesario, el proyecto previo informe favorable de la Dirección General de Bienes Culturales, y si éste fuera negativo, de los organismos superiores competentes.

b) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre in situ sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista.

5. El interés de la información arqueológica obtenida puede su-

poner la obligación de integrarla en la nueva construcción de forma que se facilite el acceso público a la documentación.

Título VIII

Régimen del suelo urbanizable

Capítulo 1

Definición y categorías

Artículo 370.— Definición, categorías y delimitación.

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

2. El Plan General establece tres categorías del suelo urbanizable.

a) Suelo Urbanizable Programado.

b) Suelo Urbanizable No Programado.

c) Suelo Urbanizable en ejecución.

3. Forman el suelo urbanizable programado aquellos terrenos delimitados en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, así como en los de Régimen y Gestión del Suelo, donde se señalan con el código SUP, a excepción del SUP-1.2 que se delimita en el plano número 8.1 de Clasificación del Suelo en Cerro Moreno-Cerro Molina.

4. Forman el suelo urbanizable no programado aquellos terrenos delimitados en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, así como en los de Régimen y Gestión del Suelo, donde se señalan con el código SUNP. El área SUNP-6 se delimita en el plano número 8.2.

5. Forma el suelo urbanizable en ejecución el ámbito identificado en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código APA-XVI.

Capítulo 2

Suelo urbanizable programado

Sección Primera.— Determinaciones generales.

Artículo 371.— Definición del suelo urbanizable programado.

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

2. Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable programado se establecen sobre el marco temporal de dos (2) cuatrienios.

3. La delimitación de sectores del suelo urbanizable programado aparece en los planos de Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2.000 con el código SUP seguido de «I» o «II» correspondiente al cuatrienio de programación y a continuación el número de identificación del Plan Parcial.

Artículo 372.— Aprovechamiento tipo del suelo urbanizable.

1. El aprovechamiento tipo del área de reparto del primer cuatrienio se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del área por la suma de las superficies que abarcan todos los sectores programados en el primer cuatrienio y los sistemas generales adscritos a ellos. El aprovechamiento lucrativo total se ha obtenido contabilizando los metros cuadrados construibles de cada uso, ponderándolos con los siguientes coeficientes:

Zona	Coeficiente
Vivienda unifamiliar en régimen libre	1
Terciario	0,45
Industria intensiva	0,20
Industria extensiva	0,20

2. El Plan General establece para el área de reparto del primer cuatrienio de su programación un aprovechamiento tipo de cero con die-



ciocho mil cuarenta y uno (0,18041) metros cuadrados construibles en vivienda unifamiliar en régimen libre por metro cuadrado de suelo.

3. El aprovechamiento tipo del área de reparto del segundo cuatrienio se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del área por la suma de las superficies que abarcan todos los sectores programados en el segundo cuatrienio y los sistemas generales adscritos a ellos. El aprovechamiento lucrativo total se ha obtenido contabilizando los metros cuadrados construibles de cada uso, ponderándolos con los siguientes coeficientes:

Zona	Coefficiente
Vivienda colectiva en régimen libre	1
Vivienda colectiva en régimen protegido	0,70
Vivienda unifamiliar en régimen libre	1,30
Vivienda unifamiliar en régimen protegido	0,85
Terciario	1,30

4. El Plan General establece para el área de reparto del segundo cuatrienio de su programación un aprovechamiento tipo de cero con sesenta y siete mil ochocientos setenta y siete (0,67877) metros cuadrados construibles en vivienda colectiva en régimen libre por metro cuadrado de suelo.

Artículo 373.—Aprovechamiento en cada sector.

1. El aprovechamiento que se puede realizar en cada sector del suelo urbanizable programado viene determinado en las fichas que constituyen la Sección 4 del presente Capítulo.

2. Tanto la edificabilidad como el aprovechamiento total del sector no podrán ser superados en ningún caso, salvo lo establecido en el punto 2 del artículo 385. No obstante, se permite la transformación de las edificabilidades asignadas a cada uso y tipología al resto de usos recogidos en las fichas siempre que se respeten los valores máximos y mínimos establecidos.

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

Artículo 374.—Plazos de ejecución del planeamiento.

1. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado deberán ejecutar los Planes Parciales de cada sector en el plazo máximo de los cuatro (4) años del cuatrienio correspondiente, debiendo haber ultimado dentro de dicho plazo, o del previsto en cada Plan Parcial si fuera menor:

a) la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de actuación establecido.

b) la formalización de las cesiones obligatorias y la equidistribución, y

c) la ejecución de la urbanización.

2. Los Planes Parciales en desarrollo de cada sector deberán presentarse para su aprobación antes de dos (2) años, contados a partir de la fecha de entrada en vigor del Plan General para los incluidos en el primer cuatrienio del programa y a partir de los cuatro (4) años de entrada en vigor del Plan General para los incluidos en el segundo cuatrienio.

3. Para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización se establecen con carácter propositivo los siguientes plazos que se convertirán en preceptivos en el supuesto de que los respectivos Planes Parciales no señalen otros menores:

a) Ocho (8) meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial para la presentación de los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación.

b) Dos (2) meses desde la aprobación definitiva de las Bases y Estatutos para la constitución, en su caso, de la Junta de Compensación.

c) Ocho (8) meses desde la aprobación de la Junta de Compensación para la presentación de los Proyectos de Compensación y Urbanización.

4. Para la adquisición del derecho a edificar se establece el plazo máximo de los cuatro (4) años del cuatrienio correspondiente para la solicitud de licencia de edificación de las construcciones previstas en el Plan Parcial. Excepcionalmente, este plazo podrá ampliarse en dos (2) años para el veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad lucrativa prevista en el Plan Parcial.

Artículo 375.—Condiciones de urbanización.

La urbanización de los sectores de suelo urbanizable programado deberá proyectarse y ejecutarse de acuerdo con las especificaciones contenidas en el Capítulo 5 del Título II de las presentes Normas.

Artículo 376.—Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión, y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos siguientes.

Artículo 377.—Memoria del Plan Parcial.

Describirá las características de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- Superficie total del sector.
- Superficie de sistemas generales que señale el Plan General.
- Superficie de viario público del Plan Parcial.
- Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
- Superficie edificable (suma de las parcelas edificables).
- Superficie total edificable (suma de todas las plantas).
- Superficie edificable por usos (suma de todas las plantas para cada uno de los usos).
- Edificabilidad bruta.
- Aprovechamiento materializable en el sector.
- Edificabilidad sobre la superficie edificable.
- Desglose de la superficie edificable sobre y bajo rasante.
- Superficie destinada a espacios libres privados.
- Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.
- Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.
- Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificables.

Artículo 378.—Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial.

Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las Unidades de Ejecución que comprendieran y señalarán para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.

Artículo 379.—Estudio económico y financiero del Plan Parcial.

El estudio económico y financiero expondrá:

a) La evaluación de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimiento de tierras; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; red de gas; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación; y obras especiales que hubieran de efectuarse.

b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.

c) La Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la ejecu-



ción de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.

Artículo 380.—Conformidad de las compañías suministradoras.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de energía eléctrica, teléfono y gas con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

Artículo 381.—Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la Ley del Suelo, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente.

Sección Tercera.—Condiciones de la ordenación.

Artículo 382.—Criterios de ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad funcional de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano con características semejantes a las de las áreas históricas, formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.

b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

d) El nuevo tejido contará con un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

e) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme del tejido urbano y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

f) La dotación de aparcamiento correspondiente a los distintos usos se situará en el interior de las parcelas. Además, se preveerá una dotación adicional de plazas de aparcamiento anejas al viario público en las siguientes proporciones mínimas: una plaza por cada cinco viviendas previstas en tipología unifamiliar y una por cada cuatro viviendas en tipología colectiva.

g) Se definirán las características del mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.

h) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

i) Los centros escolares se integrarán de tal forma que dispongan de la fachada necesaria para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo. Siempre que sea posible se localizarán en manzanas completas y, en cualquier caso, sin compartir medianerías con usos que no sean públicos.

j) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que haya de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social se establecerá estudiando su relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

k) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicios afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

Artículo 383.—Condiciones de la edificación.

1. Las ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en las presentes Normas Urbanísticas. No obstante, podrán establecerse ajustes puntuales en aspectos tales como medición de la altura, regulación de las plantas de la edificación, etc., teniendo en cuenta la topografía de la zona. Asimismo, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle podrán precisarse dichas determinaciones, sin que de ello resulte un aumento de la edificabilidad permitida.

2. Los Planes Parciales desarrollarán la ordenación con las tipologías de edificación más coherentes con las determinaciones que se establecen en la ficha del sector correspondiente.

3. Las tipologías básicas de la edificación a utilizar en la ordenación de los sectores y que producen una forma urbana característica son dos:

a) La tipología de edificación por alineación a vial corresponde a la concepción de ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle como canal delimitado por edificaciones. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua y sobre la alineación de la calle. La unidad básica de la ordenación urbana es la manzana, normalmente, aunque no necesariamente, construida con edificación entre medianerías.

b) La tipología de edificación aislada, sea en bloques de vivienda colectiva o en viviendas unifamiliares, corresponde a la morfología urbana en que lo característico es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento. La calle pierde relevancia y las fachadas de los edificios no se sitúan sobre la alineación de la calle, ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esa situación. Formalmente la calle se configura mediante el diferente tratamiento de los espacios de sus bordes o por las cercas de cerramiento de las propiedades. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta y entre cada edificio y los de su entorno.

Artículo 384.—Condiciones de uso.

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean con arreglo a lo que establecen las fichas de los sectores que se incluyen en el presente Capítulo. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en el Título Cuarto de las presentes Normas.

Sección Cuarta.—Condiciones particulares de desarrollo del suelo urbanizable programado: Fichas de los sectores.

Artículo 385.—Alcance de las determinaciones particulares.

1. En las fichas siguientes se establecen las condiciones específicas para el desarrollo de cada uno de los sectores en que se ha dividido el suelo urbanizable programado.

2. Las superficies con aprovechamiento son indicativas, siendo normativas las que, en el momento de la redacción y delimitación de los correspondientes Planes Parciales, resulten de la situación real de las parcelas catastrales. El aprovechamiento tipo del cuatrienio y el índice de aprovechamiento del sector son valores fijos, por lo que cualquier cambio justificado en la superficie recogida en la ficha tan sólo supondrá el reajuste de las edificabilidades y del aprovechamiento total del sector manteniendo el índice de aprovechamiento establecido para el sector.

3. Las superficies de Sistema General y de Sistema Local son mínimas normativas de Plan.

4. La edificabilidad asignada por el Plan no incluye la superficie edificable correspondiente a las parcelas de equipamiento público que se ceden al Ayuntamiento con motivo del desarrollo de los Planes Parciales. Estas parcelas tendrán un aprovechamiento derivado de la aplicación de las Ordenanzas y la normativa del Plan General, aprovechamiento que es independiente del que resulta del cálculo del aprovechamiento tipo.

5. Las ordenaciones recogidas en las fichas para estos sectores son indicativas y podrán ser modificadas con la redacción de los res-



pectivos Planes Parciales siempre que se justifique la pertinencia de las nuevas ordenaciones. No obstante, las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tienen carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes.

Artículo 386.—Fichas de los sectores (páginas 117 a 121).

Capítulo 3

Suelo urbanizable no programado

Sección Primera.—Determinaciones generales.

Artículo 387.—Régimen urbanístico.

1. En tanto no se aprueben Programas de Actuación Urbanística, o el instrumento equivalente determinado por la legislación aplicable, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a las limitaciones establecidas para el suelo no urbanizable. Además, deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en el planeamiento, no dificultando las actuaciones que se permitan sobre el mismo la consecución de los objetivos de dicho planeamiento.

2. Aprobado un Programa de Actuación Urbanística se estará a las limitaciones, obligaciones y cargas establecidas en él, en su acuerdo aprobatorio, y en las bases del correspondiente concurso para su ejecución, que no podrán ser inferiores a las fijadas para el suelo urbanizable programado.

Artículo 388.—Desarrollo del suelo urbanizable no programado.

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

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

3. En función del grado de desarrollo del Plan General, las Bases del concurso público concretarán, si fuera preciso, los elementos de infraestructura exteriores al área que el promotor deberá realizar para asegurar las conexiones con los sistemas generales, teniendo en cuenta las determinaciones que se establecen en las fichas de cada ámbito. Las limitaciones, obligaciones y cargas establecidas en el Programa de Actuación Urbanística, en su acuerdo aprobatorio y en las Bases del correspondiente concurso no podrán ser inferiores a las fijadas para el suelo urbanizable programado.

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

Artículo 389.—Ámbito y condiciones urbanísticas de los Programas de Actuación Urbanística.

1. Las actuaciones urbanísticas que pueden llevarse a cabo en el suelo urbanizable no programado deberán referirse a cada uno de los ámbitos que se establecen en los planos de Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2.000.

2. No obstante lo anterior, los Programas de Actuación Urbanística podrán comprender varias áreas de suelo urbanizable no programado siempre que la integración de estas sea completa y no desvinculen de la misma a parte de los terrenos comprendidos en cada una. A estos efectos el Ayuntamiento podrá acordar la integración de dos o más áreas dentro de un Programa de Actuación Urbanística, siempre que, de acuerdo con las necesidades de la ciudad en el momento de abordar el Programa correspondiente quede garantizada la inserción de las obras de infraestructura en la ordenación general, así como la conveniencia y justificación de proceder al desarrollo conjunto de los ámbitos propuestos.

3. De acuerdo con los objetivos de la actuación que se señalan para cada área, y conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, el Plan General determina en cada caso:

a) Los usos permitidos y los incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta.

b) Las características urbanísticas de cada actuación en relación con la estructura urbana del territorio, señalando particularmente las superficies en que se prevé la localización de los sistemas generales de viario, espacios libres, servicios o dotaciones, donde se concentran los aprovechamientos lucrativos, las conexiones con las redes viarias y de servicios contenidos en el Plan, y, en general, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.

4. La edificabilidad lucrativa máxima permitida en el presente Plan General figura referida en las fichas al conjunto de los usos lucrativos permitidos en cada área, sin incluir las dotaciones públicas. Su conversión a los diferentes usos permitidos o compatibles se llevará a cabo de acuerdo con los coeficientes de ponderación de los usos lucrativos, que deberán señalar los respectivos Programas de Actuación Urbanística. La diferencia entre la edificabilidad máxima total de cada PAU y la edificabilidad lucrativa que se materialice sólo podrá destinarse a dotaciones públicas.

5. En la formulación, ejecución y desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación contenidas en las presentes Normas.

Artículo 390.—Fichas de las áreas de suelo urbanizable no programado (páginas 122 a 131).

Capítulo 4

Suelo urbanizable en ejecución

Artículo 391.—Regulación de suelo urbanizable en ejecución (páginas 132 y 133).

1. La regulación del área de suelo urbanizable en ejecución se efectúa en el presente Capítulo mediante una ficha que recoge los siguientes aspectos:

a) Antecedentes: Se recogen las actuaciones de carácter general y los expedientes administrativos que configuran la base del planeamiento y gestión de los terrenos que integran el Área con Planeamiento Aprobado.

b) Estado de Ejecución: Se indica el grado de evolución de la ejecución del planeamiento en septiembre de 1995.

c) Plazo máximo para solicitar licencia de edificación.

d) Cuadro de características: Sintetiza las determinaciones básicas de la ordenación.

e) Normativa: Recoge la regulación volumétrica y de usos, precisando las particulares condiciones de regulación del Área respecto a las generales del Plan General.

f) Plano de situación.

2. Régimen jurídico:

a) La clasificación como suelo urbanizable en ejecución no exonerará del cumplimiento de obligaciones y cargas derivadas del planeamiento parcial aprobado o impuestas en el acuerdo aprobatorio, que no resulten expresamente mencionadas en este Plan General.

b) Dichos suelos quedan sometidos a todos los efectos al régimen jurídico propio del suelo urbanizable programado establecido en el ordenamiento urbanístico y a la normativa de este Plan General.

c) El sector de planeamiento así clasificado, queda igualmente sujeto, a la ordenación, calificación y usos previstos en este Plan General, así como a efectuar las cesiones para suelos de reserva.

d) El área de suelo urbanizable en ejecución queda adscrita a los efectos de su desarrollo y ejecución en la primera etapa cuatrienal de las dos que componen el Programa.

e) El incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el número anterior, dará lugar, en la revisión cuatrienal del Programa de Actuación, a la pérdida de su condición de suelo urbanizable en ejecución y su sometimiento al régimen general y uniforme del suelo urbanizable, respecto de los ámbitos sin urbanizar de estas áreas.

3. Las condiciones a que han de sujetarse las distintas actividades serán las contenidas en el Título V de las presentes Normas, con las salvedades que se especifiquen en la documentación particular.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA				SUP-I-1
DENOMINACION	Urbanizable Programado Industrial	PLANO Nº 4,5 Y 9	FIGURA DE PLANEAMIENTO Plan Parcial	
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL 24,75	SIN S.G.: 24,75	S.G.INTERIORES: 0	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada			
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación		PROGRAMACION 1º Cuatrienio	
OBJETIVOS - Mantener las expectativas de un suelo que ya estaba clasificado como urbanizable programado en el PGOU del 87.				

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M² CONSTRUIDOS)

	VIVIENDA EN REGIMEN PROTEGIDO		VIVIENDA EN REGIMEN LIBRE		INDUSTRIA		TERCIARIO	TOTAL
	COLECTIVA	UNIFAMI	COLECTIVA	UNIFAMI	INTENSIVA	EXTENSIVA		
MAXIMA	0	*	0	*	180.000	90.000	24.750	241.300
VALOR DE	0	0	0	0	160.000	69.000	12.300	241.300
CALCULO								
MINIMA	-	-	-	-	30.000	10.000	6.187	46.187
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR: 51.335 U.de A.					Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 0			
INDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR: 0,20741 U. de A. / m ²					EXCESO DE APROVECHAMIENTO TRAS COMPENSAR SISTEMAS GENERALES INTERIORES: 13.381 U. de A.			

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS

	ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	DEPORTIVO	OTROS	TOTAL
M ² de SUELO TOTALES	24.750	-	4.950	4.950	34.650

OBSERVACIONES Tiene adscritos 17.580 m2 del Sistema General de Espacios Libres correspondientes a una parte de la acción programada PUR-1-10

Salvo justificación razonada las reservas para dotaciones deportivas y espacios libres constituirán un continuo superficial. No se admitirá dividir la reserva para otras dotaciones locales públicas en más de dos zonas.

* Sólo se admite la vivienda dedicada exclusivamente al personal encargado de la vigilancia y conservación de las instalaciones industriales.

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA****SUP-I-2**

DENOMINACION	CERRO MORENO 2ª FASE	PLANO Nº: 8.1	
CLASE DE SUELO	Urbanizable Programado Residencial	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial

SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL 90,38	SIN S.G.: 90,38	S.G.INTERIORES: 0
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada		
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	PROGRAMACION	1º Cuatrienio

- OBJETIVOS**
- Recoger las expectativas de desarrollo de un suelo que ya estaba clasificado como urbanizable (con Plan Parcial aprobado) en el PGOU del 87.
 - Facilitar la oferta de vivienda unifamiliar fuera de la ciudad para reducir la presión de localización de esta tipología en la Vega del Guadalbullón.
 - Colaborar a resolver los déficits de dotaciones y servicios que presentan los asentamientos actuales del suelo urbano de Cerro Moreno 1ª fase, del núcleo de Cerro Molina y de las urbanizaciones próximas situadas en la vega del Guadalbullón entre Puente Nuevo y Puente Tablas.
 - Aplicar las condiciones de protección del entorno del yacimiento arqueológico de Puente Tablas de acuerdo con las determinaciones establecidas por la Consejería de Cultura.

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M² CONSTRUIDOS)

	VIVIENDA EN REGIMEN PROTEGIDO		VIVIENDA EN REGIMEN LIBRE		INDUSTRIA		TERCIARIO	TOTAL
	COLECTIVA	UNIFAMI	COLECTIVA	UNIFAMI	INTENSIVA	EXTENSIVA		
MAXIMA	5.000	20.000	5.000	162.675	0	0	10.000	170.175
VALOR DE CALCULO	0	0	0	162.675	0	0	7.500	170.175
MINIMA	-	-	-	80.000	0	0	1.446	81.446

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR:
166.050 U. de A.

Nº MAXIMO DE VIVENDAS: 723

INDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR:
0,18372 U. de A. / m²

EXCESO DE APROVECHAMIENTO TRAS COMPENSAR
SISTEMAS GENERALES INTERIORES: 27.453 U. de A.

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS

	ESPACIOS LIBRES*	ESCOLAR	DEPORTIVO	OTROS **	TOTAL
M² de SUELO TOTALES	90.400	8.700	4.400	8.700	112.200

* Al menos 30.000 m² se localizarán en el borde suroeste, en contacto con el SG de espacios libres del SUNP-8.

** Se incluye específicamente el equipamiento sanitario y social-asistencial al servicio del conjunto de la población correspondiente a las 1.924 viviendas previstas en toda el área de Cerro Moreno - Cerro Molina

OBSERVACIONES Tiene adscritos 36.060 m² del Sistema General de Espacios libres correspondientes a una parte de la acción programada PUR 1-10

Deberá resolver la ordenación del borde oeste, en contacto con el suelo urbano de la Urbanización Cerro Moreno 1ª Fase, de acuerdo con las características de la situación real de esta.

Se aplicarán las condiciones de protección de vías pecuarias a los Cordeles de Baeza y Torremocha.

Se mantiene la cautela del PGOU del 87 en el sentido de que el incumplimiento de los plazos de ejecución del planeamiento establecidos en el artículo 366 de las Normas Urbanísticas implicará que en la primera Revisión del Programa se clasificarán como suelo no urbanizable los terrenos no urbanizados.

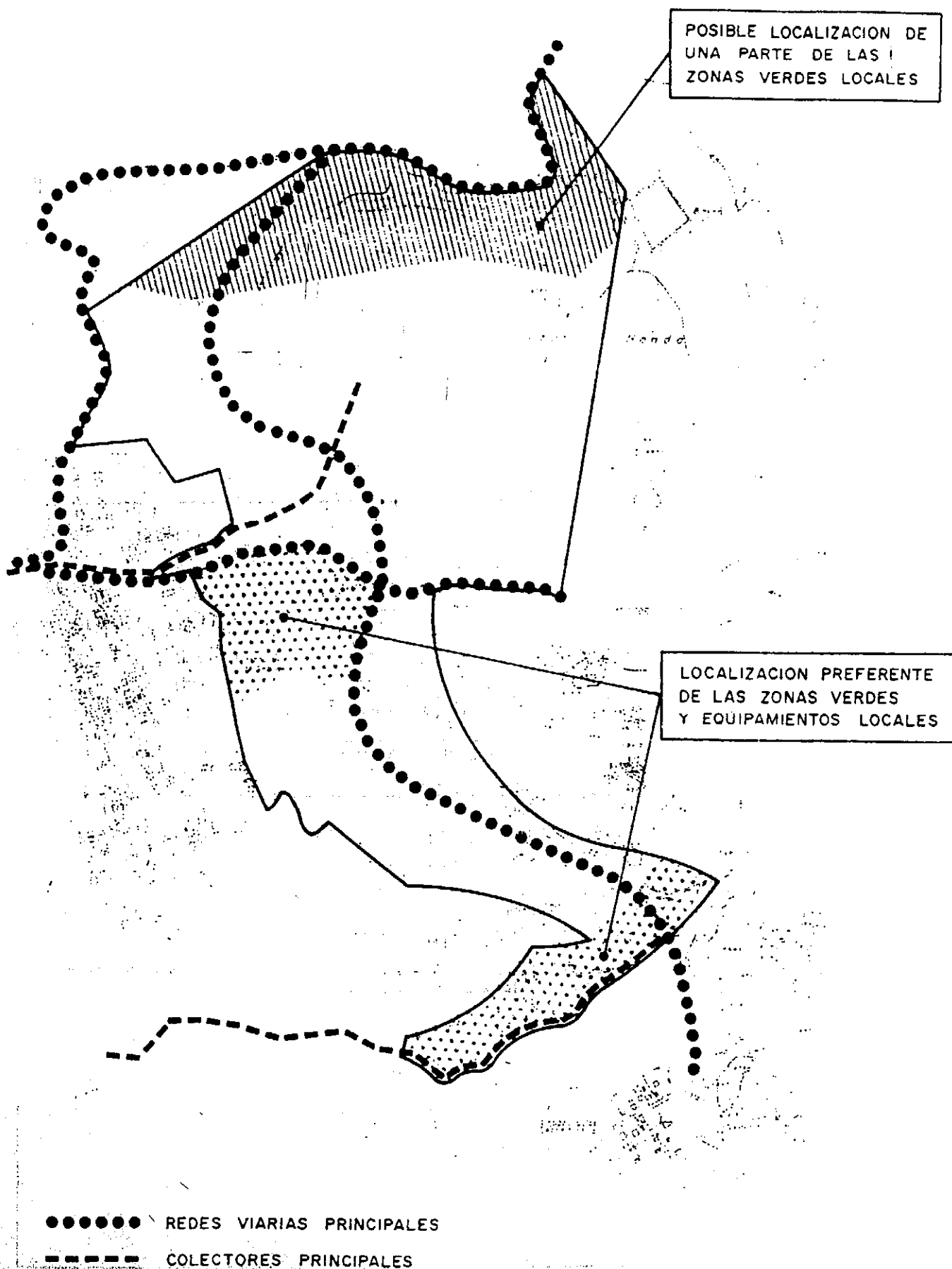
En la red viaria principal se construirá una vía distribuidora del tráfico interior, de acceso desde la carretera de Torrequebradilla y de comunicación con Cerro Molina y la carretera N-321.

La red de saneamiento conectará al Colector I del Proyecto de Saneamiento de la Vega de los Ríos.

El abastecimiento de agua se realizará desde el depósito existente, con una ampliación de la red principal. Si no se ha ejecutado el Proyecto de Abastecimiento que la Diputación tiene previsto realizar se justificará documentalmente que la dotación y calidad de las captaciones subterráneas necesarias permiten cumplir las determinaciones del artículo 145 de las Normas Urbanísticas.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

SUP-I-2





CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

SUP-II-1

DENOMINACION	Urbanizable Programado Residencial		PLANO Nº 9 y 13		
CLASE DE SUELO			FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial	
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL 20,7	SIN S.G.:	19,77	S.G.INTERIORES:	0,936
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada				
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación		PROGRAMACION	2º Cuatrienio	

- OBJETIVOS**
- Programar el desarrollo de la ciudad a medio plazo proporcionando una oferta diversificada de viviendas de las que, al menos, 300 serán en tipología de unifamiliar
 - Obtener un Parque Urbano que separe del ferrocarril los nuevos desarrollos residenciales del oeste del núcleo urbano y que sirva para reducir los déficits de esta parte de la ciudad, especialmente del Barrio de Peñamefécit con el que se conectará mediante pasarelas peatonales por encima del trazado ferroviario.
 - Obtener una parte del Sistema General de Espacios Libres del borde este de la ciudad definido en el PGOU para reequilibrar la distribución espacial de este Sistema.

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M² CONSTRUIDOS)

	VIVIENDA EN REGIMEN PROTEGIDO		VIVIENDA EN REGIMEN LIBRE		INDUSTRIA		TERCIARIO	TOTAL
	COLECTIVA	UNIFAMI	COLECTIVA	UNIFAMI	INTENSIVA	EXTENSIVA		
MAXIMA	100.000	60.000	-	-	0	0	20.000	156.625
VALOR DE CALCULO	38.250	16.875	62.500	27.000	0	0	12.000	156.625
MINIMA	11.250	16.875	-	27.000	0	0	3.420	58.545

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR:
154.318 U. de A.

Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 1.140

INDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR
0,78057 U. de A. /m²

EXCESO DE APROVECHAMIENTO TRAS COMPENSAR
SISTEMAS GENERALES INTERIORES: 34.853 U. de A.

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS

	ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	DEPORTIVO	OTROS	TOTAL
M ² de SUELO TOTALES	23.940	13.680	9.120	5.000	51.740

OBSERVACIONES

Además de los 9.360 m² de Sistema General de Espacios Libres Interior, grafiados en el plano nº 13 de la serie "Régimen y Gestión del Suelo", este sector tiene adscritos otros 25.600 m² correspondientes a la acción programada PUR-2-16

La cesión de la zona verde local se situará, en parte, junto al SGE para aumentar la superficie del Parque Urbano de protección sobre el trazado ferroviario.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**SUP-II-2**

DENOMINACION	Urbanizable Programado Residencial	PLANO Nº 12 y 13	
CLASE DE SUELO		FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL 18,64	SIN S.G.: 17,014	S.G.INTERIORES: 1,626
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada		
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	PROGRAMACION	2º Cuatrienio

- OBJETIVOS**
- Programar el desarrollo de la ciudad a medio plazo proporcionando una oferta diversificada de viviendas de las que al menos, 250 serán en tipología unifamiliar
 - Obtener un Parque Urbano del Sistema General que separe del ferrocarril los nuevos desarrollos residenciales del oeste del núcleo urbano y que reduzca los déficits de esta parte de la ciudad, especialmente del Barrio de Peñamefécit con el que se conectará mediante pasarelas peatonales por encima del trazado ferroviario.
 - Obtener una parte del Sistema General de Espacios Libres del borde este de la ciudad definido en el PGOU para reequilibrar la distribución espacial de este Sistema.

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M² CONSTRUIDOS)

	VIVIENDA EN REGIMEN PROTEGIDO		VIVIENDA EN REGIMEN LIBRE		INDUSTRIA		TERCIARIO	TOTAL
	COLECTIVA	UNIFAMI	COLECTIVA	UNIFAMI	INTENSIVA	EXTENSIVA		
MAXIMA	90.000	50.000	-	-	0	0	17.000	136.112
VALOR DE CALCULO	33.750	13.500	59.375	23.400	0	0	6.087	136.112
MINIMA	11.250	13.500	-	23.400	0	0	3.075	51.225

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR:
132.808 U. de A.

Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 1.025

INDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR:
0,78058 U. de A. / m²

EXCESO DE APROVECHAMIENTO TRAS COMPENSAR
SISTEMAS GENERALES INTERIORES: 25.263 U. de A.

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS

	ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	DEPORTIVO	OTROS	TOTAL
M ² de SUELO TOTALES	21.525	12.300	8.200	4.300	46.325

OBSERVACIONES Además de los 16.260 m² de Sistema General de Espacios Libres Interior, grafiados en los planos nº 12 y 13 de la serie "Régimen y Gestión del Suelo", este sector tiene adscritos otros 3.950 m² correspondientes a la acción programada PUR-2-15

La cesión de zona verde local se situará en su totalidad junto al SGE para obtener un espacio libre con dimensiones suficientes para albergar instalaciones deportivas locales y cumplir con la función de protección sobre el trazado ferroviario.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**SUNP-1****DENOMINACION****FIGURA DE PLANEAMIENTO** Programa de Actuación Urbanística**CLASE DE SUELO** Urbanizable no programado
PLANO N° 9/10/13/14**SUPERFICIE (Has)** 70,59 (incluyendo 6,52 de S.G. de espacios libres y 3,28 de S.G. viario)
CARACTER DE LA ACTUACION Pública**OBJETIVOS**

- Programar el desarrollo residencial a medio plazo de la ciudad hacia el norte.
- Conseguir una oferta de suelo público capaz de atender las necesidades de vivienda protegida para los próximos años
- Ejecutar un tramo del Distribuidor Norte y la prolongación del Bulevar Paseo de la Estación como Sistema General de Espacios libres estructurador de la extensión norte de la ciudad.

CARACTERISTICAS**USOS PERMITIDOS:**

Residencial, terciario y dotacional

USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:

Industrial (*)

EDIFICABILIDAD MAXIMA:0,9 m²/m² sobre la superficie bruta excluidos Sistemas Generales**EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAXIMA:**0,787 m²/m² sobre la superficie bruta excluidos Sistemas Generales**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

- Número máximo de viviendas: 3333
- Incluirá la ejecución del tramo del Distribuidor Norte que con 32.845 m² constituye el límite norte del área.

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA

- El viario y la dotación de sistemas generales reflejados en los planos de Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2.000 se consideran vinculantes.
- En el ámbito no destinado a sistemas generales en el bulevar central se localizarán reservas o cesiones para dotaciones (equipamiento, comercio, etc.)
- Al menos un 20% del total de viviendas serán en tipología unifamiliar.
- En la sección del Distribuidor Norte se incluirá un carril para bicicletas.

* Podrá utilizarse la Ordenanza 7 - Industrial exclusivamente en el borde este y con el único objetivo de resolver el contacto con las instalaciones industriales existentes en ese límite del suelo urbano.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**SUNP-2****DENOMINACION****FIGURA DE PLANEAMIENTO** Programa de Actuación Urbanística**CLASE DE SUELO** Urbanizable no programado
PLANO N° 8/9**SUPERFICIE (Has)** 32,29 incluyendo 2,826 de S.G. interior y 3,024 de S.G. exterior**CARACTER DE LA ACTUACION** Privada, con concurso público**OBJETIVOS**

- Programar el desarrollo residencial de la ciudad hacia el norte en la hipótesis de que el SUP-II-1 no se desarrolle en los plazos previstos o de que se produzcan rigideces en el mercado del suelo.
- Ejecutar un tramo del Distribuidor Norte

CARACTERISTICAS**USOS PERMITIDOS:**

Residencial, terciario y dotacional

USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:

Industrial

EDIFICABILIDAD MAXIMA:0,9 m²/m² sobre la superficie bruta excluidos Sistemas Generales**EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAXIMA:**0,7 m²/m² sobre la superficie bruta excluidos Sistemas Generales**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

- Número máximo de viviendas: 1.615
- Sólo podrá desarrollarse cuando el área SUNP-1 esté urbanizada en un 70% y/o construidas el 50% de las viviendas previstas.
- Incluirá la ejecución del tramo del Distribuidor Norte que con 30.245 m² constituye el límite norte del área.

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA

- Destinará en su ámbito una superficie de sistema general de espacios libres de, al menos, 28.265 m² equivalentes a 5 m² por habitante previsto en el área.
- Dará continuidad a las tramas viarias que definan los sectores limítrofes correspondientes al SUNP-1 y al SUP-II-1.
- Al menos un 20% del total de viviendas será en tipología unifamiliar.
- En la sección del Distribuidor Norte se incluirá un carril para bicicletas.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

SUNP-3
DENOMINACION
FIGURA DE PLANEAMIENTO Programa de Actuación Urbanística

CLASE DE SUELO Urbanizable no programado

PLANO N° 8/9/12/13

SUPERFICIE (Has) 27,05 incluyendo 2,366 de S.G. interiores y 1,009 de S.G. exteriores

CARACTER DE LA ACTUACION Privada, con concurso público

OBJETIVOS

- Programar el desarrollo residencial de la ciudad hacia el norte.
- Obtener parte del Sistema General de Espacios Libres del borde este de la ciudad.

CARACTERISTICAS
USOS PERMITIDOS:

Residencial, terciario y dotacional

USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:

Industrial

EDIFICABILIDAD MAXIMA:

 0,9 m²/m² sobre la superficie bruta excluidos Sistemas Generales

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAXIMA:

 0,7 m²/m² sobre la superficie bruta excluidos Sistemas Generales

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- Número máximo de viviendas: 1352
- Tiene adscrita la superficie de 10.090 m² del Sistema General de Espacios Libres situada junto a la glorieta de la carretera de Granada en los planos nº 7.22 y 7.18

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA

- Destinará en su ámbito una superficie de sistema general de espacios libres de, al menos, 23.660 m² equivalentes a 5 m² por habitante previsto en el área.
- Al menos un 20% del total de viviendas será en tipología unifamiliar.
- Justificará, con el oportuno informe del organismo de carreteras responsable, la conveniencia de la solución que se adopte (cambio de sección o creación de vías de servicio) para la carretera de Fuerte del Rey.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**SUNP-4****DENOMINACION****FIGURA DE PLANEAMIENTO** Programa de Actuación Urbanística**CLASE DE SUELO** Urbanizable no programado**PLANO N°** 8/12**SUPERFICIE (Has)** 18 incluyendo 0,945 de S.G. interior y 1,2 de S.G. exterior**CARACTER DE LA ACTUACION** Privada, con concurso público**OBJETIVOS**

- Programar una oferta de vivienda unifamiliar en esta zona Noroeste de la ciudad que en los últimos años se ha especializado en esta tipología.
- Ejecutar un tramo del Distribuidor Norte

CARACTERISTICAS**USOS PERMITIDOS:**

Residencial, terciario y dotacional

USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:

Industrial

EDIFICABILIDAD MAXIMA:0,9 m²/m² sobre la superficie bruta excluidos Sistemas Generales**EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAXIMA:**0,7 m²/m² sobre la superficie bruta excluidos Sistemas Generales**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

- Número máximo de viviendas: 540
- Incluirá la ejecución del tramo del Distribuidor Norte con una superficie de unos 12.000 m² que constituye el límite norte del área.

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA

- Destinará en su ámbito una superficie mínima de 9.450 m² para el sistema general de espacios libres que se situará sobre el ferrocarril dando continuidad al S.G.E. previsto en el SUP-II-2.
- Justificará, con el oportuno informe del organismo de carreteras responsable, la conveniencia de la solución que se adopte (cambio de sección o creación de vías de servicio) para la carretera a Fuerte del Rey.
- Al menos un 80% del total de viviendas será en tipología unifamiliar.
- En la sección del Distribuidor Norte se incluirá un carril para bicicletas.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**SUNP-5****DENOMINACION** CIUDAD DEPORTIVA - UNIVERSIDAD**FIGURA DE PLANEAMIENTO** Programa de Actuación Urbanística**CLASE DE SUELO** Urbanizable no programado**PLANO N°** 10/14/15**SUPERFICIE (Haa)** 24,3 incluyendo 12 de S.G. interior**CARACTER DE LA ACTUACION** Pública**OBJETIVOS**

- Programar la extensión de instalaciones complementarias del Recinto Universitario de Las Lagunillas (educativas, residenciales, de servicio, etc.)
- Definir la localización adecuada de la nueva Ciudad Deportiva y las instalaciones que deben integrarla
- Establecer el sistema de actuación para los distintos ámbitos que se delimiten para su desarrollo

CARACTERISTICAS**USOS PERMITIDOS:**

Residencial, terciario y dotacional

USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:

Industrial

EDIFICABILIDAD MAXIMA:0,7 m²/m² sobre la superficie bruta excluidos Sistemas Generales**EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAXIMA:**0,6 m²/m² sobre la superficie bruta excluidos Sistemas Generales**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

Deberá resolver la conexión peatonal con el actual recinto universitario de Las Lagunillas, evitando interferencias con el tráfico rodado de la carretera de Torrequebradilla.

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:

- En la localización de la nueva Ciudad Deportiva se considerará la conveniencia de poder contar en su proximidad con la dotación de aparcamiento que actualmente existe para el Centro Comercial limítrofe.
- La nueva Ciudad Deportiva se conectará con el actual Recinto Universitario mediante un amplio espacio libre que facilite la relación peatonal entre ambas zonas.
- La zona más próxima al actual Recinto Universitario se destinará preferentemente a las nuevas instalaciones docentes que pudiera exigir la ampliación de la Universidad.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**SUNP-6****DENOMINACION** POLIGONO INDUSTRIAL**CLASE DE SUELO** Urbanizable no programado**FIGURA DE PLANEAMIENTO** Programa de Actuación Urbanística**PLANO N°** 8.2**SUPERFICIE (Has)** 133 (incluyendo 7 de S.G. Interior)**CARACTER DE LA ACTUACION** Pública**OBJETIVOS**

- Programar el desarrollo a medio y largo plazo de una oferta pública de suelo industrial bien urbanizado y a precios de coste.
- Disponer un Parque Urbano del Sistema General de Espacios Libres que con una superficie de al menos 7 hectáreas ofrezca un ámbito acondicionado para el ocio y recreo de la población municipal en el extremo norte de la ciudad.

CARACTERISTICAS**USOS PERMITIDOS:**

Industrial, terciario y dotacional

USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:

Residencial salvo el ligado a la custodia de las instalaciones

EDIFICABILIDAD MAXIMA:0,7 m²/m² sobre la superficie bruta excluidos Sistemas Generales.**EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAXIMA:**0,65 m²/m² sobre la superficie bruta excluidos Sistemas Generales**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

Su desarrollo está condicionado a la ejecución previa o simultánea de la Estación Depuradora de la ciudad y del Depósito de Cola previsto para las zonas industriales del norte de la ciudad.

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA

- Se trata de configurar un Parque Industrial que pueda albergar sin contradicciones desde futuras demandas aún no formalizadas (tecnologías avanzadas) hasta las demandas actuales más inmediatas (servicios, talleres, almacenes) pasando por industrias escaparate o terciario de alto nivel.
- El equipamiento a considerar debe incluir un buen nivel de urbanización y de dotación de zonas verdes y deportivo-recreativas, así como servicios comunes a las empresas.
- Contemplará la conveniencia de utilizar los servicios del ferrocarril cuyo trazado discurre por el borde este del área.
- El acceso al polígono se realizará desde la carretera nacional N-323, con una vía principal para distribuir el tráfico interior.
- El abastecimiento de agua se realizará a partir del nuevo Depósito de Cola para las zonas industriales
- Las aguas residuales se canalizarán hasta la Estación Depuradora de la ciudad.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

SUNP-7
DENOMINACION
FIGURA DE PLANEAMIENTO Programa de Actuación Urbanística

CLASE DE SUELO Urbanizable no programado
PLANO N° 8,11 y 12

SUPERFICIE (Has) 16,95 incluyendo 0,735 de S.G. interior y 3,88 de S.G. exterior

CARACTER DE LA ACTUACION Privada, con concurso público

OBJETIVOS

- Programar una oferta de vivienda unifamiliar en esta zona oeste de la ciudad que en los últimos años se ha especializado en esta tipología.
- Ejecutar un tramo del Distribuidor Norte.

CARACTERISTICAS
USOS PERMITIDOS:

Residencial, terciario y dotacional

USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:

Industrial

EDIFICABILIDAD MAXIMA:

 0,7 m²/m² sobre la superficie bruta excluidos Sistemas Generales

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAXIMA:

 0,580 m²/m² sobre la superficie bruta excluidos Sistemas Generales

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- Número máximo de viviendas: 420
- Incluirá la ejecución del tramo del Distribuidor Norte que constituye el límite norte del área.

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA

- Destinará en su ámbito una superficie mínima de 7.350 m² para el sistema general de espacios libres.
- Al menos un 90 % del total de viviendas será en tipología unifamiliar
- En la sección del Distribuidor Norte se incluirá un carril para bicicletas

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**SUNP-8****DENOMINACION** CERRO MOLINA**CLASE DE SUELO** Urbanizable no programado**FIGURA DE PLANEAMIENTO** Programa de Actuación Urbanística **PLANO N°** 8.1**SUPERFICIE (Has)** 41,8**CARACTER DE LA ACTUACION** Privada, con concurso público**OBJETIVOS**

- Aumentar la oferta de vivienda unifamiliar fuera de la ciudad para reducir la presión de localización de esta tipología en la vega del Guadalbullón.
- Facilitar la mejora de las dotaciones y servicios con que cuenta la Urbanización Cerro Molina.
- Introducir una dotación del sistema general de Espacios Libres de, como mínimo 3,4 hectáreas al servicio del conjunto de la zona.
- Complementar las reservas de suelo para usos dotacionales fijadas en el suelo urbano y urbanizable programado de Cerro Moreno para dar servicio al conjunto de la población prevista en la zona.

CARACTERISTICAS**USOS PERMITIDOS:**

Residencial, terciario y dotacional

USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:

Industrial

EDIFICABILIDAD MAXIMA:0,2 m²/m²**EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAXIMA:**0,180 m²/m² sobre la superficie bruta excluidos Sistemas Generales**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

- Densidad máxima: 8 viviendas/Ha
- Justificación documental de la posibilidad de cumplir las "Condiciones de las dotaciones y servicios" de las Normas de Calidad e Higiene en los edificios específicamente en lo que se refiere a dotación de agua potable.
- Su programación se condiciona al desarrollo previo del SUP I-2

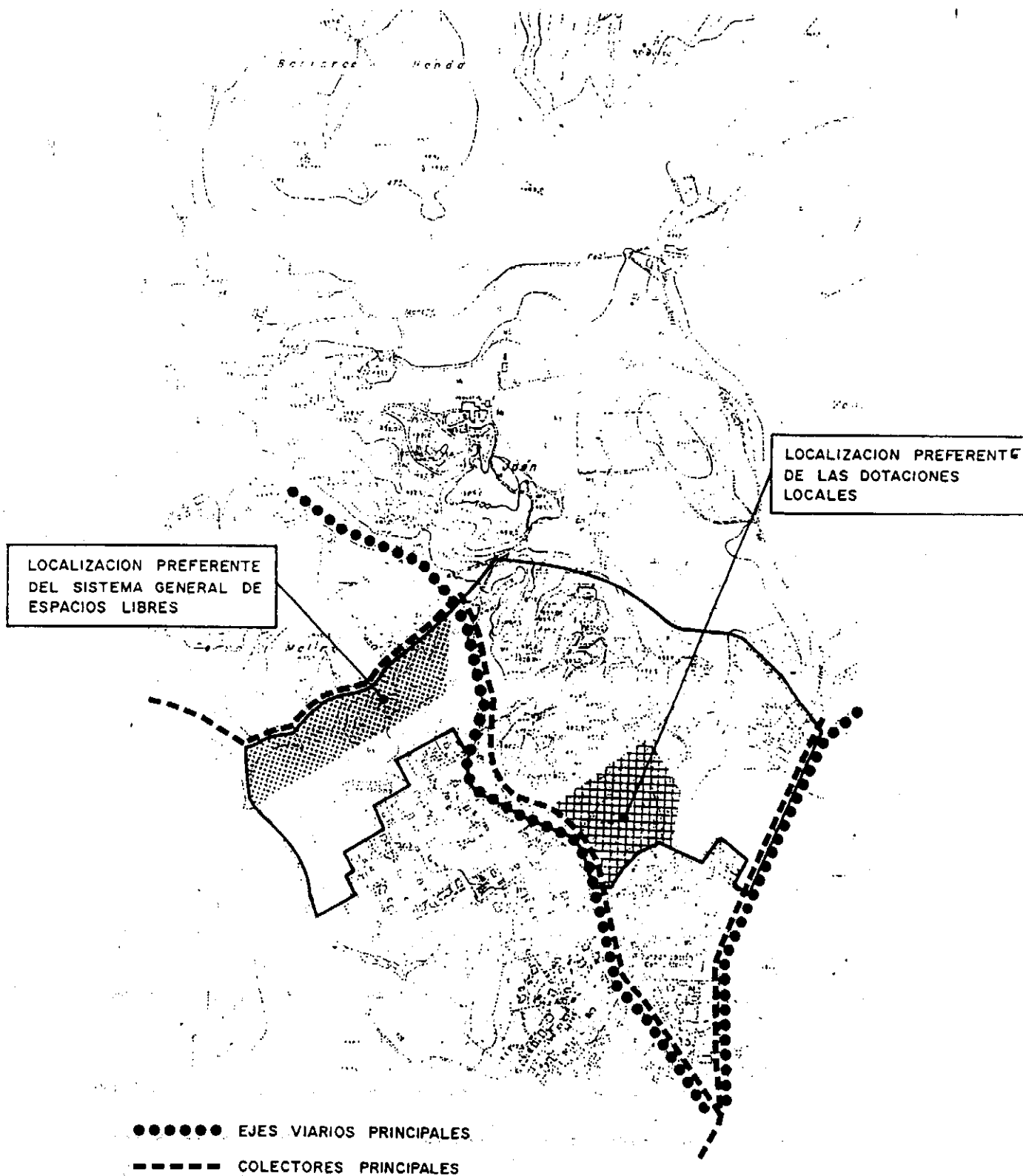
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA

- Deberá resolver la ordenación del borde sur, en contacto con la urbanización Cerro Molina, de acuerdo con las características de la situación actual de ésta y la del borde norte de acuerdo con la ordenación que establezca el Plan Parcial del SUP I-2 de Cerro Moreno.
- La solución de las necesidades de dotaciones y servicios (tanto los usos como la localización) deberá contemplarse conjuntamente con la Urbanización Cerro Molina
- Las reservas mínimas para dotaciones públicas serán de 7.500 m² de suelo para uso escolar, 11.000 m² de suelo para parque deportivo y de 1.400 m² para servicios de Interés público y social.
- Las 3,4 Has. del sistema general de espacios libres se situarán en el borde noroeste del área, en contacto con el sector SUP I-2.
- La canalización de las aguas residuales se conectará al Colector I del Proyecto de Saneamiento de las Vegas de los Ríos.
- El abastecimiento de agua se realizará desde el depósito existente con una ampliación de la red principal de distribución.
- En la red viaria principal se construirá un eje distribuidor del tráfico interno, de acceso desde la carretera N-321 y de comunicación con Cerro Moreno y la carretera de Torrequebradilla.



CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

SUNP-8



CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**SUNP-9****DENOMINACION** "LAS INFANTAS"**CLASE DE SUELO** Urbanizable no programado**FIGURA DE PLANEAMIENTO** Programa de Actuación Urbanística**PLANO N°** 25**SUPERFICIE (Has)** 6,21**CARACTER DE LA ACTUACION** Privada, con concurso público**OBJETIVOS**

- Programar el desarrollo a medio plazo del suelo necesario para el crecimiento previsible (residencial e industrial) del núcleo

CARACTERÍSTICAS**USOS PERMITIDOS:**

Residencial, industrial, terciario y dotacional

USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:**EDIFICABILIDAD MAXIMA:**0,7m²/m²**EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAXIMA:**0,580 m²/m² sobre la superficie bruta excluidos Sistemas Generales**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

- Densidad máxima 30 viviendas/ha
- Se respetará la línea límite de edificación a 50 metros del borde exterior de la calzada más próxima de la autovía Bailén-Motril (art. 25 Ley de Carreteras)
- Se destinará a usos residenciales al menos el 80% de la edificabilidad total.

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA

- Los usos industriales, permisibles en suelo urbano, se localizarán preferentemente en el borde oeste para separar de la autovía los usos residenciales.
- Las cesiones de zona verde se localizarán bien en el borde este para completar la función de separación de la autovía, o bien en el borde del suelo urbano para facilitar su utilización por la población actual del núcleo.

RP-4**AR-28****APA-XVI****ANTECEDENTES:**

PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente
 PROYECTO DE URBANIZACION, aprobado definitivamente

ESTADO DE EJECUCION:

Sin urbanizar

PLAZO MAXIMO PARA SOLICITAR LICENCIA MUNICIPAL DE EDIFICACION

4 años desde la entrada en vigor de la Revisión del Programa de Actuación.

CUADRO DE CARACTERISTICAS:

SUPERFICIES:	- SUELO EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS:	69.795 m ²
	- ZONAS VERDES:	22.918 m ²
	- DOTACIONES PUBLICAS:	25.350 m ²
EDIFICABILIDAD:	- RESIDENCIAL:	157.504 m ²
	- TERCIARIO:	31.501 m ²
APROVECHAMIENTO APROPIABLE POR LOS PROPIETARIOS:		
- Según Proyecto de Reparcelación		

NORMATIVA:

CONDICIONES DE USO: Excepto en parcelas dotacionales, las condiciones de uso serán las establecidas en la Ordenanza 3 - Alineaciones y Alturas Determinadas. Se admiten además los apartamentos residenciales con las condiciones siguientes:

- Cumplirán las condiciones generales establecidas para el uso de vivienda.
- Cada apartamento tendrá una superficie construida igual o inferior a 40 m².
- El programa mínimo del apartamento constará de dos piezas independientes: una de uso múltiple para estar-comedor, dormitorio y pequeña cocina susceptible de ser independizada mediante un cerramiento móvil de 1,80 metros de frente; y otra para ducha, lavabo y retrete. En tal caso, la superficie útil mínima de la pieza de uso múltiple no podrá ser inferior a 18 m².
- El edificio en el que se sitúen los apartamentos deberá contar con los servicios domésticos comunes de conserjería, limpieza y recogida de basuras.
- A los efectos de las dotaciones públicas los apartamentos residenciales deberán considerarse uso Residencial

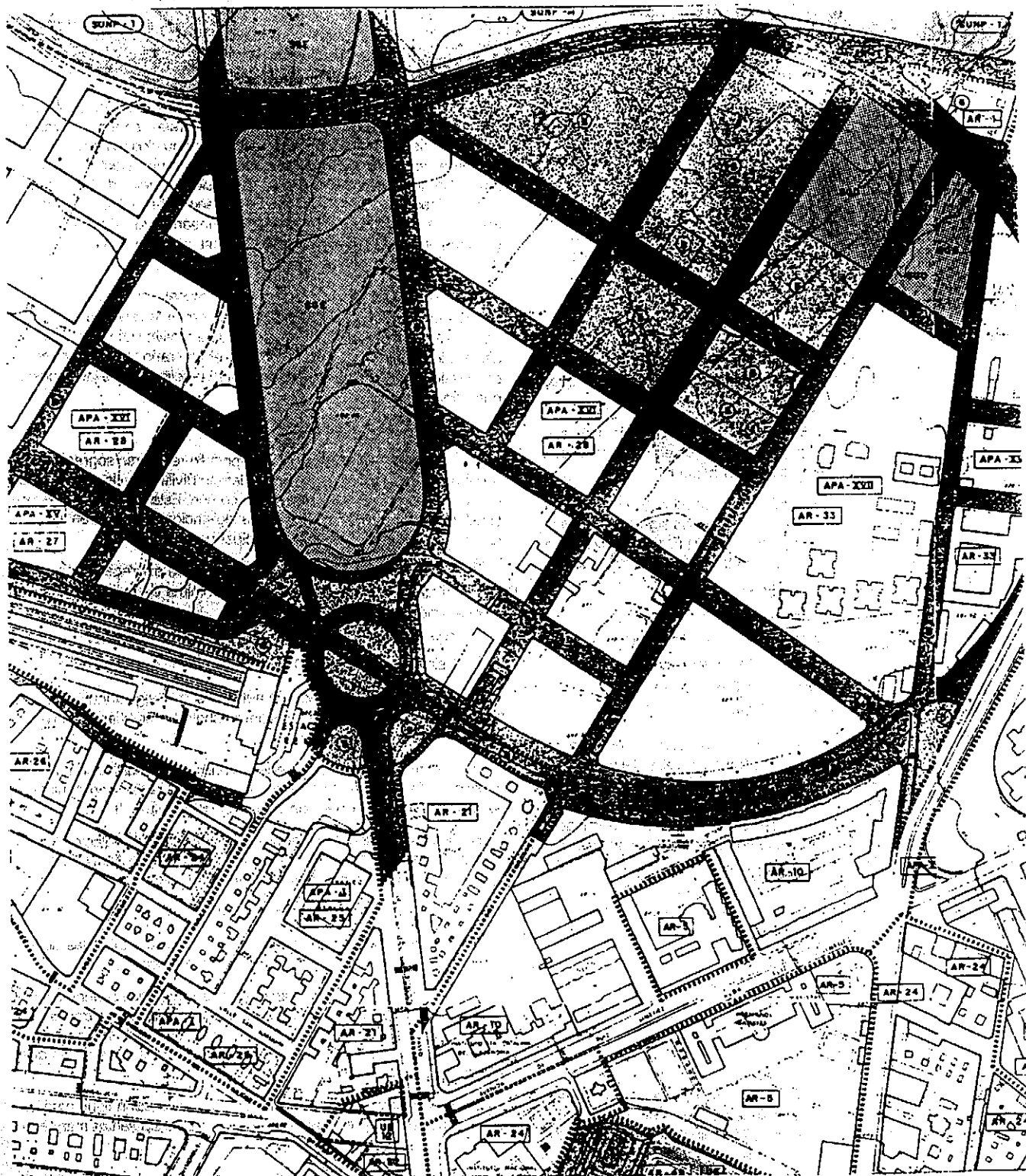
CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

Las establecidas en el Plan Parcial, excepto parcelas dotacionales.

RP-4

AR-28

APA-XVI





Suelo no urbanizable

NORMAS URBANÍSTICAS

Título I

Régimen del suelo no urbanizable

Capítulo 1

Definición y régimen urbanístico

1.1. Definición.

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

1.2. División y delimitación del suelo no urbanizable.

1. En atención a los criterios de clasificación de este suelo basados en las características naturales de los terrenos, así como en la potencialidad de los aprovechamientos de que son susceptibles, y en base al Plan Especial de Protección del Medio Físico (P.E.P.M.F.) de la provincia de Jaén, el suelo no urbanizable se divide en dos categorías:

- Suelo no urbanizable protegido.
- Suelo no urbanizable común.

2. El suelo no urbanizable protegido, cuya delimitación es la que figura en la serie de planos de «Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término Municipal» a escala 1:10.000 presenta los siguientes tipos:

a) Suelo no urbanizable protegido por su inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios del P.E.P.M.F. de la provincia de Jaén. Este suelo se protege por los valores específicos de estos espacios y en concordancia con el artículo 4 del citado Plan Especial.

Este suelo protegido, cuya regulación específica se establece en los artículos 4.1 a 4.6, se diferencia a su vez en los siguientes tipos de acuerdo con la nomenclatura del citado P.E.P.M.F. de la provincia de Jaén, y está señalado en los planos con los siguientes códigos:

- SNUP-PE: Paraje Natural Excepcional.
- SNUP-PS: Paisaje Sobresaliente.
- SNUP-CS: Complejo Serrano de Interés Ambiental.
- SNUP-FR: Área Forestal de Interés Recreativo.
- SNUP-YC: Yacimiento de Interés Científico.
- SNUP-HT: Zona Húmeda Transformada.

b) Suelo no urbanizable protegido por interés agrario, señalado con el código: SNUP-IA. Corresponde a la zona de la Vega del río Guadalquivir, en el tramo norte de este río desde el límite de la zona afectada por el Plan Especial de la Vega. Recoge los suelos de vega con cultivos agrarios en regadío que deben ser protegidos. Las determinaciones que rigen para este tipo de suelo se recogen en el artículo 4.7.

c) Suelo no urbanizable afectado por el Plan Especial de La Vega, señalado en los planos con el código: SNUE. Su límite coincide con el Plan Especial y sus normas de protección y regulación de usos serán las que establezca dicho Plan. Transitoriamente serán de aplicación las determinaciones contenidas en el artículo 4.8.

d) Núcleos de población en suelo no urbanizable, señalados en los planos con el código NP y constituidos por conjuntos de parcelas en los que a lo largo de los años han ido implantándose huertas y viviendas unifamiliares. Las determinaciones que rigen para estos suelos se recogen en el artículo 4.9.

3. Suelo no urbanizable común. Este suelo, que carece de diferenciación por tipos, se delimita en la serie de planos de «Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término Municipal» a escala 1:10.000 donde se señala con el código: SNU. Su regulación se establece en el artículo 4.9.

4. En los planos 1, 3, 15 y 19 de «Régimen y Gestión del Suelo» a escala 1:2.000 se delimita el suelo no urbanizable común que se reserva para su posible adquisición como ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. De acuerdo con el artículo 278 de la Ley del Suelo

esta delimitación implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios. En tanto no se inicie el expediente de expropiación el régimen urbanístico aplicable es el que se establece en el artículo 4.10.

1.3. Régimen urbanístico.

1. Los terrenos clasificados por el Plan General como suelo no urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén. No obstante, son autorizables las construcciones e instalaciones que se especifican en el presente Título para cada categoría y grado de suelo no urbanizable.

2. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultasen adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del Planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general.

3. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la restitución de las condiciones originarias.

1.4. Parcelaciones rústicas.

1. En suelo no urbanizable solo podrán realizarse segregaciones rústicas quedando por tanto prohibidas las divisiones de suelo en dos o más lotes con alguna infraestructura común. Estas segregaciones rústicas se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y, en todo caso, estarán sujetas a licencia municipal previa.

2. No se autorizarán ni podrán ejecutarse segregaciones o divisiones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria:

- Dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de regadío.
- Veinticinco mil (25.000) metros cuadrados de secano.

3. Excepcionalmente podrán autorizarse segregaciones de fincas rústicas por debajo de las dimensiones señaladas en el apartado anterior, en los supuestos siguientes:

a) Cuando estén ligadas a edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social. Las parcelas resultantes serán, como mínimo, las establecidas en la Sección Segunda del Capítulo 3.

b) En los ámbitos delimitados como Núcleos de Población (Cerro Molina, Tentesón 1.ª fase, Tentesón 2.ª fase y Puerto Alto) en los que la parcela mínima es la establecida en el artículo 4.9.

1.5. Prohibición de parcelaciones urbanísticas.

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

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

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

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

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos para toda la parcelación que no aparezcan señalados en las representaciones car-



tográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

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

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

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

f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la categoría del suelo no urbanizable en que se encuentre.

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

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

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

1.6. Núcleo de población.

1. Se considerará núcleo de población dentro del suelo no urbanizable todo asentamiento residencial que presente objetivamente necesidades de servicios urbanísticos comunes tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios aunque estos servicios no tengan las características exigidas en las áreas con destino urbano.

2. A los efectos de lo dispuesto en el punto 3.2.* del artículo 16 de la Ley del Suelo se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación que se pretenda construir tenga la consideración de aislada porque cumpla las tres condiciones siguientes:

a) Se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada área de suelo no urbanizable se fijan en el Capítulo 4.

b) No existan más de dos (2) viviendas en el círculo con radio de cien (100) metros trazado desde el centro de la edificación prevista.

c) Se sitúe a más de quinientos (500) metros de un suelo clasificado como urbano o urbanizable, o más de doscientos cincuenta (250) metros de un núcleo de población delimitado en suelo no urbanizable.

3. Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación que se pretenda construir se sitúe en un núcleo de población delimitado.

1.7. Edificaciones e instalaciones fuera de ordenación.

1. Las situaciones fuera de ordenación en que pueden encontrarse las edificaciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable son las siguientes:

a) Las que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

b) Las que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de reper-

cusión ambiental superen los máximos establecidos por las presentes Normas, o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

c) Las que, independientemente de las limitaciones anteriores, no estén conformes con otras condiciones de edificación tales como retanques, parcela mínima, altura, edificabilidad y ocupación establecidas por el Plan.

2. Según su situación se permiten los siguientes tipos de obras, aparte de las de demolición.

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

— En la situación c), podrán admitirse obras de restauración, acondicionamiento o reforma menor siempre que no modifiquen el volumen actual del edificio.

3. Las actividades industriales, incluidas las de servicio al tráfico de las carreteras, hospedaje y bares o restaurantes existentes en el suelo no urbanizable común no se considerarán como fuera de ordenación siempre que cumplan las condiciones generales de protección que se establecen en el Capítulo 2 del presente Título. Se podrán realizar obras de ampliación de la superficie construida sin superar el cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad actual en la fecha de la aprobación definitiva del PGOU y sin sobrepasar en conjunto el veinticinco por ciento (25%) de ocupación de la parcela. Cuando las actividades industriales se desarrollen actualmente al aire libre se permiten construcciones para albergar tales usos cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 3.17 del presente Título, exceptuando el punto 3 de dicho artículo.

Capítulo 2

Condiciones generales de protección

Sección Primera.—Protección de los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras básicas.

2.1. Vías férreas.

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por la explanación de la vía férrea, sus elementos funcionales e instalaciones que tengan por objeto su correcta explotación, y una franja de ocho (8) metros de anchura a cada lado de la misma, medida desde la arista exterior de la explanación.

Se considera arista exterior de la explanación la intersección del pie del talud del terraplen o línea de coronación de trinchera o desmonte o, en su caso, de los muros de sostenimiento con el terreno natural.

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

2. La zona de servidumbre consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de veinte (20) metros.

3. La zona de afección de la línea férrea consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por los límites externos de las zonas de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, a una distancia de cincuenta (50) metros.

4. Dentro de la zona de servidumbre no podrán realizarse nuevas edificaciones ni reedificaciones, salvo que, excepcionalmente, dadas las circunstancias concurrentes y la justificación de no perjudicar al ferrocarril, la empresa explotadora del mismo así lo autorice, dando su previa conformidad a las mismas.

5. Para construir y reedificar en la zona de afección, así como para realizar en dicha zona cualquier tipo de obras e instalaciones fijas



o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles y, en general, realizar cualquier actividad que implique limitaciones al ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, se requerirá la previa autorización de la empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

2.2. Carreteras, caminos y sendas.

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

a) En la Autovía Bailén-Granada y en las carreteras N-321 y N-323 el ancho de la franja es de ocho (8) metros.

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

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

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

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

a) En la Autovía Bailén-Granada y en las carreteras N-321 y N-323, la distancia es de veinticinco (25) metros.

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

En la zona de servidumbre sólo se permitirán aquellos usos u obras compatibles con la seguridad vial, previa autorización del organismo encargado.

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

a) Cien (100) metros en la Autovía Bailén-Granada y en las carreteras N-321 y N-323.

b) Cincuenta (50) metros en el resto de carreteras.

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

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

a) Cincuenta (50) metros en la Autovía Bailén-Granada y en las carreteras N-321 y N-323.

b) Veinticinco (25) metros en el resto de carreteras.

En estas franjas queda prohibido cualquier tipo de obras de construcción, reconstrucción o ampliación a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

5. La distancia mínima de cualquier valla a la arista exterior de la explanación será de:

a) Ocho (8) metros en la Autovía Bailén-Granada y en las carreteras N-321 y N-323.

b) Tres (3) metros en el resto de las carreteras.

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

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

2.3. Vías pecuarias.

1. Las vías pecuarias habrán de deslindarse para hacer coincidir su anchura efectiva con la anchura legal establecida en la «Propuesta de Clasificación de las Vías Pecuarias existentes en el término municipal de Jaén» formulada el 31 de diciembre de 1962. Para ello se procederá por el IARA a la redacción del oportuno expediente de deslinde y amojonamiento.

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

Denominación de la vía	Anchura legal en metros
0. Cañada Real de Baeza	75,22
1. Cañada Real de Los Villares a La Guardia	75,22
2. Cañada Real de Los Vados de la Mancha al Descansadero de Las Infantas	75,22
3. Cañada Real de Torredelcampo a Cazalilla	75,22
4. Cañada Real de La Perulera	75,22
5. Cañada Real de Torredelcampo a Mengíbar	75,22
6. Cordel de Jabalcuz	37,61
7. Cordel del Collado de la Yedra a la Fuente de la Peña	37,61
8. Cordel del Portichuelo de Castro	37,61
9. Cordel de López Pérez	37,61
10. Cordel del Puerto Alto a San Cristóbal	37,61
11. Cordel del Camino del Calvario	37,61
12. Cordel de Torremocha	37,61
13. Cordel de Baeza	37,61
14. Cordel de Almazara	37,61
15. Cordel de Torredelcampo al Vado del Manzano	37,61
16. Cordel del Vado del Manzano	37,61
17. Vereda del Trampero	20,89
18. Vereda del Frontón a Caño Quebrado por las Eras de Santa Ana	20,89
19. Vereda de Pilar Nuevo a Torredelcampo	20,89
20. Vereda del Camino de Granada	20,89
21. Vereda de la Fuente de la Zarza	20,89
22. Vereda de las Peñas del Milagro	20,89
23. Vereda del Camino de Andújar	20,89
24. Vereda del Camino de Arjona	20,89
25. Vereda de Las Lagunillas	20,89
26. Vereda de Las Lagunillas	20,89
27. Colada de Mancha Real	8,00
28. Colada de Villargordo	6,00
29. Colada de la Redonda	Variable
30. Vereda de Caño Quebrado a Pilar Nuevo	20,89

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

2.4. Energía eléctrica, alta tensión.

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

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

— Edificios y construcciones:

$$3,30 + \frac{V (Kv)}{150} \text{ m. (con un mínimo de 5,00 metros).}$$

— Bosques, árboles y masas de arbolado:

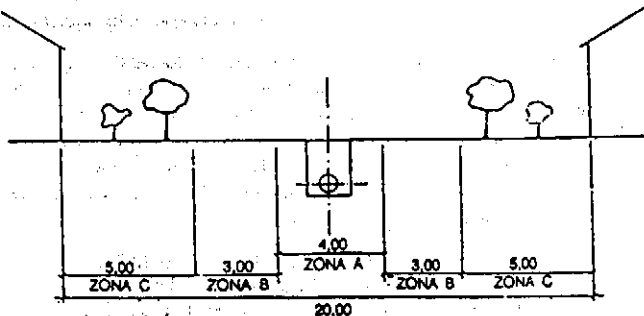
$$1,50 + \frac{V (Kv)}{100} \text{ m. (con un mínimo de 2,00 metros de corta de arbolado).}$$

2.5. Redes de abastecimiento de agua y saneamiento.

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

2.6. Gasoductos.

Se establecen las tres zonas que aparecen diferenciadas en el croquis adjunto:



En la zona A no se permitirá efectuar trabajos de arada, cava u otros trabajos a una profundidad superior a cincuenta (50) cms., tampoco se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

En la zona B no se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

En la zona C, finalmente, no se permitirá levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

Sección Segunda.—Protección del Medio Ambiente.

2.7. Protección de los cauces, riberas y márgenes.

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

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

b) A una zona de policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

c) En tanto no se regulen las condiciones de protección de estas zonas, se prohíbe cualquier tipo de edificación situada a menos de veinte (20) metros en horizontal y dos (2) metros en vertical de los cauces naturales.

2. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización de movimientos de tierras, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.8 de estas Normas.

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

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

5. Las riberas de los ríos y los cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo.

2.8. Protección de las aguas subterráneas.

1. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces de contaminar las aguas profundas o superficiales, por su toxicidad o composición química y bacteriológica, el vertido sin la depuración adecuada, en las condiciones establecidas en el artículo 2.9. No se podrán almacenar a la intemperie materiales, productos o residuos capaces de generar lixiviados por agua de lluvia o de su composición interna, que se infiltren en el subsuelo.

2. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico (artículo 94 de la Ley de Aguas) e informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

3. La zona de protección de acuíferos, en la que se prohíbe taxativamente todo tipo de vertidos líquidos, así como la ubicación de vertederos de residuos u otros productos que pudieran generar lixiviados de carácter tóxico, abarca todos los terrenos situados al sur del núcleo urbano y limitados al norte por las carreteras N-321 a Torre del Campo y JV-2223 a La Guardia.

2.9. Protección de aguas en relación con vertidos líquidos.

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

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



2.10. Protección de la vegetación.

1. Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones de las presentes Normas los bosques de arbolado natural o de repoblación, así como los bosquetes aislados situados en todo el suelo clasificado como No Urbanizable. También se incluyen los conjuntos de árboles que reúnan algunas de las siguientes características:

- a) Se encuentren localizados en cualquier clase de Sistemas Generales o Locales sea en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable.
- b) Se sitúen en zonas de uso o dominio público o de protección de infraestructuras.
- c) Estén integrados en espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén, o expresamente señaladas por la documentación de este Plan General.

2. La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de estas Normas quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

3. En las masas arbóreas protegidas por estas Normas sólo está permitida la tala de conservación.

2.11. Protección de la fauna.

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un sólo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que pudieran afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse entre la documentación a presentar, los datos que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

2.12. Protección del suelo.

1. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores a 15.º, o que afecten a una superficie de más de 2.500 metros cuadrados, o a un volumen superior a 5.000 metros cúbicos, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de dichos impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurarse la realización de las actuaciones correctoras para garantizar la estabilidad de los suelos.

2. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierra previstos en proyectos previamente aprobados por la Administración urbanística. En todo caso, dichos proyectos incorporarán el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental si su ejecución implica movimientos de tierras superiores a los umbrales establecidos en el apartado anterior.

2.13. Protección del paisaje.

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, etc., deberán realizarse de manera que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

2. La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por carretera, estará sujeta a licencia en todo el ámbito del término municipal,

quedando expresamente prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc.

Los elementos de publicidad actualmente existentes que no se ajusten a lo dispuesto en estas Normas tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales autorización.

3. Los proyectos de construcción de imágenes y símbolos conmemorativos en las cumbres de montes y otros lugares especialmente visibles, estarán sometidos a autorización previa por la Comisión Provincial de Urbanismo, y deberán ir acompañados de un estudio paisajístico en el que se valore su incidencia en el conjunto de la cuenca visual afectada.

2.14. Protección atmosférica.

No se concederá licencia urbanística para la implantación de actividades que, a través de su incidencia atmosférica afecten negativamente a los núcleos de población o a los suelos protegidos señalados por estas Normas. En especial las actividades industriales y extractivas deberán evitar la localización en collados, valles cerrados y zonas donde los vientos locales dominantes concentren la emisión de humos o partículas, ya sea por circulación o inversión térmica. Todo ello sin perjuicio de lo señalado en la legislación sectorial específica sobre control de la contaminación atmosférica de actividades industriales.

Sección Tercera.—Regulación de actividades.

2.15. Infraestructuras.

La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase deberán ser autorizadas o informadas favorablemente por el organismo competente, sujetarse además a las disposiciones que le sean propias en razón de la materia y atender a las normas siguientes:

a) Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder a la terminación de las obras a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Asimismo, asegurarán el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas, cuyo período de retorno sea función de los daños previsibles.

b) La realización de obras de infraestructura deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin los proyectos de obras para la construcción de nuevos tendidos eléctricos, infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, carreteras y vías férreas, aeropuertos y helipuertos y cualesquiera otras infraestructuras análogas, deberán acompañarse del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.

Dentro de dicho Estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse, y se analizará no sólo el impacto final de la infraestructura, sino el de las obras necesarias para su realización, presentando las alternativas de trazado y emplazamiento consideradas, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa escogida.

2.16. Actividades extractivas.

1. Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica, las actividades extractivas y las que de este tipo lleven aparejadas obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierras, precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística, de acuerdo con el procedimiento del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Agencia de Medio Ambiente, relativo al Estudio de Impacto Ambiental redactado de acuerdo con el artículo 2.21 de estas normas. Las medidas correctoras propuestas harán referencia al Plan de Restauración del Espacio Natural, con arreglo al Decreto 2994/1982, de 15 de octubre.



2. Quedan exceptuadas de los requisitos de previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo e informe de la Agencia de Medio Ambiente las extracciones ocasionales y de escasa importancia de recursos minerales, siempre que se lleven a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exijan la aplicación de técnicas mineras.

En todo caso será necesaria la obtención de licencia municipal cuando supongan la realización de obras o instalaciones de cualquier clase o lleven aparejado movimiento de tierras, debiéndose indicar en la solicitud de dicha licencia las medidas que se tomarán al final de la explotación para restituir los terrenos a su condición natural.

3. En las solicitudes de licencias para la realización de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables deberán indicarse las medidas específicas que van a tomarse para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes de todas clases situados en cotas inferiores y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación.

4. En las solicitudes de licencia para estas actividades deberá justificarse que no van a producirse acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

2.17. Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos.

1. Se considerarán actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos las que se hallen directamente vinculadas a la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría y reproducción de especies animales.

2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones de recursos vivos guardarán una relación de dependencia y proporción adecuadas a la tipología de los aprovechamientos a los que se dedique la finca en que hayan de instalarse.

3. Cuando se trate de construcciones destinadas al servicio de varias explotaciones será necesaria la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo tramitada con arreglo a lo previsto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. Asimismo se seguirá este procedimiento para la implantación o ampliación de las actividades señaladas en el artículo 2.22 de estas Normas. En estos casos se detallarán en el proyecto las condiciones de localización, las distancias a otras instalaciones y la vinculación a una parcela de dimensiones tales que garanticen su aislamiento y la absorción de los impactos producidos por los residuos y desechos.

4. Para las construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas incluidas en el artículo 2.22 de estas Normas, se exigirá, cualquiera que sea el régimen del suelo en que hayan de establecerse, el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

2.18. Actividades Industriales.

1. La implantación de industrias recogidas en el artículo 2.22 de estas Normas, así como las industrias que vayan a instalarse en Suelo No Urbanizable y ocupen una extensión superior a 10.000 metros cuadrados en parcela o superior a 1.000 metros cuadrados en planta, se verán sujetas al requisito de previa elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental.

2. Con carácter previo a la solicitud de autorización y licencia urbanística para la construcción o ampliación de industrias fuera de las zonas expresamente designadas para ello, podrá elevarse consulta a la Comisión Provincial de Urbanismo. Para la formulación de dicha consulta deberá aportarse la información necesaria para evaluar el impacto ambiental de la industria propuesta, y sólo tras la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, previa aportación de la justificación de la necesidad o conveniencia de su localización en suelo no urbanizable, se podrá conceder licencia urbanística y de actividad.

2.19. Actividades turísticas y recreativas.

1. La creación o ampliación de instalaciones deportivas y recreativas, parques rurales o áreas de adecuación recreativa, y campamentos y albergues juveniles o similares, en el Suelo No Urbanizable, serán objeto de autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo con arreglo a lo dispuesto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, mediante presentación del proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación y su incidencia en el medio.

2. La construcción de instalaciones de cualquier clase que hayan de emplazarse en el interior de zonas deportivas, parques rurales o adecuaciones recreativas, estará en todo caso sujeta a la previa obtención de licencia urbanística, aunque se trate de construcciones desmontables de carácter provisional.

3. Los campamentos de turismo se localizarán en las áreas de Suelo No Urbanizable donde específicamente se tolera este uso por no existir disposición sectorial o restricción por protección en contrario. En este supuesto, la obtención de licencia urbanística requerirá la expresa declaración de utilidad pública o interés social de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente y tramitado con arreglo al artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. Para la obtención de licencia deberá presentarse el proyecto de campamento de turismo con los datos técnicos y de diseño referentes a accesos, zonas de acampada, instalaciones y servicios comunes, zonas de protección, dotación de agua y evacuación de residuales, que justifiquen su adecuación a lo dispuesto en estas Normas, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Real Decreto de 27 de agosto de 1982, la Orden Ministerial de 28 de julio de 1966 y demás normativa sectorial aplicable. En ningún caso podrá autorizarse la instalación de albergues, con excepción de los dedicados al personal de servicio, que no sean enteramente transportables entendiéndose por tales aquéllos que cuentan con sus propios medios de propulsión o pueden ser fácilmente transportados por un automóvil de turismo.

5. Cuando lo juzgue necesario, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá autorizar la instalación del campamento a título de precario, con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística, fijando las garantías a exigir por el Ayuntamiento para garantizar la restitución del terreno a su estado primitivo.

6. Las fincas sobre las que se autorice la instalación de campamentos de turismo adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad. Para la cancelación de dicha anotación será necesario presentar certificación acreditativa de la terminación del uso de la finca como campamento de turismo, expedida por la Comisión Provincial de Urbanismo. La existencia de viario o infraestructuras exigidos para la instalación del campamento no podrá en ningún caso generar derechos de reclasificación del suelo.

7. La implantación de actividades de hostelería, bien mediante construcción de nuevas instalaciones o por cambio de uso o ampliación de las existentes se hará en los suelos expresamente calificados para este uso por el planeamiento general. En caso de ausencia de este tipo de determinaciones se considerarán excepcionalmente autorizables en Suelo No Urbanizable, siempre que no medie disposición sectorial o de planeamiento en contrario. En este supuesto la obtención de licencia urbanística requerirá la expresa declaración de utilidad pública o interés social de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente y tramitado con arreglo al artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. En la documentación de proyecto que se presente deberá figurar expresamente la propuesta de eliminación de residuos y vertidos que hayan de generarse y un Estudio de Impacto Ambiental.

2.20. Vertederos.

1. La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística, tramitada con arreglo al artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental. Dicho estudio deberá referirse entre otros a los siguientes extremos:

— Estimación del volumen de residuos a tratar, justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil de la instalación. Sistema de captación y tratamiento.

— Impacto sobre el medio ambiente atmosférico, con el correspondiente análisis de vientos y afecciones por olores y humos.

— Impacto sobre el suelo, analizando las condiciones en que quedarán los suelos al término de la actividad si se trata de vertidos al aire libre.



— Impacto sobre los recursos hidráulicos, justificando la no afectación de los recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas.

— Impacto paisajístico.

2. Se procurará situarlos en Suelo no Urbanizable común y, en todo caso, será necesario contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo para la creación de vertederos municipales y para los que hayan de recoger residuos industriales o agrícolas.

3. La disposición de residuos sólidos, basuras o desechos fuera de los lugares específicamente destinados para ello podrá tener la consideración de vulneración del planeamiento y dar lugar a la obligación de restituir el suelo a su estado original, sin perjuicio de las sanciones en que pueda incurrir con arreglo a la legislación sectorial vigente. Cuando por su entidad pueda calificarse como vertedero podrá tener además la consideración de infracción urbanística a los efectos previstos en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

2.21. Estudios de Impacto Ambiental.

1. A los efectos de estas Normas se entenderá por Estudio de Impacto Ambiental el conjunto de informes y análisis encaminados a identificar, predecir, interpretar y prevenir las consecuencias o los efectos que los proyectos o actuaciones pueden originar sobre los distintos sectores del medio ambiente. Sin perjuicio de las exigencias concretas que para los distintos tipos de actividad puedan plantearse, el contenido de los Estudios de Impacto Ambiental será el especificado en los artículos 7 a 12 inclusive del Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

2. Las actividades, proyectos y actuaciones que deberán contener un Estudio de Impacto Ambiental se recogen en el artículo siguiente.

2.22. Usos y actividades sometidos a previa evaluación de impacto ambiental.

Las actividades y usos que se enumeran más adelante estarán sometidos a la redacción de Estudio de Impacto Ambiental para su implantación en cualquier punto del ámbito municipal.

1. Infraestructuras.

— Nuevos embalses a partir de 1 Hm.³ de volumen de agua embalsada, de 10 m. de cota de embalse o 10 Ha de superficie de lámina de agua.

— Trazado de carreteras y autopistas.

— Trazado de ferrocarriles.

— Corrección de cuencas.

— Captaciones de aguas a partir de 10 l/s.

— Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anexas.

— Trazados de líneas eléctricas de alta tensión.

— Gaseoductos y oleoductos.

2. Actividades económicas.

a) Actividades industriales.

— Azucareras y alcoholeras.

— Papeleras.

— Cervecería y maltería.

— Centrales térmicas de todo tipo.

— Producción de fertilizantes orgánicos e inorgánicos.

— Producción de azufre y derivados ácidos.

— Producción de clinker y de cemento.

— Producción de cal y yeso.

— Siderurgia integral.

— Baterías de coque.

— Producción de aluminio de primera fusión.

— Producción de plomo de primera fusión.

— Producción de cinc por reducción de minerales y por extracción.

— Producción de cobre.

— Producción de antimonio, cadmio, cromo, manganeso, estaño y mercurio.

— Producción de metales y aleaciones por electrólisis.

— Fabricación de gases para síntesis química.

— Producción de halógenos y sus hidrácidos.

— Producción de ácidos sulfúrico, nítrico y fosfórico.

— Producción de fósforo.

— Producción de arsénico y sus compuestos.

— Producción de y utilización de ácido cianhídrico, sus sales y derivados.

— Producción de carburos metálicos.

— Producción de hidrocarburos aromáticos.

— Producción de hidrocarburos alifáticos.

— Producción de acrilonitrilo.

— Producción de coque de petróleo.

— Producción de betún, brea y asfalto de petróleo.

— Producción de negro de humo.

— Producción de bióxido de titanio.

— Producción de óxido de cinc.

— Producción de celulosa y pastas de papel.

b) Actividades extractivas.

— Explotaciones mineras.

— Movimientos de tierra que comporten un volumen superior a 5.000 m.³ de material removido o que afecten a una superficie de más de 2.500 m.².

— Extracciones de áridos.

c) Actividades agroindustriales.

— Almazaras.

— Instalaciones de estabulación para más de 250 cabezas de ganado bovino y 1.000 cabezas de ganado caprino y ovino.

— Granjas de más de 500 cerdos.

— Granja agrícola de más de 10.000 aves o 2.000 conejos.

— Piscifactorías.

d) Otras actividades industriales.

— Todas las industrias que deban instalarse en Suelo No Urbanizable con extensión superior a 10.000 m.² en parcela o 1.000 m.² en planta.

Capítulo 3

Condición de uso y edificación

3.1. Clases de usos.

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

a) Usos característicos. Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

b) Usos compatibles. Son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, pueden implantarse en esta clase de suelo, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto, que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada categoría de suelo no urbanizable.

c) Usos prohibidos. Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

Sección Primera.—Definiciones y conceptos para el suelo no urbanizable.

3.2. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.

1. Tala de conservación. Se entiende por tal el derribo o abatimiento de árboles que se realiza dentro de las siguientes circunstancias o supuestos:

a) En áreas sujetas a planes de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal.

b) Como parte de la labor de limpieza y entresaca y a efectos de un mayor desarrollo o conservación de las masas forestales.

c) Como parte de la eliminación de árboles o masas forestales enfermas a efectos de un mayor control sanitario y en orden al mantenimiento de la cubierta forestal.

2. Tala de transformación. Se entiende por ella el derribo o abatimiento de árboles o masas forestales, o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio de uso forestal por otro cualquiera.

3. Cercas o vallados de carácter cinegético. Se entienden por tales todas aquellas cercas que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna. Se incluyen, entre otros, dentro de esta categoría, las cercas de malla.

4. Desmontes, aterramientos, rellenos. En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.

Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en proyecto tramitado de acuerdo a la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superan una superficie de 2.500 m.² o un volumen superior a 5.000 m.³.

5. Captaciones de agua. Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

6. Obras o instalaciones anejas a la explotación. Se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos y maquinaria, así como cuadras, establos, vaquerías, granjas, etc., siempre que sus dimensiones sean inferiores a las definidas en el punto 9. siguiente.

7. Obras o instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación. Se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos; siempre y cuando éstas (y aquéllas) se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.

8. Instalación o construcción de invernaderos. Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

9. Establos, granjas avícolas y similares. Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos, con capacidad de alojamiento superior a 250 cabezas de bovinos, o 500 porcinos, o 1.000 cabezas de caprinos u ovinos, o 2.000 conejos o 10.000 aves.

10. Piscifactorías. Obras o instalaciones necesarias para la cría de peces y/o mariscos en estanques, viveros etc.

11. Infraestructuras de servicio a la explotación. Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión entre determinadas explotaciones y los Sistemas Generales que les sirven o pueden servirles.

12. Vertedero de residuos. Son aquellos usos y/o adecuaciones para el vertido de residuos orgánicos e inorgánicos (sólidos o líquidos) de una determinada explotación o de la actividad industrial que en la misma se desarrolle.

3.3. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros.

1. Extracción de arenas o áridos. Movimiento de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.

2. Salinas. Adecuaciones e instalaciones para la obtención y comercialización de sal a partir del agua de mar o de un manantial.

3. Extracciones mineras a cielo abierto. Excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales.

4. Extracciones mineras subterráneas. Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.

5. Instalaciones anexas a la explotación. Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

6. Infraestructuras de servicio. Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación minera.

7. Vertidos de residuos. Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad minera.

3.4. Construcciones y edificaciones industriales.

1. Almacenes de productos no primarios. Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos, incluyendo los destinados al abastecimiento de las actividades agrarias o similares.

2. Industrias incompatibles en el medio urbano. Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos que por su peligrosidad o insalubridad requieren condiciones de aislamiento impropias del medio urbano.

3. Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios. Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

4. Infraestructura de servicios.

Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.

5. Vertidos de residuos. Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial.

3.5. Actuaciones de carácter turístico-recreativo.

1. Adecuaciones naturalistas. Incluye obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

2. Adecuaciones recreativas. Obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

3. Parque rural. Conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural y destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

4. Instalaciones deportivas en el medio rural. Conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

5. Parque de atracciones. Conjunto de instalaciones y artefactos, fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimiento, en general realizados al aire libre.

6. Albergues de carácter social. Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

7. Campamento de turismo. Conjunto de obras y adecuaciones



al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

8. Instalaciones no permanentes de restauración. Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen en general el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio, propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.

9. Instalaciones permanentes de restauración. En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye discotecas, pubs o similares.

10. Instalaciones hoteleras. Las propias para dar alojamiento, y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye por tanto a hostales, mesones, posadas, etc.

11. Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes. Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes, cuya situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

12. La medición de las emisiones sonoras de las actividades e instalaciones señaladas en los puntos anteriores se realizará desde la edificación residencial más cercana.

3.6. Construcciones y edificaciones públicas singulares.

Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría los edificios vinculados a la defensa nacional; los centros sanitarios especiales y los centros de enseñanza distinguiéndose entre éstos últimos, a efectos de su autorización, los que estén ligados al medio de los que no lo estén.

3.7. Actuaciones de carácter infraestructural.

1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública. De carácter temporal, previstas en el proyecto unitario, que normalmente no precisan cimentación en masa y ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables y cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentra ligada.

2. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública. De carácter permanente y previstas en un proyecto unitario, se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

3. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera. Bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, báscula de pesaje, instalaciones de ITV y los puntos de socorro en el caso de las carreteras, y las áreas de servicio en el caso de las autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

4. Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones. Se entienden como tales todas aquellas instalaciones como antenas, repetidores de televisión, estaciones de seguimiento de satélites, etc., que son necesarias para el normal funcionamiento del sistema de telecomunicaciones.

5. Instalación o construcción de infraestructura energética. Se incluyen en este concepto las líneas de transporte de energía eléctrica de alta tensión y las subestaciones de transformación. No incluyéndose la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

6. Instalaciones o construcción del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua. Comprende esta categoría todas las infraestructuras o instalaciones constitutivas de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento, tales como tuberías de conduc-

ción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas, colectores y plantas depuradoras. No se incluyen las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas.

7. Viario de carácter general. Se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso, tienen una utilización general.

8. Obras de protección hidrológica. Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos, riberas, construcción de pequeños azudes, etc.) en defensa del suelo.

9. Helipuertos y aeropuertos. Instalaciones cuya función es permitir el aterrizaje, despegue y servicio a helicópteros y autogiros, y aquellas cuya función es permitir la navegación aérea en todas sus formas y el servicio y entretenimiento de las aeronaves.

10. Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas. Espacio acotado para uso de depósito de residuos urbanos, industriales o agrarios. Se entiende dentro del mismo concepto las instalaciones anejas de mantenimiento, selección y tratamiento de dichos residuos.

11. Infraestructuras para experimentación industrial. Comprende la creación de pistas de rodadura, realizadas con el fin de experimentación e investigación, y de sus instalaciones anejas.

3.8. Construcciones residenciales aisladas.

1. Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo propietario ostenta la actividad agraria principal. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos de estas edificaciones, tales como garaje, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales. Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.

3. Vivienda guardería de complejos en el medio rural. Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares.

4. Vivienda familiar autónoma. Edificio aislado residencial de carácter unifamiliar y de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria circundante.

3.9. Otras instalaciones.

1. Soportes de publicidad exterior. Se entienden por tales cualquier tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales.

2. Imágenes y símbolos. Construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizados en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc.

Sección Segunda.—Condiciones específicas de la edificación vinculada a cada tipo de uso.

3.10. Edificaciones permitidas.

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

- a) Las explotaciones agropecuarias.
- b) Las actividades extractivas.

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

2. Previa justificación de que no existe posibilidad de formación de núcleo de población y de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable y siguiendo el procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente, podrán edificarse instalaciones para:

a) Las actividades turísticas y recreativas, así como otras actividades de utilidad pública e interés social.

b) La producción industrial cuando se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales.

c) La vivienda familiar aislada.

En estos supuestos, las edificaciones se vincularán a una parcela con las dimensiones mínimas que se establecen en el presente capítulo. Las parcelas adquirirán la condición de indivisibles, condición que se hará constar mediante anotación en el Registro de la Propiedad.

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

4. Los accesos de parcelas a vías de tránsito rodado, además de cumplir las determinaciones de la normativa sectorial de rango superior, satisfarán las siguientes condiciones:

a) No podrán realizarse accesos con giro a la izquierda, cuando acometan a carreteras de la red básica estatal o autonómica.

b) Podrán autorizarse accesos con giro a la izquierda, cuando se trate de conexiones a carreteras de la red intercomarcal y disten más de dos mil (2.000) metros de otro acceso existente, y las condiciones del trazado lo permitan.

c) Podrán autorizarse accesos con giro a la izquierda en carreteras de la red secundaria, cuando disten de otro existente más de quinientos (500) metros, y siempre que las condiciones del trazado lo permitan.

d) Los accesos a las redes de carreteras básica e intercomarcal, con incorporación al sentido del tránsito, se permitirán con las condiciones del anterior apartado b). Asimismo se permitirá este tipo de acceso en carreteras de la red secundaria con las condiciones del apartado c).

3.11. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria.

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

1. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

a) Se separarán, como mínimo, cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y tres (3) metros de los linderos con las fincas colindantes.

b) Su superficie no superará los quince (15) metros cuadrados.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3,00) metros y la altura máxima de cuatro con cincuenta (4,50) metros.

d) Carecerán de cimentación en masa.

2. Invernaderos o protección de los cultivos:

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

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

c) En el caso de invernaderos comerciales resolverán en el inte-

rior de su parcela el aparcamiento de vehículos.

3. Almacenes y establos, o criaderos de animales:

a) En ningún caso la ocupación superará el veinte por ciento (20%) de la superficie de la finca.

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

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatro con cinco (4,5) metros y la máxima total de seis (6,00) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

d) Cumplirán las condiciones que se establecen en el artículo 2.17 del presente Título.

3.12 Condiciones de la edificación vinculada a las actividades extractivas.

1. Les serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 3.17 para la edificación vinculada a la producción industrial en su categoría a), salvo que por su carácter de insalubridad o peligrosidad le correspondiesen las de la categoría b).

2. En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño. Cumplirán asimismo las condiciones que se señalan en el artículo 2.16 del presente Título.

3. No se permitirán actividades extractivas a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano o urbanizable o núcleo de población delimitado.

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

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

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

3. No se edificará a menos de cincuenta (50) metros de cualquier edificación residencial existente.

4. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de mil (1.000) metros cuadrados y en ningún caso la ocupación superará el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima será de cuatro con cinco (4,5) metros, salvo en las gasolineras que podrá alcanzar los doce (12,00) metros.

6. Cumplirán cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les fuesen de aplicación.

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

3.14. Condiciones de la edificación vinculada a los campamentos de turismo.

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.

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

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

4. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de cero con cinco (0,05) metros cuadrados por metro cuadrado de par-



la, y con altura máxima de cuatro con cinco (4,5) metros.

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

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

7. Cumplirán las condiciones que se establecen en el artículo 2.19 para los campamentos de turismo.

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

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a los cuatro mil (4.000) metros cuadrados.

2. Las construcciones se separarán como mínimo quince (15) metros de los linderos de la finca.

3. Podrá construirse edificaciones fijas hasta un máximo de cero con dos (0,2) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

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

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

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

7. No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población delimitado en suelo no urbanizable.

3.16. Condiciones de la edificación destinada a vivienda familiar.

1. Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia igual o superior a quince (15) metros.

2. La superficie edificada de la vivienda no superará los doscientos (200) metros cuadrados, pudiendo alcanzar las construcciones anejas otros cien (100) metros. En parcelas de más de dos (2) hectáreas la superficie edificada de la vivienda podrá alcanzar el uno por ciento (1%) de la superficie de la parcela.

3. La altura máxima de cornisa de la edificación será de seis (6) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación.

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

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

3.17. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial.

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

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

b) Las manifiestamente peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta y cinco mil (35.000) metros cuadrados para las señaladas en el apartado a) y de cinco (5) hectáreas para las señaladas en el apartado b). Los almacenes de productos incluidos en el apartado b) —vg. butano— podrán situarse en parcela de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

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

4. Podrá construirse edificaciones fijas hasta un máximo de cero con uno (0,1) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

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

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

8. Cumplirán las condiciones generales que se señalan en el artículo 2.18 del presente Título.

3.18. Condiciones estéticas.

1. Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones en suelo no urbanizable deberán responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural. Se aplicará lo previsto en el artículo 138 de la Ley del Suelo y artículo 98 del Reglamento de Planeamiento.

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

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

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

Capítulo 4

Condiciones específicas para las distintas categorías de suelo no urbanizable

4.1. Régimen específico del Suelo No Urbanizable protegido por Paraje Natural Excepcional.

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

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

a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.

b) La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético, debidamente autorizadas por el organismo competente.

c) Las captaciones de agua, mediante autorización-concesión del organismo competente.

d) Las adecuaciones naturalísticas de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.19.

e) Las obras de protección hidrológica, que además de contar con la autorización del organismo competente, el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, según lo establecido en el punto 3 del artículo 2.7.

3. Son usos prohibidos los siguientes:

- a) La tala de árboles para transformación de usos.
- b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.
- c) Las actividades extractivas y mineras, junto con las instalaciones anejas y las infraestructuras de servicio.
- d) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas.
- e) El vertido de residuos y la instalación de vertederos de cualquier tipo, así como sus instalaciones anejas.
- f) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta.
- g) Las construcciones y edificaciones singulares.
- h) Las actuaciones de carácter infraestructural.
- i) Las viviendas familiares en cualquiera de sus supuestos.
- j) Las construcciones y edificaciones industriales.
- k) Los vertederos de residuos industriales de cualquier tipo e instalaciones anejas.
- l) Los parques de atracciones.
- m) Los aeropuertos y helipuertos.
- n) Las infraestructuras para experimentación industrial.
- ñ) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes conmemorativos.

4. En este tipo de Suelo No Urbanizable Protegido por Paraje Natural de Interés Excepcional tienen especial incidencia las siguientes Normas Generales de Protección:

- Protección de cauces, riberas y márgenes. Artículo 2.7.
- Protección de las aguas subterráneas. Artículo 2.8.
- Protección de la vegetación. Artículo 2.10.
- Protección de la fauna. Artículo 2.11.
- Protección del suelo. Artículo 2.12.
- Protección del paisaje. Artículo 2.13.
- Infraestructuras. Artículo 2.15.
- Actividades turísticas y recreativas. Artículo 2.19.

5. La legislación sectorial que se tendrá en cuenta en toda referencia a ella es la siguiente:
Ley de Aguas, de 2 de agosto de 1985.

- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 1/1970 de 4 de abril, de Caza.
- Ley 2/1973 de 17 de marzo, sobre la creación de Reservas Nacionales de Caza.
- Decreto 2573/1973 de 5 de octubre, sobre protección de determinadas especies.
- Ley de Montes, de 8 de junio de 1957.
- Reglamento de Montes. Decreto 485/1962 de 22 de febrero.
- Ley de Incendios forestales, de 5 de diciembre de 1968.
- Reglamento de la Ley anterior. Decreto 3769/1972 de 23 de diciembre.
- Ley de Montes Vecinales de Mano Común, de 11 de noviembre de 1980.
- Ley de Fomento de la Producción Forestal, de 4 de enero de 1977.
- Reglamento de la anterior. Decreto 1279/1978 de 2 de mayo.
- Ley de 7 de octubre de 1938 sobre Hierbas, Pastos y Rastrojeras.
- Reglamento de la anterior. Decreto de junio de 1969.
- Decretos de 19 de agosto de 1967, 19 de octubre de 1967 y 15 de junio de 1972, sobre cultivos agrícolas en montes.

- Decreto 917/1967 de 21 de abril, sobre publicidad exterior.
- Ley 22/1973 de 21 de julio, de Minas.
- Real Decreto 2994/1982 de 15 de octubre, sobre restauración del espacio natural afectado por explotaciones mineras.
- Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Real Decreto 1131/1988 de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del anterior.

4.2. Régimen específico del Suelo No Urbanizable Protegido por Yacimiento de Interés Científico.

1. El uso característico de este suelo es el mantenimiento de sus condiciones naturales junto a su utilización como espacio cultural, educativo y turístico al encontrarse catalogado como yacimiento de interés científico. Deberá redactarse un Plan Especial de Protección de la Zona Arqueológica.

2. Los usos compatibles son los mismos que los expuestos en el artículo 4.1. si bien se permiten movimientos de tierra como actividad de posibles excavaciones de carácter científico, así como consolidaciones, restauraciones y reconstrucciones de las estructuras de la zona arqueológica siempre sometidas a la autorización de los organismos competentes. Asimismo se permite la construcción de instalaciones y edificios relacionados con la función sociocultural del lugar (centro de recepción de visitantes, laboratorio de investigación, etc.) siempre que no afecten a la zona arqueológica y con la autorización de los organismos competentes.

3. Los usos prohibidos son los mismos expuestos en el artículo 4.1., además de la utilización de aparatos detectores de metales y la realización de cualquier actividad que implique remoción de tierras sin la autorización de los organismos competentes.

4. Las Normas Generales de Protección y la Legislación sectorial con incidencia en este suelo son las mismas que las señaladas en el artículo anterior, además de:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 1/1993, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

4.3. Régimen específico del Suelo no Urbanizable Protegido por Paisaje Sobresaliente.

1. El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, con utilización recreativa y turística.

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

- a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.
- b) La instalación de cercas o vallados de carácter cinético, con informe y autorización del organismo competente.
- c) Las captaciones de agua, en los términos fijados por la autorización del organismo competente.
- d) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos (artículo 3.2). En el caso de obras de infraestructuras de servicio a la explotación será requisito indispensable la aportación del proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.
- e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.19.
- f) Las instalaciones no permanentes de restauración.
- g) Los usos turísticos y recreativos que se apoyen sobre edificaciones legales existentes previa declaración de utilidad pública o interés social.

h) El viario de carácter general y las obras de protección hidrológica, cuando se justifique la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo y siempre de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.15. En cualquier caso será preceptiva la realización previa de un Estudio de Impacto Ambiental.

- i) La vivienda familiar aislada ligada a la explotación de recursos



agrarios. La licencia deberá ser denegada cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 Km. de un núcleo de población.

La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en suelos protegidos.

El promotor no demostrará inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

3. En este suelo se prohíben los usos siguientes:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

b) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos, instalaciones ganaderas, granjas avícolas y piscifactorías.

c) Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas.

d) El vertido de residuos y la instalación de vertederos de cualquier tipo, así como sus instalaciones anejas.

e) Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.

f) Los parques rurales, las instalaciones deportivas en medio rural, los parques de atracciones, los albergues de carácter social, los campamentos de turismo, las instalaciones permanentes de restauración y las construcciones hoteleras de nueva creación.

g) Cualquier tipo de construcciones o edificaciones singulares.

h) Las instalaciones o construcciones provisionales y no provisionales para el entretenimiento de la obra pública, al servicio de la carretera, o al servicio de redes de comunicaciones o energéticas.

i) Aeropuertos y helipuertos.

j) Las infraestructuras para experimentación industrial.

k) La construcción residencial aislada en cualquiera de sus supuestos, con la única excepción del tipo expuesto en el punto 2.i. anterior.

l) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos, excepto aquéllos vinculados al uso recreativo público de este suelo.

4. En este tipo de Suelo no Urbanizable Protegido por Paisaje Sobresaliente tienen especial incidencia las siguientes Normas Generales de Protección:

- Protección de cauces, riberas y márgenes. Artículo 2.7.
- Protección de las aguas subterráneas. Artículo 2.8.
- Protección de la vegetación. Artículo 2.10.
- Protección de la fauna. Artículo 2.11.
- Protección del suelo. Artículo 2.12.
- Protección del paisaje. Artículo 2.13.
- Protección de las vías pecuarias. Artículo 2.3.
- Infraestructuras. Artículo 2.15.
- Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos. Artículo 2.17.
- Actividades turísticas y recreativas. Artículo 2.19.

5. La legislación sectorial que se tendrá en cuenta en toda referencia a ella es la siguiente:

- Ley 4/1989 de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley de Aguas, de 2 de agosto de 1985.
- Ley de Caza, de 4 de abril de 1970.
- Ley 2/1973 de 17 de marzo, sobre la creación de Reservas Nacionales de Caza.
- Decreto 2573/1973 de 5 de octubre, sobre protección de deter-

minadas especies.

- Ley de Montes, de 8 de junio de 1957.
- Reglamento de Montes. Decreto 485/1962 de 22 de febrero.
- Ley de Incendios forestales, de 5 de diciembre de 1968.
- Reglamento de la Ley anterior. Decreto 3769/1972 de 23 de diciembre.
- Ley de Montes Vecinales de Mano Común, de 11 de noviembre de 1980.
- Ley de Fomento de la Producción Forestal, de 4 de enero de 1977.
- Reglamento de la anterior. Decreto 1279/1978 de 2 de mayo.
- Ley de 7 de octubre de 1938 sobre Hierbas, Pastos y Rastrojeras.
- Reglamento de la anterior. Decreto de junio de 1969.
- Decretos de 19 de agosto de 1967, 19 de octubre de 1967 y 15 de junio de 1972, sobre cultivos agrícolas en montes.
- Decreto 917/1967 de 21 de abril, sobre publicidad exterior.
- Ley 22/1973 de 21 de julio, de Minas.
- Real Decreto 2994/1982 de 15 de octubre, sobre restauración del espacio natural afectado por explotaciones mineras.
- Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Real Decreto 1131/1988 de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del anterior.

4.4 Régimen específico del Suelo No Urbanizable Protegido por Complejo Serrano de Interés Ambiental.

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

a) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos. En el caso de ser preciso superar la ocupación del 2% de la superficie de las parcelas que constituyan la unidad de explotación, estarán sujetas a licencia previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. En las obras de desmonte, aterrazamientos o rellenos, estabulaciones de ganado según las características del artículo 3.2 y vertederos de residuos agrarios, será requisito indispensable la aportación, con su Proyecto, de un Estudio de Impacto Ambiental.

b) Las actividades extractivas y mineras, junto con las instalaciones anejas y las infraestructuras de servicio, sólo se podrán autorizar en las condiciones especificadas en el artículo 2.16 de estas Normas:

— Existencia de concesión o autorización del organismo competente, de acuerdo con la legislación sectorial.

— Declaración de utilidad pública o interés social de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente para este tipo de Declaraciones.

— Aportación de un Estudio de Impacto Ambiental cuyo desarrollo y contenido comprenderá lo establecido en artículo 2.21 y 2.22 de estas Normas.

— Presentación del Plan de Restauración del espacio afectado por la actividad, de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

c) Los almacenes de productos asociados a las actividades agrarias o similares, según lo establecido en el artículo 2.17 de estas Normas.

d) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, las instalaciones no permanentes de restauración y los usos turísticos en edificaciones legales existentes.

e) Los parques rurales y las instalaciones deportivas en medio rural y las instalaciones permanentes de restauración, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.19 de estas Normas acompañarán el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

f) Los albergues de carácter social y los campamentos de turismo con los requisitos establecidos en el artículo 2.19 y las siguientes limitaciones:

— No situarse a distancias mayores de 1 Km. del núcleo de población más próximo.



No afectar a una superficie superior al 2% del suelo especialmente protegido.

No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni de la topografía originaria de los terrenos.

No suponer restricción del disfrute público del resto del suelo especialmente protegido.

En cualquier caso será preceptivo en la documentación del proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

g) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, siempre acompañadas del requisito de utilidad pública o interés social, acompañadas del Estudio de Impacto Ambiental.

h) Las actuaciones de carácter, infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3 siguiente se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo y siempre de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.15. Cuando se trate de infraestructuras energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento será preceptiva la realización previa de un Estudio de Impacto Ambiental.

i) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

— La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 Km. de un núcleo de población.

— La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en suelos protegidos.

— El promotor no demostrará inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

3. En este suelo se prohíbe:

- La tala de árboles que implique transformación de uso.
- Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- Los parques de atracciones.
- Los aeropuertos y helipuertos.
- Los usos residenciales de nueva planta no vinculados a actividades productivas directas, de servicio público o de guardería.
- La ejecución de infraestructuras colectivas de abastecimiento de agua, alumbrado, saneamiento y pavimentación.
- Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes conmemorativos.

4. En este tipo de Suelo no Urbanizable Protegido por Complejo Serrano de Interés Ambiental tienen especial incidencia las siguientes Normas Generales de Protección:

- Protección de cauces, riberas y márgenes. Artículo 2.7.
- Protección de las aguas subterráneas. Artículo 2.8 y 2.9.
- Protección de la vegetación. Artículo 2.10.
- Protección de la fauna. Artículo 2.11.
- Protección del suelo. Artículo 2.12.
- Protección del paisaje. Artículo 2.13.
- Protección de las vías pecuarias. Artículo 2.3.
- Infraestructuras. Artículo 2.15.
- Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos. Artículo 2.17.
- Actividades turísticas y recreativas. Artículo 2.19.

5. La legislación sectorial que se tendrá en cuenta en toda referencia a ella es la siguiente:

- Ley 4/1989 de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios

Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

- Ley de Aguas, de 2 de agosto de 1985.
- Ley de Caza, de 4 de abril de 1970.
- Ley 2/1973 de 17 de marzo, sobre la creación de Reservas Nacionales de Caza.
- Decreto 2573/1973 de 5 de octubre, sobre protección de determinadas especies.
- Ley de Montes, de 8 de junio de 1957.
- Reglamento de Montes. Decreto 485/1962 de 22 de febrero.
- Ley de Incendios forestales, de 5 de diciembre de 1968.
- Reglamento de la Ley anterior. Decreto 3769/1972 de 23 de diciembre.
- Ley de Montes Vecinales de Mano Común, de 11 de noviembre de 1980.
- Ley de Fomento de la Producción Forestal, de 4 de enero de 1977.
- Reglamento de la anterior. Decreto 1279/1978 de 2 de mayo.
- Ley de 7 de octubre de 1938 sobre Hierbas, Pastos y Rastrojeras.
- Reglamento de la anterior. Decreto de junio de 1969.
- Decretos de 19 de agosto de 1967, 19 de octubre de 1967 y 15 de junio de 1972, sobre cultivos agrícolas en montes.
- Decreto 917/1967 de 21 de abril, sobre publicidad exterior.
- Ley 22/1973 de 21 de julio, de Minas.
- Real Decreto 2994/1982 de 15 de octubre, sobre restauración del espacio natural afectado por explotaciones mineras.
- Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Real Decreto 1131/1988 de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del anterior.

4.5. Régimen específico del Suelo no Urbanizable Protegido por área Forestal de Interés Recreativo.

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

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

- La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.
- Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos excepto las señaladas en el punto siguiente. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, infraestructuras de servicio a la explotación y vertidos de residuos agrarios, será requisito indispensable la aportación del proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.

c) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas.

d) Los parques rurales y las instalaciones deportivas en medio rural de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.19, con el previo Estudio de Impacto Ambiental.

e) Los campamentos de turismo y albergues de carácter social con los requisitos establecidos en el artículo 2.19 y las siguientes limitaciones:

- No situarse a distancias mayores de 1 Km. del núcleo de población más próximo.
- No afectar a una superficie superior al 2% del suelo especialmente protegido.
- No implicar alteración de la cobertura arbórea ni de la topografía originaria de los terrenos.
- No suponer restricción del disfrute público del resto del suelo especialmente protegido.

En cualquier caso será preceptivo, en la documentación del proyecto, el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

e) Las instalaciones no permanentes de restauración. Las permanentes necesitarán informe previo y declaración de utilidad pública o interés social.



f) Los usos turísticos y recreativos que se apoyen sobre edificaciones legales existentes.

g) Los centros de educación ligados al medio, que en estos casos contarán con la autorización pertinente, declaración de utilidad pública o interés social y Estudio de Impacto Ambiental.

h) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3. siguiente se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo y siempre de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.15. En cualquier caso será preceptiva la realización previa de un Estudio de Impacto Ambiental.

i) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

- La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 Km. de un núcleo de población.
- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en suelos protegidos.
- El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

3. En este suelo se prohíbe:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

b) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos, instalaciones ganaderas, granjas avícolas y piscifactorías.

c) Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas.

d) El vertido de residuos y la instalación de vertederos de cualquier tipo, así como sus instalaciones anejas.

e) Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.

f) Las instalaciones deportivas en medio rural, los parques de atracciones y las construcciones hoteleras de nueva creación.

g) Los centros sanitarios especiales.

h) Aeropuertos, helipuertos y nuevas instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones.

i) Las infraestructuras para experimentación industrial.

k) La vivienda familiar autónoma.

l) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos, excepto aquéllos vinculados al uso recreativo público de este suelo.

4. En este tipo de Suelo No Urbanizable Protegido por Interés Forestal Recreativo tienen especial incidencia las siguientes Normas Generales de Protección:

- Protección de cauces, riberas y márgenes. Artículo 2.7.
- Protección de las aguas subterráneas. Artículo 2.8 y 2.9.
- Protección de la vegetación. Artículo 2.10.
- Protección de la fauna. Artículo 2.11.
- Protección del suelo. Artículo 2.12.
- Protección del paisaje. Artículo 2.13.
- Protección de las vías pecuarias. Artículo 2.3.
- Infraestructuras. Artículo 2.15.
- Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos. Artículo 2.17.
- Actividades turísticas y recreativas. Artículo 2.19.

5. La legislación sectorial que se tendrá en cuenta en toda referencia a ella es la siguiente:

- Ley 4/1989 de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley de Aguas, de 2 de agosto de 1985.
- Ley de Caza, de 4 de abril de 1970.
- Ley 2/1973 de 17 de marzo, sobre la creación de Reservas Nacionales de Caza.
- Decreto 2573/1973 de 5 de octubre, sobre protección de determinadas especies.
- Ley de Montes, de 8 de junio de 1957.
- Reglamento de Montes. Decreto 485/1962 de 22 de febrero.
- Ley de Incendios forestales, de 5 de diciembre de 1968.
- Reglamento de la Ley anterior. Decreto 3769/1972 de 23 de diciembre.
- Ley de Montes Vecinales de Mano Común, de 11 de noviembre de 1980.
- Ley de Fomento de la Producción Forestal, de 4 de enero de 1977.
- Reglamento de la anterior. Decreto 1279/1978 de 2 de mayo.
- Ley de 7 de octubre de 1938 sobre Hierbas, Pastos y Rastrojeras.
- Reglamento de la anterior. Decreto de junio de 1969.
- Decretos de 19 de agosto de 1967, 19 de octubre de 1967 y 15 de junio de 1972, sobre cultivos agrícolas en montes.
- Decreto 917/1967 de 21 de abril, sobre publicidad exterior.
- Ley 22/1973 de 21 de julio, de Minas.
- Real Decreto 2994/1982 de 15 de octubre, sobre restauración del espacio natural afectado por explotaciones mineras.
- Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Real Decreto 1131/1988 de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del anterior.

4.6. Régimen específico del Suelo no Urbanizable Protegido por Zona Húmeda Transformada.

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

2. Son usos compatibles en esta categoría de suelo todos los expuestos en el punto 2 del artículo 4.1., añadiendo en este caso solamente las infraestructuras de servicio a las captaciones de agua autorizadas, con la elaboración previa del Estudio de Impacto Ambiental.

3. Son usos prohibidos todos los restantes señalados en el punto 3 del artículo 4.1.

4. Las Normas Generales de Protección y la legislación sectorial que se tendrá en cuenta en este tipo de Suelo no Urbanizable Protegido por Zona Húmeda Transformada, son las mismas que las expuestas en el artículo 4.1.

4.7. Régimen específico del Suelo no Urbanizable Protegido por Interés Agrario.

1. El uso característico de este suelo es la producción agropecuaria, siendo compatibles usos de recreo y ocio extensivo.

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

a) Las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos, si bien para la tala de transformación, los desmontes, aterramientos y rellenos, las obras e instalaciones de primera transformación de productos, los establos, granjas, piscifactorías y similares, y los vertederos de residuos agrarios, será preceptiva la redacción del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, según lo dispuesto en el artículo 2.22.

b) Cuando las actuaciones contempladas en el párrafo anterior, sus instalaciones o construcciones superen la ocupación del dos por ciento (2%) de las superficies de las parcelas que constituyen la unidad de explotación, estarán sujetas a autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo.

c) Las instalaciones no permanentes de restauración.

d) Las adecuaciones naturalísticas y los usos turísticos en edificaciones existentes, previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

e) Los centros de enseñanza ligados al medio, con autorización del organismo competente, Estudio de Impacto Ambiental y autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

f) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3. siguiente, se considerarán usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo y siempre de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.15. En cualquier caso será preceptiva la realización previa de un estudio de impacto ambiental para la construcción de instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, de infraestructura energética, al abastecimiento o saneamiento de agua y al viario de carácter general.

g) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

— La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 Km. de un núcleo de población.

— La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en suelos protegidos.

— El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

3. En este suelo se prohíben los siguientes usos:

a) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros.

b) Las construcciones o edificaciones industriales excepto las relacionadas con la explotación de recursos agropecuarios.

c) Las actuaciones de carácter turístico recreativo, excepto las adecuaciones naturalísticas y los usos recreativos en edificaciones legales existentes.

d) Las construcciones y edificaciones singulares, excepto los centros de enseñanza ligados al medio.

e) Las instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública.

f) Los helipuertos y aeropuertos.

g) Los vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas.

h) Las infraestructuras para experimentación industrial.

i) Los usos residenciales de nueva planta no vinculados a actividades productivas o de guardería.

j) Las instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativos.

4. En este tipo de Suelo no Urbanizable Protegido por Interés Agrario tienen especial incidencia las siguientes Normas Generales de Protección:

— Protección de cauces, riberas y márgenes. Artículo 2.7.

— Protección de las aguas subterráneas. Artículo 2.8 y 2.9.

— Protección de la vegetación. Artículo 2.10.

— Protección de la fauna. Artículo 2.11.

— Protección del suelo. Artículo 2.12.

— Protección del paisaje. Artículo 2.13.

— Protección de las vías pecuarias. Artículo 2.3.

— Infraestructuras. Artículo 2.15.

— Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos. Artículo 2.17.

5. La legislación sectorial que se tendrá en cuenta en toda referencia a ella es la siguiente:

— Ley 4/1989 de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

— Ley de Aguas, de 2 de agosto de 1985.

— Ley de Caza, de 4 de abril de 1970.

— Ley 2/1973 de 17 de marzo, sobre la creación de Reservas Nacionales de Caza.

— Decreto 2573/1973 de 5 de octubre, sobre protección de determinadas especies.

— Ley de Montes, de 8 de junio de 1957.

— Reglamento de Montes. Decreto 485/1962 de 22 de febrero.

— Ley de Incendios forestales, de 5 de diciembre de 1968.

— Reglamento de la Ley anterior. Decreto 3769/1972 de 23 de diciembre.

— Ley de Montes Vecinales de Mano Común, de 11 de noviembre de 1980.

— Ley de Fomento de la Producción Forestal, de 4 de enero de 1977.

— Reglamento de la anterior. Decreto 1279/1978 de 2 de mayo.

— Ley de 7 de octubre de 1938 sobre Hierbas, Pastos y Rastrojeras.

— Reglamento de la anterior. Decreto de junio de 1969.

— Decretos de 19 de agosto de 1967, 19 de octubre de 1967 y 15 de junio de 1972, sobre cultivos agrícolas en montes.

— Decreto 917/1967 de 21 de abril, sobre publicidad exterior.

— Ley 22/1973 de 21 de julio, de Minas.

— Real Decreto 2994/1982 de 15 de octubre, sobre restauración del espacio natural afectado por explotaciones mineras.

— Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

— Real Decreto 1131/1988 de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del anterior.

4.8. Régimen específico del suelo no urbanizable incluido en el Plan Especial de La Vega.

1. Transitoriamente y en tanto se culmina la tramitación del Plan Especial en el que se incluye esta categoría de suelo, el régimen aplicable es el que se establece en el artículo 4.7. para el Suelo No Urbanizable Protegido por Interés Agrario.

2. Por motivos de coherencia y simplicidad administrativa, en la redacción del Plan Especial se procurará que las normas de protección y de regulación de usos aplicables a las distintas zonas homogéneas en que se divida su ámbito se ajusten en cuanto a conceptos, definiciones, procedimientos, organización, etc. a lo que se establece en el Plan General para el resto del suelo no urbanizable.

3. Los objetivos que debe cumplir el Plan Especial en el que se incluye esta categoría de suelo son:

a) Delimitación de áreas homogéneas en cuanto a usos del suelo: zonas agrícolas, núcleos edificados, espacios libres de interés paisajístico, etc.

b) Regulación pormenorizada de usos e intensidades de los mismos para cada una de las zonas señaladas en el punto anterior, con protección de los recursos hídricos y edáficos.

c) Adopción de medidas concretas para las edificaciones que resulten fuera de ordenación.

d) Medidas de protección del medio físico, tanto en sus aspectos de mantenimiento de la producción agrícola como de preservación de los valores paisajísticos y ambientales.

e) Estudio de las necesidades de infraestructura y proyecto para su dotación de:

— Abastecimiento de agua.

— Red de saneamiento, vertido y depuración.

— Regulación del cauce.

— Accesibilidad (viario).

— Alumbrado público.

4.9. Régimen específico de los núcleos de población delimitados.

1. En el Núcleo de Puerto Alto no se permiten divisiones o segregaciones de parcelas de las que resulten unidades inferiores a cinco mil (5.000) metros cuadrados. En los Núcleos de Cerro Molina, Tentesón 1.ª fase y Tentesón 2.ª fase no se permiten divisiones o segregaciones de parcelas de las que resulten unidades inferiores a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
2. En el Núcleo de Puerto Alto no se permiten usos residenciales ni turísticos-recreativos en parcelas de menos de cinco mil (5.000) metros cuadrados. En los Núcleos de Cerro Molina, Tentesón 1.ª fase y Tentesón 2.ª fase no se permiten usos residenciales en parcelas de menos de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados. Sólo se admitirán en aquellas parcelas de superficie menor cuando se demuestre, mediante documento público, que tales parcelas existen con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de la presente modificación del Plan General.
3. La superficie construida destinada a usos residenciales no será superior a doscientos (200) metros cuadrados desarrollados como máximo en dos (2 = baja + 1) plantas, con una altura máxima de cornisa de seis (6) metros. Asimismo se permite la edificación de cincuenta (50) metros cuadrados adicionales para usos agrícolas o complementarios que se desarrollarán en una sola planta.
4. En el Núcleo de Puerto Alto la separación de la edificación a los linderos será, como mínimo, de diez (10) metros. En los Núcleos de Cerro Molina, Tentesón 1.ª fase y Tentesón 2.ª fase será, como mínimo, de cinco (5) metros.
5. El Ayuntamiento no concederá licencia de obras de edificación en tanto las parcelas no cuenten con los servicios e infraestructuras especificados en los números siguientes.
6. Todos los núcleos contarán con red comunitaria de abastecimiento de agua potable. Dicha red estará conectada a fuente autorizada que cuente con las debidas garantías sanitarias cuyo control será exigible por los servicios de inspección sanitaria municipal. La regulación del abastecimiento se efectuará mediante un depósito con capacidad para el consumo de un día.
7. La depuración de aguas residuales de cada núcleo deberá quedar garantizada mediante la ejecución de una red de saneamiento comunitaria a la que conectarán la totalidad de las viviendas. En el caso de Cerro Molina esta red conectará, a la altura de la confluencia de los ríos Jaén y Guadalbullón, con el Colector I establecido en el Proyecto de Colectores para el Saneamiento de las Vegas de los Ríos de Jaén. En los otros tres núcleos delimitados esta red conectará a tanque compacto de oxidación total o sistema de depuración análogo que garantice la inocuidad de los vertidos en los límites que establece la legislación aplicable.
8. No se permite la apertura de nuevos viales y el firme de caminos y calles existentes se ajustará a alguno de los tipos siguientes:
 - Albero compactado.
 - Sub-base de zahorra o albero y capa de rodadura de gravilla compactada con ligante no asfáltico.
 - Sub-base de zahorra o albero y capa de rodadura de hormigón.
 Se admitirán otros de características análogas prohibiéndose el empleo de materiales asfálticos o bituminosos.

9. El Ayuntamiento obligará a la ejecución de las obras señaladas en los tres apartados anteriores previa la redacción del proyecto técnico oportuno en el plazo máximo de un (1) año. La aprobación definitiva del proyecto de obras ordinarias de urbanización será competencia municipal.

4.10. Régimen del suelo no urbanizable común.

1. El uso característico de este suelo es la producción agropecuaria, siendo uso permitido el mantenimiento del medio natural.
2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
 - a) La tala de árboles integrada en las labores de conservación o de transformación de usos.
 - b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos según lo establecido en los artículos 2.17 y 3.11.
 - c) Las actividades extractivas y mineras, junto con las instalaciones anejas y las infraestructuras de servicio, sólo se podrán autorizar en las condiciones especificadas en los artículos 2.16 y 3.12.
 - d) Las construcciones y edificaciones industriales que se ajusten a lo establecido en los artículos 2.18 y 3.17.
 - e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, parques rurales, instalaciones deportivas en el medio rural, parques de atracciones, albergues de carácter social, campamentos de turismo y las instalaciones de restauración y hoteleras, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.19.
 - f) Las construcciones y edificaciones singulares, tales como edificios vinculados a la defensa nacional, centros sanitarios especiales, centros de enseñanza, etc., siempre acompañadas del requisito de declaración de utilidad pública o interés social.
 - g) Las actuaciones de carácter infraestructural de acuerdo con los artículos 2.15 y 3.7.
 - h) Las viviendas familiares aisladas en parcelas de, como mínimo, veinticinco mil (25.000) metros cuadrados. Solo se admitirán en parcelas de entre veinticinco mil (25.000) y diez mil (10.000) metros cuadrados cuando se demuestre, mediante documento público, que tales parcelas existen con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de la presente modificación del Plan General.
 - i) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes conmemorativas, con las condiciones del artículo 2.13.

4.11. Tabla de regulación de usos y actividades.

Las determinaciones sobre regulación de usos y actividades en los suelos no Urbanizables se encuentran expresadas sintéticamente en las tablas siguientes, indicando en ellas las condiciones y documentación necesaria que se debe acompañar para la obtención de licencia urbanística en el caso de que la actuación esté permitida en este tipo de suelo.

La naturaleza del uso o la actuación prevista deberá precisarse de acuerdo con los conceptos especificados en estas Normas y recogidos en la Sección Primera: Definiciones y Conceptos para el Suelo no Urbanizable del Capítulo 3.

TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE

	USOS Y ACTUACIONES	SNUP PE	SNUP YC	SNUP PS	SNUP CS	SNUP FR	SNUP HT	SNUP IA	SNU
1.	ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACION DE LOS RECURSOS VIVOS								
1.1	Tala de conservación	5,3,L	5,3,1	5,3,L	5,3,L	5,3,L	5,3,L	5,3,L	L
1.2	Tala de transformación	■	■	■	■	■	■	5,4,L	L
1.3	Cercas o vallados de carácter cinegético	5,3,L	5,3,1	5,3,L	5,3,L	5,3,L	5,3,L	5,3,L	5,3,L
1.4	Desmontes, aterramientos, rellenos	■	5,3,L	■	5,4,L	5,4,L	■	5,4,L	5,4,L
1.5	Captaciones de agua	5,3,L	5,3,1	5,3,L	5,3,L	5,L	5,3,L	5,L	5,L
1.6	Obras o instalaciones anejas a la explotación	■	■	■	3,L	L	■	L	L
1.7	Obras o instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación.	■	■	■	3,2,1	■	■	4,3,2,1	L
1.8	Instalaciones o construcción de invernaderos	■	■	■	3,L	■	■	L	L
1.9	Estables, granjas avícolas y similares	■	■	■	4,2,1	■	■	4,2,1	4,L
1.10	Piscifactorías	■	■	■	4,2,1	■	■	4,2,1	4,2,1
1.11	Infraestructuras de servicio a la explotación	■	■	4,L	4,L	4,L	4,L	L	L
1.12	Vertedero de residuos agrarios	■	■	■	4,1	4,1	■	4,L	4,L
2.	ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACION DE LOS RECURSOS MINEROS								
2.1	Extracción de arenas y áridos	■	■	■	5,4,2,1	■	■	■	5,4,2,1
2.2	Extracciones mineras a cielo abierto	■	■	■	5,4,2,1	■	■	■	5,4,2,1
2.3	Extracciones mineras subterráneas	■	■	■	5,4,2,1	■	■	■	5,4,2,1
2.4	Instalaciones anejas a la explotación	■	■	■	5,4,2,1	■	■	■	5,4,2,1
2.5	Infraestructuras de servicio	■	■	■	5,4,2,1	■	■	■	5,4,2,1
2.6	Vertidos de residuos mineros	■	■	■	5,4,2,1	■	■	■	5,4,2,1
3.	CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES								
3.1	Almacenes de productos no primarios	■	■	■	4,2,1	■	■	■	4,2,1
3.2	Industrias incompatibles en el medio urbano	■	■	■	■	■	■	■	4,2,1
3.3	Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios	■	■	■	■	■	■	2,1	4,2,1
3.4	Infraestructuras de servicios	■	■	■	■	■	■	2,1	2,1
3.5	Vertidos de residuos industriales	■	■	■	■	■	■	■	5,4,2,1

5. Autorización-concesión del organismo competente. Ver legislación sectorial.

4. Estudio de impacto ambiental a incluir en la solicitud de licencia.

3. Informe del organismo competente previo al otorgamiento de licencia.

2. Declaración de utilidad pública o interés social de acuerdo con la legislación vigente.

1. Acto sujeto a licencia, previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. (Art. 44.2 RGU).

L. Acto sujeto a licencia.

■ Actuación prohibida.

TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE

	USOS Y ACTUACIONES	SNUP PE	SNUP YC	SNUP PS	SNUP CS	SNUP FR	SNUP HT	SNUP IA	SNU
4.	ACTUACIONES DE CARACTER TURISTICO RECREATIVO								
4.1	Adecuaciones naturalísticas	3,1	5,3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,L
4.2	Adecuaciones recreativas	■	■	3,2,1	3,2,1	3,2,1	■	■	3,L
4.3	Parque rural	■	■	■	4,3,2,1	4,3,2,1	■	■	4,2,1
4.4	Instalaciones deportivas en el medio rural	■	■	■	4,3,2,1	4,3,2,1	■	■	4,2,1
4.5	Parque de atracciones	■	■	■	■	■	■	■	4,2,1
4.6	Albergues de caracter social	■	■	■	5,4,2,1	5,4,2,1	■	■	5,2,1
4.7	Campamento de turismo.	■	■	■	5,4,2,1	5,4,2,1	■	■	5,2,1
4.8	Instalaciones no permanentes de restauración	■	■	3,L	L	L	■	L	L
4.9	Instalaciones permanentes de restauración	■	■	■	3,2,1	3,2,1	■	■	4,2,1
4.10	Instalaciones hoteleras	■	■	■	4,3,2,1	■	■	■	4,2,1
4.11	Usos turísticos recreativos en instal. existentes	■	■	2,1	2,1	2,1	4,2,1	2,1	L
5.	CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES SINGULARES								
5.1	Const. o edif. vinculada a la defensa nacional	■	■	■	4,2,1	■	■	■	2,1
5.2	Centros sanitarios especiales y Centros de enseñanza no ligados al medio	■	■	■	5,4,2,1	■	■	■	2,1
5.3	Centros de enseñanza ligados al medio	■	■	■	5,4,2,1	5,4,2,1	■	5,4,2,1	2,1
6.	ACTUACIONES DE CARACTER INFRAESTRUCTURAL								
6.1	Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública	■	■	■	5,3,L	5,3,L	■	5,3,L	3,L
6.2	Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública	■	■	■	5,3,L	5,3,L	■	■	3,L
6.3	Instalaciones o constr. al servicio de la carretera	■	■	■	5,3,L	5,3,L	■	5,3,L	5,2,1
6.4	Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones.	■	■	■	5,4,2,1	■	■	5,4,2,1	4,2,1
6.5	Inst. o constr. de infraestructura energética	■	■	■	5,4,2,1	5,4,2,1	■	5,4,2,1	5,4,2,1
6.6	Instalaciones o constr. de los Sistemas Generales de abastecimiento o saneamiento de agua	■	■	■	5,4,2,1	5,4,2,1	■	5,4,2,1	5,4,2,1
6.7	Vialidad de carácter general	■	■	5,4,2,1	5,4,2,1	5,4,2,1	■	5,4,2,1	5,4,2,1
6.8	Obras de protección hidrológica	5,4,2,1	5,4,2,1	5,4,2,1	5,4,2,1	5,4,2,1	5,4,2,1	5,4,2,1	5,4,2,1
6.9	Helipuertos y aeropuertos	■	■	■	■	■	■	■	5,4,2,1
6.10	Vertederos de residuos sólidos e instalac. anejas	■	■	■	4,2,1	■	■	■	4,2,1
6.11	Infraestructuras para experimentación industrial	■	■	■	5,4,1	■	■	■	4,2,1

5. Autorización-concesión del organismo competente. Ver legislación sectorial.

4. Estudio de impacto ambiental a incluir en la solicitud de licencia.

3. Informe del organismo competente previo al otorgamiento de licencia.

2. Declaración de utilidad pública o interés social de acuerdo con la legislación vigente.

1. Acto sujeto a licencia, previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. (Art. 44.2 RGU).

L. Acto sujeto a licencia.

■ Actuación prohibida.