



PGOU
FINANA
2008
NORMAS URBANÍSTICAS
APROBACION INICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE FIÑANA (ALMERIA)
JAVIER HIDALGO MARTÍNEZ, ARQUITECTO / noviembre 2008



**NORMATIVA
NORMAS GENERALES DE EDIFICACION
NORMAS GENERALES DE URBANIZACION
RESUMEN ORDENANZAS**
APROBACION INICIAL

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES.

TÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

TÍTULO III. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

TÍTULO IV. LOS SISTEMAS GENERALES.

TÍTULO V INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

TÍTULO VI NORMAS GENERALES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES.

TÍTULO VII PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

TÍTULO VIII. INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS DEL SUELO.

TÍTULO IX. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

TÍTULO X CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LOS SUELOS URBANIZABLES.

TÍTULO XI NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y MEDIO AMBIENTE.

TÍTULO XII CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.

TÍTULO XIII CONDICIONES GENERALES DE USO.

TÍTULO XIV DISPOSICIONES PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO.

TÍTULO XV. PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO Y CULTURAL.

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

CUADRO RESUMEN ORDENANZAS REGULADORAS

NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO I. OBJETO, NATURALEZA Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

Artículo 1. Objeto y fundamento del Plan General

El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Fiñana, tiene por objeto ordenar la actividad urbanística en todo el territorio municipal, mediante:

- 1.- La ordenación urbanística del municipio.
- 2.- El establecimiento del régimen urbanístico del suelo de todo el territorio municipal.
- 3.- La ejecución y gestión del proceso urbanizador.
- 4.- El fomento de la edificación y la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación.

Artículo 1. 2. Naturaleza y ámbito

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Fiñana es el instrumento de ordenación integral del Municipio. Posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la remisión normativa que la legislación urbanística vigente efectúa en él para constituir el estatuto jurídico de la propiedad.

2. De acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), el Plan General establece la ordenación estructural del término municipal, constituida por la estructura general y las directrices determinantes del modelo de evolución y de ocupación del territorio, la ordenación pormenorizada, las previsiones generales de programación y gestión de todas las determinaciones de ordenación y la valoración, justificación y coherencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establecen los planes sectoriales.

3. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Fiñana, comprende la totalidad de los terrenos pertenecientes al Término Municipal de Fiñana en la provincia de Almería, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Estas normas contienen los siguientes aspectos determinados en el Pliego de Prescripciones Técnicas de la Junta de Andalucía:

- Establece las condiciones de vigencia, revisión y modificación por las que se va a seguir el documento.
- Establece las determinaciones de carácter estructural, según lo establecido en el Art.10.1 de la LOUA, que contendrán las presentes norma, tales como:

- 1.- Las relativas a determinación de la clasificación del suelo y sus categorías.
- 2.- Las relativas al suelo No Urbanizable de Especial Protección así como las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.
- 3.- Determinación de Usos, Densidades, y Edificabilidades globales.
- 4.- Áreas de reparto y Aprovechamiento medio.
- 5.- Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- 6.- Los que establecen el régimen de protección y utilización del ámbito de la zona de influencia del litoral, así como el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público....etc.

- Establecer más normas acerca de los instrumentos de desarrollo, así como de la planificación urbanística.

- Definición de las normas de regulación general de usos: definición de los elementos y normas de suelo propios de los Sistemas Generales, de comunicaciones, dotaciones y servicios públicos e infraestructuras urbanas básicas, así como la regulación del resto de los usos globales y pormenorizados.

-Regular las condiciones estéticas de las construcciones y edificaciones; así como el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público.

- Establecer unas normas de protección e incompatibilidad de los usos en los ámbitos que presentan ciertos riesgos, o en las zonas en las que se desarrollen actividades o usos generales de riesgos de accidentes mayores.

- Establecer unas normas generales sobre los deberes de conservación y rehabilitación del Patrimonio edificado.

- Precisar el régimen jurídico a aplicar al planeamiento de desarrollo aprobado anteriormente y la regulación general del régimen de fuera de ordenación.

Artículo 1. 3. Legislación Aplicable

- Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por las siguientes leyes:

- o Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas
- o Ley 13/2005, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo.
- o Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre.

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo

- La Ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.

- La Ley 10/2003, de 20 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.
- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Decreto 206/2006 de 28 de Noviembre de 2006.

LEGISLACIÓN APLICABLE CON CARÁCTER SUPLETORIO (Según disposición transitoria novena de la LOUA).

- R.D. 2159/1978 de 23 de Junio – Reglamento de Planeamiento.
- R.D. 3288/1978 de 25 de Agosto – Reglamento de Gestión Urbanística.
- R.D. 2187/1978 de 23 de Junio – Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 1. 4. Vigencia del Plan General

1. El Plan General entrará en vigor a partir de la fecha de la publicación de su aprobación definitiva. Su vigencia es indefinida, sin perjuicio de las innovaciones de la ordenación establecida que se aprueben para su actualización y adaptación a las circunstancias urbanísticas cambiantes.

2. El Plan General sustituye plenamente al Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de ámbito municipal aprobado definitivamente en el año 1999 y sus sucesivas modificaciones puntuales. Tanto las Normas Subsidiarias como sus modificaciones quedan derogadas a la entrada en vigor del presente Plan, salvo el régimen de transitoriedad expresamente previsto en este Plan o que resulten procedentes al amparo de la LOUA. Del mismo modo quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados para el desarrollo de las referidas NN.SS., salvo aquéllos expresamente incorporados al presente Plan como áreas de mantenimiento del planeamiento anterior en suelo urbano y urbanizable.

Artículo 1. 5. Régimen de las innovaciones del Plan General

1. La innovación de las determinaciones establecidas en el Plan General podrá llevarse a cabo mediante su revisión o modificación.

2. No tendrá la consideración de innovación la modificación de las determinaciones de ordenación potestativa que el Plan General establezca para los instrumentos de desarrollo, ni las que afecten a las determinaciones del mismo carácter, que el Plan General incorpore como propias, procedentes de planeamientos de desarrollo anteriores en suelo urbano y urbanizable.

3. Las innovaciones se ajustarán a las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento establecidas en la LOUA.

Artículo 1. 6. Revisión del Plan General

1. Se entiende por revisión del Plan General la alteración integral de la ordenación establecida, y en todo caso la alteración sustancial de las determinaciones de la ordenación estructural.

2. A los ocho años de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará el cumplimiento de sus determinaciones y considerará la conveniencia de proceder a su revisión.

3. Antes del plazo indicado en el punto anterior se podrá efectuar una revisión anticipada si se produce alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Aprobación de un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el municipio de Fiñana y que disponga la revisión de este Plan General o contenga determinaciones que afecten a su contenido estructural.
- b) Elección de un modelo territorial distinto al que este Plan contiene.
- c) Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural.
- d) Que los niveles de dotación urbanística exijan una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales de los previstos.
- e) Por el agotamiento del suelo urbanizable, por cumplimiento de sus previsiones y se detecte la necesidad de clasificar nuevo suelo urbanizable.

4. La revisión del Plan se ajustará a las normas de competencia y procedimiento previstos en la LOUA.

Artículo 1. 7. Modificaciones del Plan General

1. Se entiende por modificación toda alteración de la ordenación del Plan General que no constituyan supuestos de revisión, y en general, las que solamente afectan a las determinaciones de ordenación pormenorizada y los ajustes, complemento y precisiones de las determinaciones de la ordenación estructural.

2. No se considerarán, modificaciones del Plan:

- a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reserva al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.
- b) Los reajustes puntuales y de escasa entidad, que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente, en la delimitación de las unidades de planeamiento o sectores, siempre que no suponga reducción de las superficies destinadas a sistemas generales, espacios públicos libres o de otra clase, o de cualquier superficie de cesión obligatoria y gratuita.
- c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan que el Ayuntamiento considere que es necesario puntualizar sin que con ello se pueda cambiar el sentido de la norma de aplicación.

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

4. Las versiones completas y actualizadas, o textos refundidos, que contengan las sucesivas modificaciones realizadas, podrán ser aprobadas por acuerdo del Ayuntamiento en Pleno, debiendo

quedar depositado un ejemplar en el registro municipal de instrumentos de planeamiento y otro, remitido a la Consejería de Obras Públicas, para su inclusión en el registro correspondiente.

CAPÍTULO II. CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

Artículo 1. 7. Documentación del Plan General

1. El Plan General de Ordenación consta de los siguientes documentos:

A) Memoria General. Estructurada en tres títulos, en el primero se incluyen los criterios y objetivos generales para todo el territorio y específicos para cada núcleo de población. En el segundo se resumen los aspectos más importantes de la información, antecedentes del planeamiento y diagnóstico de la problemática urbanística. El título tercero incluye la descripción y justificación de la ordenación propuesta.

B) Planos. Se han agrupado en dos bloques, en el primero de ellos se incluye la información del estado actual del territorio municipal con los usos y actividades existentes y el desarrollo urbanístico. En el segundo bloque se incluye la documentación gráfica de la ordenación y determinaciones de todo el territorio municipal.

- Los Planos de Información integran el documento en el que queda reflejada la realidad urbanística del territorio municipal en el momento de su realización, y de la que parten las Normas para establecer sus determinaciones de ordenación, su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa a la redacción de las Normas.

- Los Planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones substantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación y complementan, por tanto, los preceptos integrados en las Normas Urbanísticas.

C) Normas Urbanísticas y Ordenanzas. Desarrolla, en un texto articulado, todas las determinaciones escritas del Plan, y las disposiciones finales y transitorias de aplicación.

Las Normas Urbanísticas constituyen el documento en el que se fijan, normativamente, las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, ya sean de planeamiento o de ejecución de éste, de gestión o de edificación, o de implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad. Junto con los Planos de Ordenación, que las complementan, prevalecen sobre el resto de los documentos.

D) Estudio de Impacto Ambiental. Constituye un documento independiente que se tramitará y aprobará conjuntamente con el Plan General.

E) Catálogo de bienes protegidos. El catálogo de bienes y espacios protegidos tiene por objeto complementar las determinaciones del Plan General relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, natural y paisajístico.

2. Todos los documentos del Plan General serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas explícitas en los documentos informativos, se considerarán que prevalecerán sobre estas últimas. En todo caso se entenderán de aplicación aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

Artículo 1. 8. Valor de la ordenación y determinaciones del Plan General

1. El presente Plan General desarrolla las determinaciones precisas y exigidas con carácter general en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (en adelante RPU), estando contenidas en los documentos relacionados en el artículo anterior.

2. En el supuesto de que reglamentariamente se determinen otros contenidos, el Plan General deberá adoptar estos en la primera innovación que se tramite.

3. A los efectos de valorar el alcance de las futuras innovaciones del Plan General, las determinaciones de ordenación han sido calificadas de estructurales y pormenorizadas.

Artículo 1. 9. Sistemas y elementos determinantes de la ordenación estructural del Plan General

1. En suelo urbano consolidado son determinaciones de la ordenación estructural las siguientes:

- a) La delimitación de las áreas clasificadas como suelo urbano consolidado.
- b) La delimitación de las zonas de Ordenanzas Particulares, el uso global y la edificabilidad de parcela asignada a cada una de las referidas Ordenanzas.
- c) Ámbitos, espacios urbanos, edificios o elementos protegidos incluidos en el Título 8. Normas generales para la protección del patrimonio histórico.

2. En suelo urbano no consolidado son determinaciones de la ordenación estructural las siguientes:

- a) La delimitación de las áreas clasificadas como suelo urbano no consolidado.
- b) La reserva de edificabilidad residencial para viviendas de protección pública establecida en cada uno de los ámbitos de planeamiento delimitados.
- c) Los Sistemas Generales incluidos en esta categoría de suelo.
- d) Los usos globales y edificabilidad establecida en cada uno de los ámbitos de planeamiento delimitados y la densidad de viviendas en los ámbitos de planeamiento de uso global residencial. Las variaciones hasta un 10% de la edificabilidad establecida, no se considerarán alteraciones sustanciales y podrán ser

admitidas, justificadamente, en el planeamiento de desarrollo, siempre que no modifique el aprovechamiento homogeneizado del ámbito de que se trate.

e) Ámbitos, espacios urbanos, edificios o elementos protegidos y normas generales para la protección del patrimonio histórico.

3. En suelo urbanizable sectorizado son determinaciones de la ordenación estructural las siguientes:

a) La delimitación de las áreas clasificadas como suelo urbanizable sectorizado.

b) La reserva de edificabilidad residencial para viviendas de protección pública establecida en cada uno de los ámbitos de planeamiento delimitados.

c) Los Sistemas Generales incluidos en esta categoría de suelo.

d) Los usos globales y edificabilidad establecida en cada uno de los ámbitos de planeamiento delimitados y la densidad de viviendas en los ámbitos de planeamiento de uso global residencial. Las variaciones hasta un 10% de la edificabilidad establecida, no se considerarán alteraciones sustanciales y podrán ser admitidas, justificadamente, en el planeamiento de desarrollo, siempre que no modifique el aprovechamiento homogeneizado del ámbito de que se trate.

e) Ámbitos que comprenden cada Área de Reparto y aprovechamiento medio asignado a cada una de ellas.

f) Ámbitos, espacios urbanos, edificios o elementos protegidos y normas generales para la protección del patrimonio histórico.

4. En suelo urbanizable no sectorizado son determinaciones de la ordenación estructural las siguientes:

a) La delimitación de las áreas clasificadas como suelo urbanizable no sectorizado.

b) Los usos incompatibles.

c) Las condiciones que deben cumplirse para proceder a su sectorización.

d) Los criterios sobre las reservas de suelo para Sistemas Generales a establecer en los Planes de Sectorización.

5. En suelo no urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural las siguientes:

a) La delimitación de las áreas clasificadas como suelo no urbanizable de especial protección siguientes:

- ◆ Zonas de Interés Cultural
- ◆ Influencia de cauces públicos
- ◆ Vías Pecuarias
- ◆ Influencia de Vías de Comunicación
- ◆ Zonas de Protección y Mejora del Paisaje
- ◆ Zonas de Interés Ambiental y Territorial
- ◆ Espacios Degradados
- ◆ Zonas de Interés Agrícola

Normativa reguladora de los criterios identificativos y las medidas para evitar la formación de nuevos núcleos de población

6. Todas las determinaciones del Plan General no indicadas expresamente en los apartados anteriores, se considerarán que forman parte de la ordenación pormenorizada.

Artículo 1. 10. Aplicación e interpretación del Plan General

1. Las presentes Ordenanzas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto y con subordinación a lo dispuesto en todos los documentos del Plan General de Ordenación Urbanística de Fiñana, atendiendo fundamentalmente al espíritu, objetivos y finalidad del mencionado Plan.

2. Si se diesen contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala, si surgieran contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán éstos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. En el caso de existencia de contradicciones o imprecisiones de las determinaciones entre sí, prevalecerán las que resulten más favorables a la menor edificabilidad, a los mayores espacios públicos, al mayor grado de protección y conservación del patrimonio, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales y al mayor beneficio social de la propiedad y sometimiento de ésta al interés público general.

4. La aplicación e interpretación de este Plan General corresponde al Ayuntamiento de Fiñana, debiendo ajustarse las resoluciones sobre casos dudosos o no prevenidos en ellas, a lo dispuesto en la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5. Las remisiones que se hacen desde las presentes normas a otras de rango superior vigentes en este momento, se considerarán sustituidas, en el supuesto de que se modifiquen, por la normativa vigente en cada momento.

Artículo 1. 11. Efectos del Plan General

1. El Plan General, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, será inmediatamente ejecutivo y obligatorio y producirá los efectos previstos en el Artículo 34 de la LOUA o normativa que la sustituya.

Artículo 1.12. Publicidad

1. El Plan General, y cualquier otro instrumento de planeamiento de desarrollo, es público y toda la documentación podrá ser consultada por los ciudadanos, en un ejemplar completo y diligenciado, al que se deberán incorporar testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva.

2. Para garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, el Ayuntamiento de Fiñana, de conformidad con lo dispuesto en Artículo 40 de la LOUA, creará un Registro Administrativo en el que quedarán depositados todos los instrumentos de planeamiento aprobados, no pudiendo publicarse la resolución de aprobación en tanto no quede acreditado el referido depósito.

3. La creación del Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento se realizará de manera simultánea a la aprobación de la Ordenanza Municipal que regule su funcionamiento.

4. Asimismo, los particulares podrán solicitar por escrito los informes y cédulas urbanísticas de los terrenos o edificios existentes, acreditativa del régimen urbanístico aplicable, de tal manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación urbanística y de las demás circunstancias que concurran.

Artículo 1. 13. Finalidad del Plan General de Ordenación Urbanística.

El fin del presente Plan General de Ordenación Urbanística, es realizar la ordenación urbanística de Fiñana la totalidad del Término Municipal de, y organizar la gestión de su ejecución, de acuerdo con las características del municipio de Fiñana y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsiones a medio plazo (artículo 8 de la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Artículo. 1. 14. Ejecutoriedad

1. La aprobación definitiva del Plan General implica la ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

2. Quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por el Plan al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de equipamientos.

Artículo. 1. 15. Obligatoriedad

1. El Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada.

2. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquier ciudadano o institución mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo. 1.16.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El presente Plan, de acuerdo con lo previsto en el Art. 10 de la Ley 7/2.002, clasifica la totalidad del Suelo del Término Municipal en las siguientes categorías:

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
- SUELO NO URBANIZABLE

Artículo. 1.17.- Suelo Urbano

La delimitación del Suelo Urbano se realiza de acuerdo con los criterios del artículo 45 de la Ley 7/2.002. Dentro del mismo se distingue entre el Suelo Urbano Consolidado, formado por las áreas edificadas en su casi totalidad, en general, se corresponde con el suelo clasificado como urbano en la vigente Delimitación de Suelo Urbano y el Suelo Urbano No Consolidado, integrado por el conjunto de Sectores que comprende los terrenos que carecen de urbanización consolidada por no comprender todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas para servir a la edificación que se haya de construir.

Artículo. 1.18.- Suelo No Urbanizable

El Suelo No Urbanizable se delimita siguiendo los criterios contenidos en el artículo 46 de la Ley 7/2.002, distinguiéndose los siguientes tipos de Suelo No Urbanizable:

- **SNU-LE.**- Especial protección por legislación específica. Se corresponde con las protecciones del Plan Especial del Medio Físico, las de los montes públicos y yacimientos arqueológicos. Las protecciones de Ramblas y/o Cauces, protecciones de Vías Pecuarias y protecciones de Infraestructuras.
- **SNU-PT.**- Especial protección por la Planificación Territorial. Establecido por las presentes Normas.
- **SNU-NR.**- Protección de carácter Natural o Rural.

Artículo. 1.19.- Suelo Urbanizable

El Suelo Urbanizable se delimita siguiendo los criterios contenidos en el artículo 47 de la Ley 7/2.002. Todo el Suelo urbanizable previsto en el presente Plan General, se incluye en la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado.

- El suelo Urbanizable Sectorizado se corresponde con los Sectores delimitados, estando integrado por los terrenos considerados más idóneos para absorber los crecimientos previsibles; son suelos cuyos propietarios han mostrado interés en su clasificación. Los Planes Parciales que desarrollen este tipo de Suelo Urbanizable se tramitarán y aprobarán en los plazos previstos en las presentes Normas, redactándose un único Plan Parcial por cada uno de los Sectores delimitados, constituyendo la totalidad de sus ámbitos una única Unidad de Ejecución.
- El Suelo No Sectorizado, se plasman en previsión de crecimientos futuros del núcleo. Para su desarrollo, requerirán de Plan de Sectorización, siempre y cuando cumplan unos requisitos muy específicos en cuanto a los criterios para su sectorización.

El Plan General prevé Suelo Urbanizable, en su mayoría, de Uso Característico Residencial.

TÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 2. La Clasificación del Suelo

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con la LOUA, clasifica la totalidad del término municipal, excluidos los sistemas generales de interés supramunicipal, en las siguientes clases y categorías de suelo: *suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable sectorizado, suelo urbanizable no sectorizado, suelo no urbanizable de especial protección y suelo no urbanizable de carácter natural o rural.*

2. Las distintas clases y categorías de suelo indicadas conllevan la posibilidad o imposibilidad, de acuerdo con el interés general, de la transformación urbanística del suelo mediante su urbanización y edificación así como los deberes inherentes a dicha transformación, en su caso, y el proceso para que la misma pueda producirse.

Artículo 2.1. Delimitación del Contenido Urbanístico del Derecho de Propiedad del Suelo.

La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 2.2. Principios Generales del Régimen Urbanístico Legal de la Propiedad del Suelo.

1. La ordenación urbanística de los terrenos, y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la LOUA y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.

2. En los suelos clasificados como urbano no consolidado, urbanizable ordenado y urbanizable transitorio, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la LOUA, en este Plan General y en el planeamiento que lo desarrolle. En todo caso este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:

2.1. Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda respecto de una comunidad de referencia que como mínimo debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.

2.2. La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.

3. El Plan General no concede aprovechamiento urbanístico lucrativo al subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, posibilitando su utilización privativa en las condiciones que se establecen en las

Normas Generales de Edificación y Uso y en las correspondientes Ordenanzas de este Plan General o en la normativa del planeamiento que lo desarrolle, y siempre al servicio de la edificación y de los usos que se localicen sobre el mismo. El resto del subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, cuya utilización no resulte autorizada por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, se presumirá público.

4. El uso urbanístico del subsuelo bajo el dominio público queda, en todo caso, subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. El Ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente construcciones, instalaciones y usos de carácter privativo, siempre que resulten imprescindibles para el adecuado funcionamiento de la edificación o de sus sótanos.

5. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de la utilización permitida por el presente Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 2.3. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes derechos:

1.1. El uso, disfrute y la explotación normal del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes deberes:

2.1. Destinar el suelo al uso previsto por este Plan y el planeamiento que lo desarrolle conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho reconocido en el apartado anterior y los que le correspondan en aplicación de la clase y categoría de suelo de que se trate.

2.2. Contribuir en los términos previstos en la LOUA, en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.

2.3. Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren, en las condiciones requeridas por la ordenación prevista en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle y la legislación específica que le sea de aplicación.

CAPÍTULO II. CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

Sección 1ª. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO.

Artículo 2.4. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano Consolidado.

1. En el suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo este Plan o el planeamiento que lo desarrolle su actuación en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 1.3 anterior incluyen:

1.1. Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

2. En el suelo urbano consolidado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 1.1 anterior, los siguientes:

2.1. Solicitar y obtener las licencias, las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.

2.2. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 1.3 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.5. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

1. El régimen del suelo urbano consolidado es el siguiente:

1.1. Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, así como en su caso afectado al cumplimiento de los deberes pendientes de entre los enumerados en los artículos 1.3 y 1.4 anteriores, según las determinaciones de este Plan General.

1.2. A los efectos de la materialización del aprovechamiento concedido por el presente Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y dicha parcela cuente con ordenación pormenorizada aprobada suficiente:

○ Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total

terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanísticos correspondientes.

- El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

- El compromiso de no ocupación ni utilización comprende la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

- Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Artículo 2.6. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano No Consolidado no incluido en Unidades de Ejecución.

1. En el suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

1.1. Ejecutar las obras de urbanización precisas para alcanzar la condición de solar.

1.2. Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinarlas edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

2. En el suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 1.3 anterior, los siguientes:

2.1. Solicitar y obtener las licencias las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.

2.2. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

2.3. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías. Esta cesión podrá ser sustituida mediante:

- La cesión de suelos con destino a espacios libres, dotaciones o viales públicos del suelo urbano que no se encuentren incluidos en unidades de ejecución, mediante el procedimiento de transferencias de

aprovechamiento previsto en el artículo 139.1.b. de la LOUA. Estas transferencias de aprovechamiento deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento y cumplir los requisitos establecidos en el artículo 62 de la LOUA.

- Una compensación monetaria sustitutiva de las contempladas en el artículo 64 de la LOUA, con los requisitos y formalidades previstos en dicho artículo.

2.4. Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 1.2 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.7. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución.

1. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento, mientras no cuente con la ordenación pormenorizada sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2. El régimen del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que no esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento o que estando sujeto este haya sido aprobado definitivamente, es el siguiente:

2.1. La vigencia de la ordenación detallada determina:

- La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o ámbito de actuación, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

- La afectación legal de los terrenos al cumplimiento en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el apartado 2 del artículo 1.3. y en el apartado 2 del artículo anterior.

- El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado 2 del artículo 1.3. y en el apartado 2 del artículo anterior, así como a ejercitar los derechos determinados en el apartado 1 del artículo 1.4 y en el apartado 1 del artículo anterior.

- La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en este Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle.

2.2. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

- La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.
- La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.
- La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

2.3. Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalaciones en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
- Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
- La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
- Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen la traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
- No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

Artículo 2.8. Condición de Solar.

1. A los efectos de este Plan, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que tengan señaladas por el planeamiento urbanístico alineaciones y rasantes y ordenanza de aplicación y estén dotadas de los siguientes servicios urbanísticos:

1.1. Acceso rodado o peatonal por vía urbana encintada y pavimentada, incluyendo, en su caso el acerado. En solares con más de una fachada la condición anterior afectará a todas ellas.

1.2. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.

1.3. Evacuación de aguas residuales a la red o redes públicas, todas ellas con capacidad suficiente libre para ello.

1.4. Suministro con capacidad suficiente de cualquier otro servicio urbanístico de implantación general en el núcleo urbano, y que sea considerado como necesario por el Ayuntamiento o la reglamentación supramunicipal de obligado cumplimiento.

Sección 2ª. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 2.9. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el suelo urbanizable sectorizado para el que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 1.3 anterior incluyen:

1.1. Competir en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.

1.2. Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinadas en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

1.3. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. En el suelo urbanizable sectorizado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 1.3 anterior, el de promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 1.3 es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.10. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y

servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

1. Una vez llevada a cabo la tramitación y aprobación del planeamiento parcial, la vigencia de la ordenación detallada determina:

- La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
- La afectación legal de los terrenos al cumplimiento en los términos previstos por el sistema de ejecución establecido o que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el apartado 2 del artículo 1.3 y en el apartado 2 del artículo anterior.
- El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado 2 del artículo 1.3 y en el apartado 2 del artículo anterior, así como a ejercitar los derechos determinados en el apartado 1 del artículo 1.3 y en el apartado 1 del artículo anterior.
- La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en este Plan General o en el planeamiento de desarrollo.
- La afectación de los recursos, sean estos monetarios, de suelo o de aprovechamiento, obtenidos, en su caso, por el municipio para la urbanización de los sistemas generales a la ejecución real y efectiva de los mismos.

2. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

- La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales o sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.
- El 10% de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. La localización del 10% de la superficie del suelo lucrativo con el 10% del aprovechamiento medio será en un área de condiciones intrínsecas que aseguren un valor medio dentro de los suelos ordenados por el Plan Parcial. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.
- La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así

como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico o por su equivalente económico.

3. Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalaciones en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
- Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
- La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
- Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen la traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
- No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

Artículo 2.11. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. En el suelo urbanizable no sectorizado los derechos previstos en el apartado 1º del artículo 1.3 incluyen:

1.1. La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables en función de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

1.2. El de formular al Ayuntamiento la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para evacuar la consulta, que sólo tendrá alcance informativo y no vinculará

a la Administración, será de tres meses, pudiendo entenderse evacuada en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo.

1.3. El de la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la innovación de este Plan General mediante la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.

2. En el suelo urbanizable no sectorizado los deberes son los señalados en el apartado 2 del artículo 1.3 anterior.

3. El cumplimiento de los deberes es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.12. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. En tanto no se produzca la entrada en vigor del correspondiente Plan de Sectorización, el Régimen de Suelo Urbanizable No Sectorizado será similar al del No Urbanizable.

2. Mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

3. Sobre esta clase de suelo podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurran los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

Sección 3ª. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 2.13. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo No Urbanizable.

1. En el suelo no urbanizable, cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 1.3 incluyen:

1.1. La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la

legislación civil y administrativa aplicables en función de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

1.2. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, las facultades anteriores tienen como límite su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

2. En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural, además de los señalados en el apartado 1.a. anterior, la realización de las obras, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en el apartado 1.a., se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por las normas correspondientes de este Plan General o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos por la legislación ambiental.

3. En las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, además de los señalados en el apartado 1.a, con las limitaciones del 1.b., el derechos reconocido en el apartado anterior, sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado la categoría o por la ordenación específica de los mismos en este Plan General.

4. En el suelo no urbanizable, cualquiera que sea la categoría a que estén adscritos, los deberes son los señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior.

5. El cumplimiento de los deberes es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.14. Régimen del Suelo No Urbanizable.

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

1.1. Las obras e instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo anterior, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por este Plan General o por los Planes Especiales.

- En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o las determinaciones de este Plan General o de los Planes Especiales.

1.2. Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por este Plan General o los Planes Especiales, sean consecuencia de:

- El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

- La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- Estos actos están sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando tengan por objeto la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, que demandará el correspondiente Proyecto de Actuación a tramitar por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen de suelo no urbanizable.
- Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que resulten del desarrollo reglamentario de la LOUA, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y que el municipio declare innecesaria la licencia de parcelación.

1.3. Las Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrá llevarse acabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas en las correspondientes normas de este Plan General o por los Planes Especiales, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

3. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos, sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

4. Cuando la ordenación urbanística contenida en el presente Plan General o en los Planes Especiales posibilite llevar acabo en el suelo no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía del diez (10%) por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se aplicará la prestación compensatoria establecida por el apartado 5 del artículo 52 de la LOUA, que se destinará al Patrimonio Municipal del Suelo.

5.1. Esta prestación compensatoria gravará los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen de no urbanizable.

5.2. Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez (10 %) por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a la maquinaria y equipos.

5.3. Los actos realizados por las Administraciones públicas en ejercicio de sus respectivas competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

TITULO III. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3. Órganos Actuantes.

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

2. A los organismos de las Administración Central, Autonómica y Provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo 3.1. Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el documento de Programación y Evaluación de Recursos Económico-Financiero.

2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Fiñana, en función de consideraciones de interés urbanístico, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

Artículo 3.2. Instrumentos de Actuación Urbanística.

1. Para la realización de las previsiones del Plan General se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

1.1. Instrumentos de ordenación.

1.2. Instrumentos de gestión.

1.3. Instrumentos de ejecución.

CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Artículo 3.3. Definición y Clases

1. En el marco del Plan General la ordenación urbanística se instrumentará, en su caso, mediante las siguientes figuras de planeamiento:

1.1. Planes de Ordenación Intermunicipal, para la ordenación de áreas situadas en dos o más términos municipales (en su caso).

1.2. Planes de Sectorización, para el Suelo Urbanizable no sectorizado.

1.3. Planes Parciales de Ordenación, directamente para Suelo Urbano No Consolidado, para el Suelo Urbanizable sectorizado y, en desarrollo de los Planes de Sectorización, para el suelo Urbanizable no sectorizado.

1.4. Planes Especiales, que podrán ser:

- En Suelo Urbano: de Reforma Interior y de Mejora Urbana.
- En Suelo No Urbanizable: de Mejora del Medio Rural.
- Y en cualquier clase de suelo: de Protección, de Sistemas Generales y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura.

1.5. Estudios de Detalle como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el Suelo Urbano.

1.6. Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

1.7. Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

2. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí misma como en relación con el entorno en que se sitúen. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamientos a que den lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.

3. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

Artículo 3.4. Planes de ordenación Intermunicipal.

1. Los Planes de Ordenación Intermunicipal tienen por objeto la ordenación de áreas concretas que puedan ser objeto de una actuación urbanística unitaria y que están integradas por terrenos pertenecientes al Término Municipal Fiñana y terrenos pertenecientes a otro municipio.

2. Los Planes de Ordenación Intermunicipal se formularán solo en cumplimiento de la remisión que a tal efecto puedan hacer, en su caso, los Planes de Ordenación del Territorio.

3. El contenido de estos planes será el correspondiente a las determinaciones propias de los Planes generales de Ordenación Urbanística para el cumplimiento de su objeto específico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de la LOUA.

Artículo 3.5. Planes de Sectorización.

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

2. Cada Plan de Sectorización comprenderá el ámbito de una unidad urbanística integrada, según aparecen delimitadas por el Plan General.

3. Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 12 de la LOUA así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades del suelo urbanizable no sectorizado. Comprenderán como mínimo los documentos previstos en el artículo 19 de la LOUA e incluirán además un cuadro de características, con señalamiento del aprovechamiento tipo y de los diferentes niveles de intensidad, en función de los usos que se asignen a las diversas porciones en que se divide el territorio.

Artículo 3.6. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitados por el Plan General, señalando su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General o por el correspondiente Plan de Sectorización, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

2. Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones de las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes tiene mero carácter vinculante u orientativo según se expresa en la ficha de determinaciones urbanísticas. El Plan Parcial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental del territorio.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.

5.- Las presentes Normas incluyen además, para cada uno de los sectores delimitados, determinaciones específicas contenidas en una ficha del Anejo 1. Fichas Urbanísticas, que serán parte de su contenido.

6.- Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

A) Documento nº 1: Memoria. Se dividirá a su vez en una parte informativa y justificativa y en otra parte descriptiva de la ordenación propuesta.

a) Memoria informativa y justificativa con el contenido siguiente:

- Antecedentes urbanísticos del Plan.
- Planeamiento de rango superior y determinaciones de aplicación al Plan Parcial.
- Justificación de la procedencia de formulación del Plan Parcial.
- Características del territorio, que deberá contener los datos de aplicación al Plan Parcial referentes a:
 - Características geológicas y geotécnicas del terreno.
 - Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
 - Estructura de la propiedad del suelo.
- Resumen y conclusiones de los estudios complementarios realizados.

b) Memoria de ordenación que desarrollará los siguientes contenidos:

- Objetivos y criterios de la ordenación en función de las determinaciones del PGOU, de la información urbanística y de los estudios complementarios realizados.
- Análisis y evaluación de alternativas con justificación de la que resultase elegida.
- Descripción de la ordenación con el desarrollo siguiente:
 - Descripción de las parcelas lucrativas, superficie, uso, tipología edificatoria, ordenanza de aplicación y otras características de interés
 - Descripción de las parcelas destinadas a dotaciones
 - Descripción de las infraestructuras incluyendo:
 - Red viaria y aparcamientos.
 - Red de abastecimiento de agua potable, y depósito de regulación en su caso.
 - Red de recogida de residuales y sistemas de depuración y vertidos previstos.
 - Red de recogida de pluviales y sistemas de evacuación, en su caso.
 - Red de energía eléctrica.
 - Alumbrado público.
 - Telecomunicaciones.
 - Jardinería y riego.
 - Gas natural, en su caso.
 - Cualquier otro servicio que prevea el Plan General.
 - ◆ Descripción de las unidades de ejecución delimitadas en su caso
 - ◆ Plan de etapas y plazos de ejecución del desarrollo de la urbanización y de la edificación en su caso

- ◆ Evaluación económica del Plan
- ◆ Viabilidad técnica y económica del Plan, si es de iniciativa privada
- c) Anejos. Deberán incluirse los anejos que contengan los estudios complementarios y datos utilizados para la redacción del Plan y entre ellos los siguientes:
 - ◆ Antecedentes y normativa urbanística de aplicación
 - ◆ Cuadro resumen de la ordenación
 - ◆ Estudio de los caudales de abastecimiento y riego necesarios y de las fuentes de suministro previstas
 - ◆ Estudio de los caudales de residuales y pluviales y sistemas de depuración y vertido
 - ◆ Estudio de Previsión de cargas de energía eléctrica
 - ◆ Estudio de cumplimiento del Decreto 72/1992, de 2 de Mayo, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminaciones de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía, o disposición que la sustituya
 - ◆ Informe geotécnico
 - ◆ Datos de fincas y propietarios afectados
 - ◆ Estudio de costes de ejecución de las obras de urbanización
 - ◆ Estudio de viabilidad técnica y económica, si el Plan es de iniciativa privada

- ◆ Estudio de equilibrio de cargas y beneficios entre las unidades de ejecución delimitadas, en su caso
- ◆ Estudio de tráfico y necesidades de aparcamiento

B) Documento nº 2: Planos. La documentación gráfica se dividirá en planos que contengan la información y planos que contengan las determinaciones de ordenación.

a) Planos de Información. Deberán contener al menos la siguiente información:

- ◆ Situación y emplazamiento en relación con la estructura orgánica del Plan General del que es desarrollo el Plan Parcial.
- ◆ Ordenación establecida por el Plan General para el ámbito del Plan Parcial y su entorno con indicación de las determinaciones estructurales y las pormenorizadas.
- ◆ Topográfico y estado actual de los terrenos que incluirá las edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes
- ◆ Parcelario catastral realizado con la base del plano topográfico y en el se representarán los límites de cada parcela diferente, según catastro, con las rectificaciones que procedan derivadas de los límites de las fincas registrales y de las situaciones de hecho existentes y que deban ser tenidas en cuenta. En este mismo plano se incluirá un cuadro con la superficie de cada finca diferente y los datos de identificación de su propietario

b) Planos de ordenación.

- ◆ Zonificación y asignación de usos pormenorizados con la definición gráfica de las siguientes determinaciones:
 - Espacios libres y zonas verdes diferenciando el uso pormenorizado de cada uno
 - Reservas de suelo para todas las dotaciones
 - Parcelas lucrativas con los usos, aprovechamientos y ordenanzas de aplicación establecidas
 - Planta de la red viaria e itinerarios peatonales

- ◆ Red de comunicaciones propia del sector y su conexión con el sistema general con la definición gráfica de las siguientes determinaciones:
 - Definición geométrica de la planta de la red viaria con diferenciación de los espacios destinados al tráfico rodado de los destinados al tráfico peatonal
 - Definición geométrica del perfil longitudinal de cada uno de los viales
 - Secciones tipo del viario
 - Identificación de las medidas propuestas para suprimir las barreras urbanísticas en los itinerarios peatonales
 - Análisis de las circulaciones
 - Aparcamientos públicos
- ◆ Esquemas de las redes de infraestructuras y servicios previstos según lo indicado en la Memoria Informativa del Plan Parcial. En particular para la red de recogida de residuales y pluviales, se incluirán los perfiles longitudinales de los que se deduzca la posibilidad de conectar a la red existente o la necesidad de construir Estaciones de Elevación
- ◆ Delimitación de las unidades de ejecución propuestas
- ◆ Representación gráfica del plan de etapas

C) Documento nº 3: Normas Urbanísticas. Deberán contener las determinaciones de ordenación y de programación y gestión del Plan.

a) Normas de ordenación. Desarrollarán el contenido siguiente:

- ◆ Definiciones y conceptos generales
- ◆ Régimen urbanístico del suelo que desarrollará:
 - Calificación del suelo, con expresión detallada de los usos pormenorizados considerados
 - Zonas de Estudios de Detalle, si se hubieran previsto y, en cualquier caso, el alcance y contenido de estos
 - Determinaciones de aplicación a los Proyectos de Parcelación
 - Determinaciones de aplicación a los Proyectos de Urbanización
- ◆ Ordenanzas de Urbanización y Edificación que desarrollarán las determinaciones relativas a:
 - Condiciones técnicas de aplicación a las obras en las vías públicas
 - Normas de edificación comunes a todas las zonas con determinaciones relativas a ocupación, volumen, calidad e higiene, dotaciones de servicios, seguridad, estéticas, ambientales y de usos
 - Normas particulares de cada zona

b) Normas sobre programación y gestión. Contendrán todas las determinaciones relativas al sistema de actuación previsto para cada una de las unidades de ejecución, en su caso, así como el desarrollo programado.

Artículo 3.7. Planes Especiales.

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 14 de la LOUA.

2. Los Planes Especiales previstos por el Plan General se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos

ámbitos en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes tiene mero carácter orientativo. El Plan Especial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental.

3. Según su finalidad, podrán formularse con carácter general los siguientes tipos de Planes Especiales:

3.1. *De Reforma Interior*, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la compleción de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.

3.2. *De Mejora Urbana*, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan General.

3.3. *De Protección*, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.

3.4. *De Sistemas Generales*, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la ordenación y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.

3.5. *De Dotación de Equipamiento e Infraestructuras*, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de las alineaciones, trazados y características de las dotaciones, redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquier otra análoga. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

3.6. *De Mejora del Medio Rural*, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

4. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen según se establece en el artículo 14 de la LOUA y contendrán la documentación que señala el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.

5. Los Planes Especiales que actúen sobre las áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifican en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones.

5.1. La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.
- Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.
- Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características de Plan Especial.

5.2. Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de lo indicado en el apartado a), la justificación detallada de los siguientes aspectos:

- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.
- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.
- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan General.
- Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

6. El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual al correspondiente de los Planes Parciales, excepción hecha de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características de la reforma de que se trate.

7. Los Planes Especiales de Mejora Urbana y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza, contendrán:

7.1. *Memoria justificativa*, donde se recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes extremos:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial, y las

correspondientes del Plan General.

7.2. *Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero*, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijarán pautas para su ejecución y se asignarán las inversiones a los distintos agentes que vayan a intervenir en su ejecución.

8. Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento o, en su caso, por la Administración que hubiera sido la actuante.

Los Planes Especiales de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, podrán ser redactados por el Ayuntamiento o las compañías suministradoras.

Artículo 3.8. Estudio de Detalle.

1. Para la debida aplicación en el suelo urbano del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior, o de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:

1.1. Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Planes Parciales o Planes Especiales la ordenación de volúmenes, el trazado del viario secundario y la localización de los suelos de uso dotacional público.

1.2. Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario así como reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes, ordenación de volúmenes, trazado de viario secundario y localización de dotaciones públicas señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir la superficie destinada a dotaciones y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

1.3. Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado, sin perjuicio de su uso y destino públicos en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso el ámbito de ordenación será inferior a una parcela y se corresponderá con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada, pudiendo delimitar realizar una nueva delimitación de unidades de ejecución.

1.4. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a calificación y edificabilidad máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos y no podrán modificar el uso urbanístico de los terrenos, incrementar el aprovechamiento, altera las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes, suprimir o reducir el suelo dotacional público ni afectar negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezcan dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento o desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las

circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en los artículos 32 y 33 de la LOUA.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 19 de la LOUA con las especificaciones que se señalan en estas Normas.

Artículo 3.9. Normas Especiales de Protección.

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales, no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los catálogos de los edificios o elementos afectados.

Artículo 3.10. Ordenanzas Especiales.

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal que regulen aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos de suelo, los plazos de edificación, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento y ajuste del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

Artículo 3.11. Catálogos Complementarios del Planeamiento.

1. Cuando los instrumentos de planeamiento o las Normas Especiales de Protección contuviesen determinaciones relativas a la conservación mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el instrumento de Planeamiento.

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

CAPÍTULO III. NORMAS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

Artículo 3.12. Definición y Clases.

Se denominan instrumentos de gestión, aquellos que tienen por finalidad hacer realidad la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales.

Según supongan o no la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística, los instrumentos de gestión pueden ser:

1. De gestión sistemática.
2. De gestión asistemática.

Artículo 3.13. Instrumentos de gestión sistemática.

Se consideran instrumentos de gestión sistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en el artículo 107 y siguientes de la LOUA.

Artículo 3.14. Presupuestos de las Actuaciones sistemáticas.

Toda actuación sistemática de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, exigirá con arreglo a lo previsto por la LOUA, la previa delimitación de unidad de ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

Artículo 3.15. Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. La determinación y delimitación de unidades de ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las contenidas en los Planes. Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución esté contenida en los Planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo para su modificación, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán unidades de ejecución que incluirán, en un ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el número 1 del artículo 105 de la LOUA. En suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable dichas unidades de ejecución podrán ser discontinuas conforme al artículo 105.2 de la LOUA.

3. El Planeamiento Parcial y Especial contendrá necesariamente entre sus determinaciones la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación, sin perjuicio de la posterior modificación de estas determinaciones por el procedimiento establecido por la Ley.

Artículo 3.16. Elección del Sistema de actuación

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previsto por el artículo 107 y siguiente de la LOUA: compensación, cooperación o expropiación.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicare, dicha determinación se deberá justificar en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente la Administración, colaboración con la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran en cada unidad de ejecución.

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 3.17. Sistema de compensación

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

2. No será preciso constituir la Junta de Compensación en el caso de que los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

3. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución, se regirá por lo dispuesto en la LOUA, en los reglamentos vigentes y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

4. En todo caso, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública y procedan a su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras será de dos (2) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, el Proyecto de Compensación deberá ser formulado y presentado por ésta en el plazo de ocho meses contados a partir de su constitución, con los requisitos reglamentarios, ante el Ayuntamiento para su aprobación.

Artículo 3.18. Sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, bien mediante gestión directa o mediante la concesión de la actividad de ejecución sobre la base del correspondiente concurso con arreglo a las normas establecidas por la LOUA.

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, en los reglamentos vigentes y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

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

Artículo 3.19. Sistema de expropiación.

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

2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación en las presentes Normas.

Artículo 3.20. Instrumentos de Gestión Asistemática.

1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística prevista de una unidad de ejecución.

2. Son instrumentos de gestión asistemática en toda clase de suelo los siguientes:

2.1. La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos ni adscritos a sectores o unidades de ejecución.

2.2. La ocupación directa de terrenos para la obtención de las dotaciones públicas no incluidas ni adscritas a sectores o unidades de ejecución previstas por el planeamiento.

2.3. La imposición de contribuciones especiales tanto por la adquisición de terrenos dotacionales, como por la realización de obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.

3. Además de los instrumentos anteriores, en suelo urbano se podrán utilizar específicamente los instrumentos de gestión asistemática siguientes:

3.1. Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos contempladas en el artículo 139 de la LOUA.

3.2. La normalización de fincas.

Artículo 3.21. Expropiación forzosa.

1. La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan General o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada.

2. Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento, la expropiación forzosa se adoptará:

2.1. Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo urbano, así como de las dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.

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

2.3. Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo no urbanizable.

3. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante contribuciones especiales.

Artículo 3.22. Ocupación directa

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos, según dispone el artículo 141 de la LOUA.

Artículo 3.23. Contribuciones especiales.

1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación u ocupación temporal sean necesarias para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos en suelo urbano y no urbanizable, así como el de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribución especiales.

2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo 3.24. Transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos consisten en transmisiones de aprovechamiento tendentes a lograr la integración del aprovechamiento urbanístico real permitido sobre una parcela con unidades de aprovechamiento perteneciente al Ayuntamiento o procedente de los excesos de aprovechamiento susceptible de apropiación privada sobre el aprovechamiento real permitido en otros suelos, ya pertenezcan éstos al mismo propietario o a otros particulares.

Artículo 3.25. Normalización de fincas.

La normalización de fincas se aplicará, conforme a lo establecido en los artículos 117 a 120 del Reglamento de Gestión Urbanística, siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento.

Artículo 3.26. Sujetos de la Gestión Urbanística

El Ayuntamiento de Fiñana podrá asumir la gestión urbanística a través de sus órganos de gobierno ordinarios o constituir gerencias con este objeto. Para el desarrollo de actuaciones establecidas en el planeamiento, podrán igualmente crear órganos especiales de gestión, fundaciones públicas de servicios, sociedades o utilizar las demás modalidades gestoras previstas en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Para el desarrollo de actividades de interés para su población, y que no sean de su competencia exclusiva, el Ayuntamiento podrá constituir Consorcios con Entidades de diferente orden o naturaleza.

Los particulares, individualmente o agrupados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, asumirán las facultades y deberes que les confiere la Ley del Suelo y el planeamiento en orden a la ejecución de éste. Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras podrán, igualmente, realizar tareas de conservación y administración de las unidades residenciales y/o industriales creadas, y de bienes y servicios que formen parte de su equipamiento.

Artículo 3.27. Consorcios Urbanísticos.

Las Administraciones Públicas podrán constituir consorcios para el desarrollo de fines propios de la gestión y ejecución de actividades urbanísticas. A dichos consorcios se podrán incorporar particulares, previo convenio de las bases que hayan de regir su actuación.

Para la constitución definitiva del Consorcio se requerirá:

- Que la actividad cuyo desarrollo se aborde en común esté dentro de la esfera de capacidad de los sujetos consorciados.
- Que cada uno de dichos sujetos cumpla con los requisitos que la legislación que le sea aplicable establezca como necesarios para obligarse contractualmente, y para disponer de fondos de su propiedad o a su cargo.

Los consorcios urbanísticos pueden tener por objeto una o varias de las finalidades siguientes:

- Elaborar estudios y realizar trabajos de promoción urbanística de áreas, zonas o polígonos determinados.
- Abordar la formación y ejecución de Planes Especiales y Planes Parciales.
- Unificar tareas de gestión del desarrollo urbanístico de áreas o polígonos, aunque sea sin asumir de modo directo funciones de ejecución del planeamiento, colaborando con la Administración o Administraciones urbanísticas que sean competentes por razón de la materia o del territorio.
- Realizar obras de infraestructura urbanística.
- Crear o gestionar servicios complementarios de urbanizaciones.
- Cuidar de la conservación de nuevas urbanizaciones gestionando de modo unificado las competencias o deberes propios de los miembros del Consorcio.

Los Consorcios Urbanísticos realizarán sus actividades en nombre propio o en nombre de los sujetos consorciados, según las disposiciones establecidas en sus bases de constitución. En ningún caso podrá delegarse en el Consorcio la potestad de establecer tributos, pero sí se le podrá encomendar la recaudación unificada de aquellos que graven el suelo o su aprovechamiento, pudiendo en este caso recurrir a la vía de apremio.

Los Entes consorciados no pueden delegar en el Consorcio la potestad expropiatoria, si bien pueden encomendarle la gestión de las expropiaciones que los mismos acuerden.

Artículo 3.28. Entidades Urbanísticas colaboradoras.

Son Entidades Urbanísticas Colaboradoras:

- Las Juntas de Compensación.
- Las Asociaciones Administrativas de propietarios en el sistema de Cooperación.
- Entidades de Conservación.

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, se regirán por sus Estatutos y por lo dispuesto en esta sección, sin perjuicio de la aplicación de los preceptos específicos contenidos en los capítulos II y III del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística para las Juntas de Compensación y Asociaciones Administrativas de propietarios en el Sistema de Cooperación y de las previsiones establecidas en el capítulo IV del Título II de dicho Reglamento para la conservación de las obras de urbanización.

Las Entidades de Conservación de las Obras de Urbanización podrán constituirse como consecuencia de la transformación de alguna Entidad preexistente (Juntas de Compensación o Asociaciones Administrativas de Propietarios) o específicamente para dichos fines.

La pertenencia a la Entidad de Conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

Las Entidades de Conservación se regirán por lo prescrito en el Reglamento de Gestión, artículos 24 a 40 y 67 a 70 inclusive, por estas Ordenanzas y por sus propios Estatutos.

Las Entidades de Conservación estarán sometidas a la tutela municipal y tendrán competencias en orden a la conservación de las obras de urbanización, mantenimiento de las dotaciones, instalaciones de servicios públicos de agua, saneamiento y alumbrado público. Asimismo serán competentes para la prestación de los servicios públicos mencionados, sin perjuicio de los pactos que a estos efectos se celebren con el Ayuntamiento de Fiñana.

- GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo 3.29. Principio de la equidistribución de Beneficios y Cargas del planeamiento.

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

De conformidad con el artículo 128 de la Constitución Española, toda riqueza del municipio, sea cual fuere su titularidad, está subordinada al interés general.

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciadas en estas Normas Urbanísticas, no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnizaciones, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística. Los interesados, no obstante, tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los términos previstos en la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 3.30. Derechos y Deberes básicos de los propietarios.

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el presente Plan General.

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder debidamente urbanizados los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar licencia para edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos previstos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos al uso establecido por el presente Plan General y planeamiento que lo desarrolle y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Quedarán igualmente sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

El cumplimiento de los deberes legales indicados, determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas.

Artículo 3.31. Facultades Urbanísticas de la propiedad.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en este Plan General para que adquiera la condición de solar.

b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptible de apropiación privada, o su equivalente económico en los términos fijados en la Ley del Suelo.

c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en las presentes Normas, en el planeamiento que las desarrolle y en la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 3.32. Adquisición gradual de facultades urbanísticas.

a) Derecho a urbanizar

- Suelo Urbano

En Suelo Urbano el derecho a urbanizar se adquiere por la aprobación del presente Plan General y del planeamiento específico que, en su caso, las desarrolle (Planes Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización).

- Suelo Urbanizable

En Suelo Urbanizable, el derecho a urbanizar se adquiere por la aprobación del presente Plan General, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización que desarrolle cada sector de dicho tipo de suelo.

El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en un sector de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realiza en los plazos establecidos en el presente Plan General y el planeamiento que las desarrolle. La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

b) Derecho al aprovechamiento urbanístico

El derecho al aprovechamiento urbanístico, se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados en el presente Plan General y en el planeamiento que las desarrolle, debiendo los propietarios acreditar el cumplimiento de los expresados deberes. En Suelo Urbano, en terrenos no incluidos en un Sector, el derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por la aprobación del presente Plan General.

En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno (aprovechamiento subjetivo), salvo en los supuestos de expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 90 por 100 del aprovechamiento objetivo.

- Concreción del aprovechamiento urbanístico

Cuando se trate de terrenos incluidos en un Área de reparto, el aprovechamiento urbanístico se concretará por:

a) La adjudicación de parcelas aptas para la edificación, con las compensaciones económicas que procedan por diferencias de adjudicación.

b) Compensación económica sustitutiva.

Cuando los terrenos no estén incluidos en un Área de reparto (Suelo Urbano Consolidado), el aprovechamiento urbanístico se concretará sobre la propia parcela; si la parcela afecta al uso público no podrá concretar el aprovechamiento urbanístico, por ello, tendrá que ser objeto de expropiación.

c) Derecho a edificar

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Cuando la licencia autorice la urbanización simultánea a la edificación, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

En el acto de otorgamiento de la licencia de edificación, se fijarán los plazos de comienzo, interrupción máxima y finalización de las obras. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

d) Derecho a la edificación

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

La edificación ejecutada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización; cuando la edificación haya sido ejecutada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones, pero compatible con el planeamiento vigente, podrá legalizarse mediante solicitud de la correspondiente licencia.

Artículo 3.33. Aprovechamiento Medio.

Con el fin de garantizar el justo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios de Suelo incluido en alguna de las Áreas de Reparto previstas, y de acuerdo con lo establecido en la vigente Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se han establecido los aprovechamientos medios de cada área.

La fijación del aprovechamiento medio permite establecer el contenido del derecho de propiedad de cada terreno, distribuyendo los beneficios y cargas entre los propietarios afectados por el planeamiento.

Al objeto de facilitar la gestión del presente Plan General, tanto para particulares como para el Ayuntamiento, se han delimitado los Sectores y Áreas de Reforma Interior en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores en Suelo Urbanizable de forma y manera que correspondan a Unidades de Planeamiento viables.

Artículo 3.34. Proceso del cálculo de los Aprovechamientos Medios.

El Plan General de Ordenación Urbanística, así como el Plan de Sectorización, determinarán, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo en la forma siguiente:

a) En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

b) En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

El criterio para la configuración de las diferentes áreas de reparto es el de agrupar sectores con el mismo uso característico dentro de una misma área. Los coeficientes de uso y tipología se establecen en el apartado correspondiente Asimismo, para compensar a aquellos propietarios de suelos destinados viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, el plan general debe establecer coeficientes correctores específicos.

Artículo 3.35. Actuaciones en Suelo Urbano.

Todo propietario de suelo urbano consolidado tiene derecho a la apropiación del 100% del aprovechamiento objetivo que se fije para la zona en que se encuentren ubicados sus terrenos.

Todo propietario de Suelo Urbano No Consolidado, tiene derecho al 90% del aprovechamiento objetivo (edificabilidad bruta) que para cada polígono o Sector le otorguen las Normas, si bien para poderlo hacer efectivo, será necesario e imprescindible realizar y tramitar el Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización, según se señale en la ficha reguladora correspondiente a cada Unidad, tener ejecutadas las obras de urbanización correspondientes y además haber efectuado la correspondiente reparcelación o compensación de cargas y beneficios.

La delimitación de Unidades de Ejecución, cuando no se contengan en las presentes Normas, así como la modificación de los ya delimitados, cuando proceda, se acordará de oficio o a petición de los interesados, por el Ayuntamiento, previos los trámites de aprobación inicial, información pública durante quince días con citación personal de los propietarios de terrenos incluidos en el Sector.

Artículo 3.36. Sistema de Actuación en Unidades de Ejecución.

La ejecución de las Unidades de Ejecución se realizará, con las determinaciones establecidas en las Fichas Reguladoras de los mismos, mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

a) Sistema de Compensación.

Por este sistema, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un sólo titular, repartiéndose entre ellos las cargas y beneficios derivados de la actuación urbanística.

b) Sistema de Cooperación.

El sistema en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el Sector, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios cargas.

c) Sistema de Expropiación.

La expropiación se aplicará, como sistema de actuación, por polígonos o unidades completas y comprenderá todos bienes y derechos incluidos en las mismas.

La Administración actuante elegirá el sistema de actuación, oídos los afectados y según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurren dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

En la ficha reguladora correspondiente a cada polígono o Unidad, se ha indicado el sistema de actuación, el cual podrá ser modificado en los supuestos de incumplimiento de los plazos previstos en el presente Plan General. En las expropiaciones no motivadas por el incumplimiento de deberes urbanísticos, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio mediante la adjudicación de terrenos equivalentes situados en la misma zona de ordenanza que los expropiados. Por convenio con el afectado podrán adjudicarse también terrenos situados fuera de dicha zona.

La gestión urbanística para la obtención de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, referentes a sistemas generales en suelo urbano, se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa.

Artículo 3.37. Reparcelaciones en Suelo Urbano No Consolidado.

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al Plan.

Las obligaciones y cargas de los propietarios del suelo serán objeto de distribución justa entre los mismos, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que la legislación urbanística establezca. La reparcelación será obligatoria en el ámbito de las Sectores y Áreas de Reforma Interior.

Artículo 3.38. Obtención de terrenos Dotacionales en Suelo Urbano

Los suelos adscritos por el presente Plan General a Sistemas Generales, en Suelo Urbano Consolidado, se obtendrán para uso y dominio público mediante expropiación o compra directa, o por cesión gratuita si se incorporan voluntariamente a una reparcelación.

Los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local no incluidos en Unidades de Ejecución se obtendrán mediante expropiación, o por compra directa, o por cesión gratuita de su titular.

Artículo 3.39. Obligaciones de los Propietarios de Suelo Urbanizable.

Los propietarios de Suelo Urbanizable, estarán obligados, además de lo establecido en la regulación que para tal suelo se establece en las presentes Normas Subsidiarias, a lo siguiente:

a) A la reserva y cesión obligatoria y gratuita de:

-El suelo destinado a sistemas generales que se incluya en el Sector correspondiente.

-El suelo destinado a sistemas locales, es decir, al servicio del sector, comprendiendo en todo caso, los siguientes:

- 1.-Sistema viario (calles, aparcamientos y plazas).
- 2.-Sistema de espacios libres de dominio público.
- 3.-Centros docentes y culturales.
- 4.-Instalaciones de recreo, deportivas y de expansión de carácter público.
- 5.-Dotaciones para otros servicios interés público y/o social necesarios.

La cuantía total de este deber de cesión se determina en la ficha reguladora de cada sector y nunca podrá ser inferior a la que resulte de la aplicación de los estándares establecidos como mínimos en el Reglamento de Planeamiento.

-El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del sector, debidamente urbanizado.

b) El coste de la Urbanización y en concreto, de la urbanización interior, incluyendo:

- 1.- La red viaria.
- 2.- La red de abastecimiento de agua.
- 3.- La red de saneamiento.
- 4.- La red de energía eléctrica.
- 5.- La red de alumbrado público.
- 6.- La red de riego.
- 7.- La jardinería de las zonas verdes.
- 8.- La red de canalización de teléfonos y otros servicios previstos.

- La conexión de las redes locales del apartado anterior con las generales en el exterior del sector; y en su caso garantizar los suministros necesarios, en particular abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

- La previsión y ejecución, de la urbanización, conforme al planeamiento, adecuada a las dimensiones y a la finalidad de la actuación.

- El cumplimiento de los plazos para el desarrollo del planeamiento y su gestión (Compensación, Reparcelación, etc..) y ejecución (Urbanización y Edificación).

- Cualquier otro deber que se imponga en el planeamiento de estas Normas Subsidiarias.

Los propietarios de suelo urbanizable están sujetos a todos los deberes especificados, las transmisiones de la titularidad del suelo y de las edificaciones no alterará la situación jurídica del propietario en cada momento de los mismos, que se subrogará en la posición del transmitente.

Los Planes Parciales, en suelo Urbanizable, y los Planes Especiales, en Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, establecerán, con precisión, los plazos en que debe producirse su ejecución, contemplando tanto las obras de urbanización, como en su caso, las de edificación. En defecto de determinación expresa de los Planes Parciales o Especiales, se aplicarán los siguientes plazos máximos a contar desde la publicación de aprobación definitiva del Plan:

- Constitución y entrada en funcionamiento de la organización correspondiente al sistema de actuación: SEIS meses.

- Aprobación definitiva de la compensación o reparcelación: DIECIOCHO meses.

- Cesión de las superficies de cesión obligatoria y gratuita: DOCE meses a contar desde la aprobación definitiva de la compensación o reparcelación.
- Ejecución de la urbanización: En Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y en Sectores de Suelo Urbanizable 12 meses desde la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización.
- Edificación: 24 meses para la solicitud de la licencia a contar desde los plazos anteriores.
- Utilización de las obras de edificación: DOS años desde la concesión de la licencia.

CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 3.40. Clases de Proyectos.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunos de las siguientes clases.

- 1.1. De urbanización.
- 1.2. De parcelación.
- 1.3. De edificación.
- 1.4. De otras actuaciones urbanísticas.
- 1.5. De actividades e instalaciones.

Artículo 3.41. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, siendo preceptiva la presentación del proyecto de ejecución para la solicitud de licencia. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose, especialmente, el período de ejecución previsto. No obstante, el Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, pueda acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico, si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución.

3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor y deberán facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Se presentará documentación del estado final de obra como requisito indispensable para la ocupación del edificio.

5. Presentada una solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y documentación anexa y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados fehacientemente al interesado de forma conjunta y en un solo acto. La subsanación no dará lugar a la interrupción, sino a la reanudación del cómputo del plazo para solicitar la licencia.

Artículo 3.42. Definición, Clases y Características Generales de los Proyectos de Urbanización.

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, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales.

2. Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, o unidad de ejecución.

3. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo 3.43. Contenido de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos necesarios. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

1.1. *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 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, haya de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada, no quedando parcelas residuales o inedificables según las condiciones del Plan. Deberán reflejarse en el mismo la red topográfica y de nivelación afectada por la urbanización.

1.2. *Planos de proyecto* elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal y a la base cartográfica municipal digitalizada con referencia al planeamiento vigente.

1.3. *Plan de obras detallado*, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases.

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. Los Proyectos de Urbanización deberán justificar el cumplimiento del Decreto 72/1992 sobre la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

4. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

Artículo 3.44. Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales, previo informe de los órganos correspondientes e las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. Las garantías que en su caso se hubieran constituido se cancelarán o devolverán cuando sean recepcionadas definitivamente las obras de urbanización afianzadas y se acredite en el expediente la formalización de cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la administración. Podrán cancelarse o devolverse parcialmente las garantías prestadas, conforme se produzca la ejecución material de las obras de urbanización.

Artículo 3.45. Proyectos de Parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.

2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

2.1. *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. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.

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

2.3. *Planos de parcelación*, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificada, superficiada y acotada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.

2.4. *Planos de proyecto* elaborados en el sistema de coordenadas de las cartografías municipales y referidas a la red de señales topográficas municipal.

2.5. Propuesta de informaciones urbanísticas de cada parcela resultante.

Artículo 3.46. Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes.

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán memoria descriptiva y justificativa, plana 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. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.

2. A los efectos previstos en estas Normas, los proyectos incorporarán el señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique.

3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, 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, con referencia expresa a las condiciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística.

4. Los proyectos en los que se considere algún tipo de afección a la vía pública o a las parcelas colindantes deberán prever los elementos auxiliares que puedan producir dichas afecciones, tales como vallados, cajón de obra, grúas, casetas de obra o similares, procurando la menor afección a los viales públicos y parcelas colindantes, garantizando en cualquier caso las condiciones de seguridad de los peatones, la continuidad de los servicios urbanos y el paso de vehículos de emergencia. A éstos efectos y previo al inicio de las obras deberá presentar al Ayuntamiento solicitud para el establecimiento de cualquiera de los elementos antes reseñados, especificando posibles afecciones a las parcelas colindantes, incluido el vuelo de las grúas sobre dichas parcelas y las medidas de seguridad a adoptar. En cualquier caso será obligatorio el cierre o vallado de todas las obras de nueva edificación, reforma general o reforma parcial.

5. Los Proyectos de Edificación deberán justificar el cumplimiento del Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 3.47. Clases de obras de edificación y definición en proyectos.

1. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

1.1. *Obras en los edificios.*

1.2. *Obras de demolición.*

1.3. *Obras de nueva edificación.*

2. Son obras en los edificios 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, excepto 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.

3. Son obras de demolición las que supongan la desaparición total o parcial de lo edificado pueden ser de dos tipos:

3.1. *Demolición total.*

3.2. *Demolición parcial.*

4. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:

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

4.2. *Obras de sustitución:* Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

4.3. *Obras de nueva planta:* Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

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

Artículo 3.48. Documentación Específica de los Proyectos de Obras en los Edificios.

La documentación de los proyectos de obras en los edificios deberá contener, según los diferentes tipos de obras, los siguientes elementos:

1. Obras de conservación y 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 comparen con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

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

2.1. 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.

2.2. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

2.3. Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.

3. Obras de acondicionamiento:

3.1. Levantamiento del edificio en su situación actual.

3.2. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

3.3. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas.

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

4. Obras de restauración:

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

4.2. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.

4.3. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.

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

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

4.6. 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 proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiese, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

5. Obras de reforma:

5.1. Levantamiento del edificio en su situación actual.

5.2. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

5.3. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

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

Artículo 3.49. Documentación Específica de los Proyectos de Demolición.

Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Artículo 3.50. 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:

1.1. Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiese.

1.2. Descripción documental de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

1.3. Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la 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 Ampliación:

3.1. Levantamiento del edificio en su situación actual.

3.2. Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.

3.3. Detalle pormenorizado de los usos actuales.

3.4. Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que de fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuada morfología conjunta de la ampliación proyectada.

4. 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 complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

Artículo 3.51. Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y clases.

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

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

2.1. *Obras civiles singulares*: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

3. *Actuaciones estables*: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

3.1. La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

3.2. Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

3.3. El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

3.4. Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

3.5. Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

3.6. 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.

3.7. 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.

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

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

3.10. Vertederos de residuos o escombros.

3.11. 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.

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

3.13. 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 u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

4. Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

4.1. Vallados de obras y solares.

4.2. Sondeos de terrenos.

4.3. Apertura de zanjas y calas.

4.4. Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.

4.5. Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 3.52 Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 3.53. Proyectos de Actividades y de Instalaciones. Definición y clases.

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

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

2.1. Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar 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.

2.2. 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 3.54. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

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 la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán los proyectos, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

TÍTULO IV. LOS SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 4. Definición y Clases

1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el presente Plan General por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

2. El presente Plan General, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales:

2.1. Los Sistemas Generales de Comunicaciones.

2.2. Sistema General de Espacios Libres.

2.3. Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos.

2.4. Sistema General de Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 4.1. Sistemas Generales y Sistemas Locales

1. El presente Plan General, en sus contenidos de ordenación pormenorizada y en el planeamiento que lo desarrolle, complementará la estructura de articulación territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante el señalamiento y definición en los ámbitos espaciales que correspondan de los sistemas locales.

2. La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizará atendiendo a la estructura de articulación territorial y urbana establecida en este Plan General y de conformidad con los siguientes criterios:

2.1. Potenciar y proteger la funcionalidad de los sistemas generales.

2.2. Complementar los niveles de servicio ofrecidos por los sistemas generales.

2.3. Facilitar el acceso de los usuarios a los sistemas generales.

Artículo 4.2. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan.

4. Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente Plan como sistemas generales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

Artículo 4.3. Tipos de Sistemas Generales.

1. En atención al ámbito preferente de servicio de los sistemas generales, éstos podrán ser de los siguientes tipos:

1.1. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.

1.2. Sistemas Generales de Interés Municipal.

Artículo 4.4. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional a aquellos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito comarcal, provincial, regional o estatal, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.

2. La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que aquella y el Municipio pudieran suscribir.

Artículo 4.5. Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Municipal a aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio que, en función de su clase, pueda asumir funciones supramunicipales o existir más de uno de características similares en el municipio o en un núcleo urbano.

2. Con carácter general, la adquisición del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA.

3. La ejecución y gestión de los Sistemas Generales de Interés Municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

4. El Municipio utilizará los instrumentos previstos en la LOUA, en los términos que se establecen en el presente Plan General, para sufragar los costes de ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal de su competencia, en condiciones que garanticen la justa distribución de los mismos entre los directamente beneficiados por la actividad urbanística.

Artículo 4.6. Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales.

El presente Plan General no establece clasificación del suelo para los sistemas generales, excepto cuando explícitamente se indique lo contrario, sin perjuicio de adscribir a alguna clase de suelo los que hayan de adquirirse a los efectos de su valoración y/o obtención.

Artículo 4.7. Desarrollo de los Sistemas Generales.

1. La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece por el presente Plan General.

2. La ejecución de los sistemas generales podrán obtenerse:

a) Por cesión gratuita al Ayuntamiento, como parte de las obligaciones de los propietarios de la unidad de ejecución en la que estén incluidos o adscritos, cuando se produzca el desarrollo urbanístico del ámbito de planeamiento de que se trate dentro del procedimiento de equidistribución de cargas y beneficios mediante la reparcelación, en los sistemas de cooperación y compensación.

b) Por expropiación, para los terrenos en los que expresamente se ha establecido este sistema en el Plan General, y en los supuestos previstos en el artículo 140 de la LOUA y conforme al procedimiento establecido en el artículo 161 y sucesivos de la referida ley o disposiciones que lo sustituyan o complementen. El Ayuntamiento, una vez terminado el procedimiento expropiatorio, será titular del aprovechamiento urbanístico que, en su caso, le corresponda al sistema general.

c) Por ocupación directa, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en el sector al que estén adscritos o incluidos, y de acuerdo con las condiciones y el procedimiento establecido en el Artículo 141 de la LOUA.

3. Las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales, serán ejecutadas:

a) Por los propietarios de la unidad de ejecución en la que estén incluidos o adscritos conjuntamente con las restantes obras de urbanización, si así se ha establecido en la ficha del sector o ámbito de planeamiento correspondiente.

b) Por el Ayuntamiento o Administración pública establecida expresamente en la ficha del sector o ámbito de planeamiento correspondiente.

4. Los proyectos que desarrollen Sistemas Generales de Interés Supramunicipal Regional, podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

Sección 1ª. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

Artículo 4.8. Composición del Sistema General de Comunicaciones.

1. El Sistema General de Comunicaciones está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías.

2. El Sistema General de Comunicaciones del presente Plan General está integrado por los siguientes subsistemas:

2.1. Viario:

- Carreteras y Vías Territoriales.
- Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.

2.2. Vía pecuario.

Artículo 4.9. Composición y Regulación del Subsistema Viario de Carreteras y Otras Vías Territoriales.

1. El subsistema de Carreteras y Otras Vías Territoriales está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y de Ordenación Estructural de por formar parte de las redes supramunicipales de carreteras, garantizar la interconexión viaria del municipio con el resto del territorio, así como, también la interconexión entre los distintos núcleos urbanos y de éstos con las redes de carreteras.

2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía.

Artículo 4.10. Composición y Regulación del Subsistema Viario de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.

1. El subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Estructural del Término Municipal y de Estructural de los Núcleos Urbanos, por formar parte de la red viaria que garantiza la accesibilidad a las distintas zonas urbanas y al resto de suelos, instalaciones o construcciones de la estructura de articulación territorial, la racionalidad del desarrollo urbanístico y la libre movilidad de los ciudadanos.

2. Las infraestructuras y suelos de los Tramos Urbanos de Carreteras y las Travesías se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía y supletoriamente por lo establecido en el apartado siguiente.

3. Las infraestructuras y suelos de las Vías Urbanas Principales se regularán por la normativa estatal sobre tráfico, circulación de vehículos y seguridad vial, así como por lo establecido en el presente Plan General para el uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 4.11. Composición del Sistema General Vía pecuario.

El Sistema General de Vía pecuario está compuesto por los terrenos de uso y dominio público afectos a la red de Vías Pecuarías y que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y de Ordenación Estructural de los Núcleos Urbanos.

Artículo 4.12. Clasificación del Suelo del Sistema General de Vía pecuario.

1. En aplicación del artículo 39 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarías de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los terrenos del Sistema General de Vía pecuario tienen la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el presente Plan General adscribe algunos tramos de nueva creación a otras clases de suelo, a los meros efectos de su obtención mediante los instrumentos urbanísticos de equidistribución o de su valoración.

Artículo 4.13. Regulación del Sistema General de Vía pecuario.

1. El presente Plan General, con la finalidad de compatibilizar la permanencia, continuidad y coherencia de la red de Vías Pecuarías con la ordenación urbanística, prevé la desafectación, modificación y sustitución de algunos tramos de la citada red de Vías Pecuarías.

2. Las actuaciones administrativas relativas a la desafectación, modificación o sustitución de Vías Pecuarías se realizarán conforme a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarías y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarías de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Los usos de los terrenos del Sistema General de Vías Pecuarías se regularán por lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarías y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarías de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4. Hasta tanto no se produzcan las desafectaciones, modificaciones o sustituciones previstas en el presente Plan General, los terrenos de las Vías Pecuarías afectadas se regularán conforme a lo indicado en el apartado anterior.

5. Las características detalladas relativas a la anchura, el trazado, la superficie u otras condiciones morfológicas del Sistema General de Vías Pecuarías, serán las que en cada caso determine el Departamento de la Administración Autonómica que tenga asignada la competencia.

Sección 2ª. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 4.14. Composición del Sistema General de Espacios Libres.

1. El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por los terrenos y las instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2. El Sistema General de Espacios Libres del presente Plan General está integrado por los siguientes tipos de áreas:

2.1. Parques Urbanos.

2.2. Parques Suburbanos.

Artículo 4.15. Composición y Regulación de los Parques Urbanos.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Urbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, arbolados, ajardinados y en general acondicionados para la estancia y el paseo y que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y de Ordenación Estructural de los Núcleos Urbanos.

2. En los Parques Urbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

2.1. Las destinadas al propio mantenimiento.

2.2. Las destinadas a aseos públicos.

2.3. Las destinadas a Kioscos con uso de bar o cafetería, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los quince metros cuadrados y una altura de una planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco metros cuadrados y una altura de una planta.

Artículo 4.16. Composición y Regulación de los Parques Suburbanos.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Suburbanos los espacios de uso y dominio públicos no edificados y de carácter natural, acondicionados para la estancia, el paseo y la práctica de actividades lúdicas o de ocio y localizados en la periferia o en el exterior de los Núcleos Urbanos y que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y de Ordenación Estructural de los Núcleos Urbanos.

2. En los Parques Suburbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

2.1. Las destinadas al propio mantenimiento.

2.2. Las destinadas a aseos públicos.

2.3. Las destinadas a Kioscos con uso de bar, cafetería o restauración, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los setenta y cinco metros cuadrados y una altura de una planta, o a la venta de prensa,

chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco metros cuadrados y una altura de una planta.

2.4. Las destinadas a las instalaciones directamente vinculadas y al servicios de la práctica de actividades deportivas, culturales o de ocio al aire libres y relacionadas con las características del Parque Suburbano de que se trate, con una superficie cubierta proporcional a la actividad a satisfacer.

3. La Clasificación de este Subsistema en el presente Plan General es de Suelo No Urbanizable.

Sección 3ª. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Artículo 4.17. Composición del Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos.

1. El Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos y que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y de Ordenación Estructural de los Núcleos Urbanos.

2. El Sistema General de Equipamientos del presente Plan General está integrado por los siguientes usos:

2.1. *Docente*, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación, así como el alojamiento o residencia de estudiantes o profesores, cuando dicho servicio se prevea entre las prestaciones del centro.

2.2. *Deportivo*, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

2.3. *Servicios de Interés Público y Social*, que a su vez comprende los siguientes usos:

- *Sanitario*, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.
- *Socio asistencial*, que comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a los ciudadanos, mediante los servicios sociales.
- *Cultural*, consistente en la conservación, creación y transmisión de los conocimientos y la estética en centros especializados, tales como bibliotecas, museos, casas de cultura, teatros,...etc.
- *Administrativo Público*, mediante el que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles territoriales y se atiende a los ciudadanos.
- *Servicios Urbanos*, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía, protección civil y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y, en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.
- *Religioso*, que comprende la actividad y celebración de la Iglesia Católica y de todos los cultos, así como el alojamiento comunitario.

- *Abastos*, consistente en el aprovisionamiento y control de productos de alimentación y otros de carácter básico para la población.

3. El Sistema General de Servicios Públicos del presente Plan General está integrado por el siguiente uso:

- Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación o incineración de los restos humanos.

Artículo 4.18. Compatibilidad de Otros Usos en el Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos.

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos por este Plan General se podrán disponer, además de los directamente determinados, cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos hasta un máximo del quince (15%) por ciento de la superficie construida, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para los funcionarios transeúntes, cuando así este previsto por la Administración titular del servicio, o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Artículo 4.19. Sustitución de Usos del Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos.

1. Ningún uso del Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede debidamente justificado que dicho uso de equipamiento no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. El cambio entre usos englobados en los Servicios de Interés Público y Social, no se considerará sustitución a los efectos del apartado anterior.

3. El cambio entre usos de equipamientos en las parcelas calificadas como Dotacional General no se considerará sustitución a los efectos del apartado 1 del presente artículo.

4. Los usos del Sistema General de Equipamientos podrán sustituirse, en las condiciones de los apartados anteriores, cumpliendo las siguientes condiciones:

4.1. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo de equipamientos podrá sustituirse por cualquier uso equipamental o no, autorizado en la zona.

4.2. Si está situado en parcela o edificio exclusivo, podrá ser sustituido por otro uso equipamental autorizado en la zona.

Artículo 4.20. Condiciones Generales de Edificación del Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos.

1. Las edificaciones del Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos se ajustarán en lo básico a las características urbanísticas (sistema de ordenación, alturas y ocupación) de la zona urbana en que se ubiquen.

2. Si las condiciones necesarias para el equipamiento hicieran improcedente la edificación siguiendo las características urbanísticas de la zona, podrán adoptarse otras mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, que velará especialmente por:

2.1. La composición volumétrica resultante, en relación a la edificación próxima existente o prevista por la ordenación pormenorizada.

2.2. La creación de un paisaje urbano adecuado, evitando o tratando, en su caso, la aparición de medianeras vistas de la propia edificación o de las colindantes.

2.3. El respeto a las luces y vistas de las edificaciones próximas existentes o previstas por la ordenación pormenorizada.

3. Cuando sea posible racionalmente por las condiciones de la parcela y del uso a implantar, se dispondrá sobre rasante una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos.

4. Igualmente, cuando sea racionalmente posible y conveniente por el uso a implantar, se dispondrá una zona destinada a la carga y descarga.

Sección 4ª. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

Artículo 4.21. Composición del Sistema General de Infraestructuras Urbanas Básicas.

1. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, el tratamiento y la defensa de las áreas urbanas frente a las inundaciones, y otras infraestructuras.

2. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los siguientes tipos:

2.1. Las infraestructuras del ciclo del agua.

2.2. Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.

2.3. Las infraestructuras de defensa hidráulica.

2.4. Otras infraestructuras: Telecomunicaciones, oleoductos y similares.

Artículo 4.22. Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras Urbanas Básicas.

1. En desarrollo del presente Plan General el Ayuntamiento, si así lo considera necesario, podrá formular y aprobar Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA y en el artículo 4.7 anterior, para determinar las soluciones concretas de los distintos sistemas de infraestructuras, que deban permitir el desarrollo del suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado.

2. Estos Planes Especiales deberán, al menos, considerar una de las infraestructuras indicadas en el apartado anterior, así como establecer las soluciones técnicas precisas para una o varias de las áreas de reparto delimitadas.
3. Las soluciones técnicas de las infraestructuras que aborden los Planes Especiales deberán estar consensuadas con las compañías o empresa suministradoras y con las Administraciones responsables, en su caso.
4. El grado de definición de las soluciones técnicas deberá permitir el desarrollo posterior de proyectos de obras parciales o integrales y su evaluación económica.
5. Los Planes Especiales contendrán una distribución entre los sectores o unidades de ejecución afectados en cada caso, de los costes de las actuaciones. La distribución tendrá en cuenta tanto las condiciones particulares previas de cada sector o unidades de ejecución, como el aprovechamiento que les determine el presente Plan.

Artículo 4.23. Composición y Regulación del Subsistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a la captación, transporte, tratamiento, almacenamiento y distribución principal de agua para abastecimiento urbano y las destinadas a recogida troncal, bombeo, transporte, depuración, reutilización y vertido de las aguas usadas y de las aguas pluviales en el proceso que les afecte, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos.
2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.
3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:
 - 3.1. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.
 - 3.2. Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.
4. En suelos urbanos y urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.
5. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente bajo suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

6. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

Artículo 4.24. Composición y Regulación del Subsistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica, los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la distribución general de energía eléctrica en alta y media tensión y a las subestaciones de transformación alta/media y media/media, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos de urbanización o de obras aprobados por el Ayuntamiento, sean estos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

3.1. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.

3.2. Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.

3.3. Discurrir en aéreo sobre suelos urbanos o urbanizables.

4. Los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica no habrán de ser necesariamente de dominio público, pudiendo ser de titularidad de la empresa o empresas suministradoras.

5. En suelos urbanos o urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.

6. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente por suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

7. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características urbanísticas que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

8. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización a proyectos que alteren las previsiones del planeamiento, cuando considere que las soluciones previstas en los mismos:

8.1. No sean adecuadas para el orden urbanístico.

8.2. Puedan implicar servidumbres que dificulten la actividad de ejecución urbanística.

8.3. Puedan producir impactos paisajísticos o ambientales no corregibles.

Artículo 4.25. Composición y Regulación del Subsistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica los suelos construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a impedir las inundaciones de los suelos urbanos y urbanizables por avenidas ordinarias o extraordinarias de los cauces fluviales y a evacuar las aguas interiores a los recintos defendidos, que se señalen como tales por el planeamiento urbanístico o se determinen en proyectos aprobados de urbanización u obra civil, sean estos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las instalaciones e infraestructuras existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización u obra civil, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Las infraestructuras e instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica son compatibles espacialmente con los sistemas generales o locales de comunicaciones y espacios libres.

OBTENCIÓN DE LOS SUELOS PARA SISTEMAS GENERALES

Artículo 4.26. Formas de Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.

1. Los suelos de titularidad privada que resulten calificados por el presente Plan General o los Planes de Sectorización como sistemas generales deberán, en ejecución de aquellos, pasar a titularidad pública a fin de prestar el servicio para el que hayan sido calificados.

2. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los suelos afectados por redes o instalaciones del Sistema General de Infraestructuras sobre los que se puedan constituir servidumbres, no resultando, por tanto, necesaria su titularidad para la prestación del servicio.

3. El presente Plan General prevé la obtención de los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:

3.1. Cuando estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.

3.2. Cuando no estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución y en su defecto mediante expropiación u ocupación directa.

3.3. En cualquiera de los supuestos anteriores mediante acuerdo de adquisición o permuta.

4. Los Planes de Sectorización preverán la obtención de los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal incluyéndolos o adscribiéndolos a las áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución que delimiten.

5. Los suelos de Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional se obtendrán por la Administración titular por los instrumentos previstos en la legislación que le sea de aplicación. En el supuesto de suscribirse un Convenio Interadministrativo de Colaboración en el que el Municipio se comprometa a la aportación del suelo, este podrá aplicar los instrumentos previstos en el apartado 3 del presente artículo.

Artículo 4.27. Adscripción de los Suelos de Sistemas Generales a los Sectores o Unidades de Ejecución.

1. Los suelos de sistemas generales que no estuvieran adscritos a sectores o unidades de ejecución excedentarios de aprovechamiento en el presente Plan General o por los Planes de Sectorización, pero sí a áreas de reparto, y que no hayan sido objeto de ocupación directa o expropiación se adscribirán en su área de reparto mediante el siguiente procedimiento:

1.1. En suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y en el suelo urbanizable ordenado:

- En el sistema de cooperación, el Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la información pública del proyecto de reparcelación, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.
- En el sistema de compensación, el Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

1.2 En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada, en el suelo urbanizable *transitorio* y en el suelo urbanizable sectorizado, previamente a la aprobación inicial del planeamiento de desarrollo, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

2. En cualquiera de los supuestos anteriores, la adscripción se formalizará mediante la inmediata ocupación directa de los suelos de sistemas generales adscritos. En el supuesto del apartado 1.2 anterior,

el Ayuntamiento podrá optar por la ocupación directa inmediata o por diferirla hasta el momento procedimental indicado en el apartado a, según el sistema de actuación que corresponda.

3. El Ayuntamiento podrá resolver no adscribir total o parcialmente los suelos de sistemas generales que correspondan al aprovechamiento excedentario del sector o unidad de ejecución de que se trate, actuando en consecuencia, y a todos los efectos, como titular de dicho aprovechamiento excedentario.

Artículo 4.28. Ocupación Directa de los Suelos de Sistemas Generales.

La ocupación directa de los suelos de sistemas generales se regulará por lo establecido en los artículos 140, 141 y 142 de la LOUA.

Artículo 4.29. Indemnizaciones Derivadas de la Ocupación o Cesión de los Suelos de Sistemas Generales.

1. En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, se considerarán a todos los efectos gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución al que se adscriban los suelos de sistemas generales, los derivados de las indemnizaciones que procedan en favor de sus propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones existentes sobre aquellos, así como el realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

2. En el supuesto de que el Ayuntamiento hubiera procedido previamente a la ocupación directa o expropiación de los suelos de sistemas generales, las indemnizaciones que hubiera abonado por los conceptos indicados en el apartado anterior, se considerarán como suplidos adelantados con cargo a los gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución, por los que deberá ser resarcido. No se considerarán como tales las indemnizaciones que por la ocupación temporal procedan en las ocupaciones directas que haya realizado previamente el Ayuntamiento.

Artículo 4.30. Ejecución de las dotaciones locales.

1. Los terrenos destinados a dotaciones locales podrán obtenerse:

a) Por cesión gratuita como parte de las obligaciones de los propietarios de la unidad de ejecución, dentro del procedimiento de equidistribución de cargas y beneficios mediante la reparcelación en los sistemas de cooperación y compensación.

b) Por expropiación, para las dotaciones locales que se pretendan obtener en suelo urbano consolidado, y en los supuestos previstos en el artículo 140 de la LOUA y conforme al procedimiento establecido en el artículo 161 y sucesivos de la referida ley o disposiciones que lo sustituyan o complementen. El Ayuntamiento, una vez terminado el procedimiento expropiatorio, será titular del aprovechamiento urbanístico que, en su caso, le corresponda a la dotación local.

2. En tanto no hayan sido obtenidas estas dotaciones locales, se prohíbe cualquier uso u obra sobre las mismas. Excepcionalmente y por razones de seguridad podrán autorizarse vallados limitados exclusivamente a la zona necesaria para garantizar la seguridad.

3. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, serán ejecutadas por los propietarios de la unidad de ejecución en la que estén incluidas conjuntamente con las restantes obras de urbanización.

OTRAS FORMAS DE EJECUCIÓN

Artículo 4.31. Actuaciones urbanísticas no integradas.

Cuando el planeamiento urbanístico no haya previsto la ejecución en ámbitos definidos mediante la delimitación de unidades de ejecución, la obtención del suelo preciso para las dotaciones y la ejecución de las obras de urbanización necesarias serán llevadas a cabo en la forma prevista en el artículo 143 de la LOUA.

Artículo 4.32. Áreas de gestión integrada.

1. El Plan General no ha determinado áreas de gestión integrada, no obstante si durante su vigencia fuese necesario su establecimiento, este podrá realizarse por el procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución establecido en el artículo 106 de la LOUA o disposiciones que la sustituyan o complementen.

2. Los supuestos en los que proceda el establecimiento de las áreas de gestión integrada, así como los efectos de su determinación y las formas de actuación que procedan se llevarán a cabo según lo establecido en los artículos 144 y siguientes de la LOUA o disposiciones que la sustituyan o complementen.

SISTEMAS LOCALES

Artículo 4.33. Los sistemas locales.

a.- Elementos de los sistemas locales

Los Sistemas Locales estarán constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos Sistemas Generales.

b.- Obtención de suelo para los sistemas locales

La obtención de estos suelos será por cesión obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos en la legislación urbanística vigente.

La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento de Almería o a la Administración titular del servicio para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:

- En las actuaciones sistemáticas (ámbito de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Sectores en Suelo Urbanizable), ala aprobación de los proyectos de reparcelación y, cuando se actuara por el sistema de expropiación, a la extensión de las actas de ocupación.

- En actuaciones asistemáticas en Suelo Urbano (no incluidas en Unidades de Ejecución), mediante la expropiación, ocupación directa, y demás formas previstas en la legislación vigente.

TÍTULO V INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.****Artículo 5.** Criterios Generales.

1. De acuerdo con los apartados 1.e) y 2.e) del artículo 3 y el apartado C) del artículo 9 de la LOUA, el presente Plan General tiene como objeto, entre otros, la formalización de una política de intervención en el mercado del suelo y de la edificación, que garantice la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, evitando la especulación del suelo y especialmente facilitando el acceso de la población a una vivienda digna mediante el fomento de la promoción de viviendas de carácter social.
2. El presente Plan General entiende que por las propias características de variabilidad en el tiempo de las condiciones del mercado del suelo y la edificación, la definición de una política de intervención sobre el mismo no puede tener un carácter cerrado y finalista, sino programático e instrumental, que permita su adaptación a las distintas demandas y circunstancias que se produzcan durante su vigencia.
3. En atención a lo anterior, este Plan establece los objetivos generales prioritarios de la intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, así como los instrumentos urbanísticos locales para su consecución.

Artículo 5.1. Objetivos Generales de la Intervención Municipal en el Mercado del Suelo y la Edificación.

1. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado del suelo:
 - 1.1. Garantizar la existencia de suelo clasificado y ordenado suficiente para el crecimiento urbano a corto y medio plazo.
 - 1.2. Garantizar la existencia de suelo urbanizable clasificado y articulado urbanísticamente para el crecimiento urbano a largo plazo.
 - 1.3. Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la localización de nuevas actividades productivas a precios ajustados a la capacidad económica de dichas actividades.
 - 1.4. Posibilitar la implantación en el municipio de actividades productivas singulares no previsibles desde este Plan General.
 - 1.5. Garantizar la existencia de suelo residencial en el mercado, adecuado a los distintos tipos de promoción.
 - 1.6. Facilitar la obtención de suelo residencial de propiedad pública para satisfacer las necesidades de los usuarios con difícil acceso al mercado.

1.7. Garantizar la existencia de suelo clasificado para la satisfacción de la demanda de ocio, de segunda residencia, y de uso turístico.

1.8. Impedir la retención de los solares y del suelo urbanizado.

2. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado de la edificación:

2.1. Facilitar el acceso de promotores públicos, cooperativas y promotores privados al suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección pública.

2.2. Facilitar a promotores públicos el suelo necesario para la construcción de viviendas de promoción pública.

2.3. Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección local, otros tipos de promoción a precio tasado y, en general, de protección pública.

2.4. Impedir las transacciones especulativas con viviendas o edificaciones que hayan sido objeto de algún tipo de protección pública.

2.5. Potenciar la rehabilitación y uso del patrimonio edificado.

Artículo 5.2. Instrumentos de Intervención en el Mercado del Suelo y la Edificación.

1. Para la consecución de los objetivos anteriores, este Plan General y la actividad urbanística municipal, de conformidad con lo establecido en la LOUA, utilizarán los siguientes instrumentos, con el desarrollo que de los mismos se hace en los capítulos siguientes:

1.1. El Patrimonio Municipal de Suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, mantenimiento y control.

1.2. La calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

1.3. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

CAPÍTULO II. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y LOS INSTRUMENTOS PARA SU GESTIÓN, AMPLIACIÓN, CONSERVACIÓN Y CONTROL.

Sección 1ª. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

Artículo 5.3. Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El Ilustre Ayuntamiento de Fiñana procederá en el plazo de 1 año desde la entrada en vigor del presente Plan a la constitución de su Patrimonio Municipal de Suelo, con las siguientes finalidades:

1.1. Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.

1.2. Facilitar la ejecución del presente Plan General y del planeamiento que lo desarrolle.

1.3. Incidir en la formación de precios del suelo y la edificación para los distintos usos, mediante la intervención pública en el mercado.

1.4. Facilitar la consecución de los objetivos establecidos en el artículo anterior para la intervención municipal el mercado del suelo y especialmente una oferta suficiente con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

2. Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la LOUA, deban integrar el Patrimonio Municipal de Suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone el Título III de la citada Ley, con independencia de que no se haya procedido a la constitución formal del mismo.

Artículo 5.4. Naturaleza.

De conformidad con el artículo 70 de la LOUA, el Patrimonio Municipal de Suelo integra un patrimonio separado a todos los efectos del restante patrimonio del Ayuntamiento.

Artículo 5.5. Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.

El Ayuntamiento llevará un registro del Patrimonio Municipal de Suelo, que tendrá carácter público, con el contenido que en cada momento establezca la reglamentación vigente y, al menos el siguiente: los bienes que lo integran y los depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos.

Artículo 5.6. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de los fines previstos en la LOUA y en este Plan General, siendo aplicable a los bienes que lo integran el mismo régimen de los bienes patrimoniales municipales, para todo lo no previsto expresamente sobre dicho régimen en la LOUA.

2. Para la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo el Ayuntamiento podrá hacer uso de todas las formas previstas en la LOUA y en el presente Plan para la ejecución del planeamiento.

3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo podrá realizarse directamente por el Ayuntamiento o encomendarse a organismos o entidades pertenecientes al mismo, cuyo capital sea exclusivamente municipal.

4. De conformidad con el artículo 71 de la LOUA el Ayuntamiento o el organismo o entidad gestora del Patrimonio Municipal de Suelo en los términos previstos en el apartado anterior, podrán recurrir al crédito, incluso con garantía hipotecaria, para su constitución, ampliación y, en general, gestión del mismo.

5. Los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del Patrimonio Municipal de Suelo deberán aplicarse a lo establecido en el artículo 75 de la LOUA.

6. El Patrimonio Municipal de Suelo y el resto de Patrimonios Públicos de Suelo que pudieran poseer terrenos en el ámbito municipal, establecerán cauces adecuados de colaboración para la mejor consecución de los objetivos señalados en el artículo 2.1 anterior.

Artículo 5.7. Bienes y Recursos Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Integrarán el Patrimonio Municipal de Suelo:

1.1. Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del municipio. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o sujeta a condiciones concretas.

1.2. Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación del municipio en el aprovechamiento urbanístico, sean éstas por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.

1.3. Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.

1.4. Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas o cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.

1.5. Los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA y que se regulan más adelante.

Artículo 5.8. Destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Los terrenos y construcciones que integren el Patrimonio Municipal de Suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

1.1. El suelo residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Excepcionalmente y previa declaración motivada del Ayuntamiento, este podrá enajenar dichos bienes para la construcción de otros tipos de vivienda siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo. Sin perjuicio de lo anterior, se considera que existe justificación para la enajenación no vinculada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en los siguientes casos:

- Cuando la ubicación del suelo haga previsible su destino para segunda residencia o residencia turística.
- Cuando el planeamiento prevea sobre las parcelas de referencia otros usos no residenciales en una proporción de edificabilidad superior al 25% de la destinada al uso residencial.
- Cuando según las determinaciones del planeamiento, la media de superficie construida por vivienda supere en un 20% la superficie máxima para las viviendas sometidas a algún régimen de protección.
- Cuando los suelos se ubiquen en una zona que, por la mayoritaria existencia de viviendas protegidas en la misma, haga recomendable la promoción de otro tipo de viviendas.
- Cuando el suelo se localice en unidades de ejecución, u otros ámbitos urbanísticos, cuyo aprovechamiento corresponda mayoritariamente al Patrimonio Municipal de Suelo o a otros patrimonios públicos de suelo, pudiendo dar lugar la total utilización para viviendas protegidas del suelo a zonas urbanas no diversificadas socialmente.
- Cuando el precio final medio de la edificación residencial en la zona donde se localicen los suelos supere en un 30% el precio máximo de venta de la edificación residencial protegida.
- La anterior relación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que el Ayuntamiento podrá apreciar otras justificaciones distintas.

1.2. A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por el presente Plan o el planeamiento que lo desarrolle, bien por decisión del Ayuntamiento.

1.3. A cualquiera de los usos admitidos por este Plan o el planeamiento que lo desarrolle, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo y así se declare motivadamente por el Ayuntamiento por su interés público y social.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

2.1. Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2.2. La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.

2.3. La promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2.4. La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en este Plan o en el planeamiento que lo desarrolle, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

Artículo 5.9. Disposición Sobre los Bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo podrán ser:

1.1. Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local, salvo el de adjudicación directa y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.b) del artículo anterior. Los pliegos de condiciones contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación y urbanización, en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento que tenga atribuido el terreno, debiendo asegurar el objeto del concurso.

1.2. Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.b) del artículo anterior, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquier otra Administración pública territorial y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.

1.3. Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.

1.4. Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) anterior o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos de condiciones o bases por los que éstos se hayan regido.

Sección 2ª. INSTRUMENTOS PARA LA AMPLIACIÓN, CONSERVACIÓN Y CONTROL DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.**Artículo 5.10. Reservas Municipales de Terrenos.**

1. Las reservas municipales de terrenos tienen por finalidad la adquisición de suelo por el Ayuntamiento para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo en los términos establecidos en el artículo 73 de la LOUA.

2. En ejecución del presente Plan General el Ayuntamiento podrá delimitar reservas de terrenos que afecten a sistemas generales o a cualquier clase de suelo urbanizable.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá también delimitar reservas de terrenos en suelo no urbanizable con las siguientes finalidades:

3.1. Facilitar la ejecución de futuras revisiones del planeamiento.

3.2. Proteger o preservar las características del suelo no urbanizable.

- 3.3. Preservar suelos que puedan tener un carácter estratégico en la ordenación territorial o urbanística.
4. La delimitación de las reservas de terrenos indicadas en los dos apartados anteriores se formularán por el procedimiento para la delimitación de las unidades de ejecución.
5. La delimitación de las reservas de terrenos con las finalidades previstas en los apartados anteriores comportará:
 - 5.1. La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa en las condiciones establecidas en el artículo 73.2.a) de la LOUA.
 - 5.2. La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en el artículo 78 y siguientes concordantes de la LOUA en favor del municipio.
6. Mediante convenio de colaboración el municipio y la administración de la Junta de Andalucía podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo en los términos del convenio adquirir ambas administraciones en las reservas delimitadas.

Artículo 5.11. Incorporación al Proceso Urbanizador de los Terrenos Objeto de Reserva Para el Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La incorporación al proceso urbanizador de las reservas de terrenos requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en la LOUA. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable se precisará la innovación del presente Plan.
2. La aprobación de cualquier instrumento de planeamiento con ordenación pormenorizada en cuyo ámbito queden incluidos terrenos comprendidos en una reserva delimitada, determinará, sin necesidad de trámite o decisión algunos, el cese del régimen derivado de dicha reserva, quedando legalmente afectados a la ejecución del planeamiento.

Artículo 5.12. Derecho de Superficie.

1. El Ayuntamiento podrá constituir derechos de superficie en los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle.
2. Los derechos de superficie se registrarán por lo dispuesto en el artículo 77 de la LOUA y 287, 288 y 289 del Real Decreto Legislativo 1/1992.

Artículo 5.13. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle, incrementar el Patrimonio Municipal de Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos del planeamiento, el municipio podrá delimitar en

cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones, en su caso, quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la administración municipal.

2. Al delimitarse las áreas de tanteo y retracto deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosas o disconformes con la ordenación aplicable.

3. Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.

4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas.

6. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

Artículo 5.14. Procedimiento Para la Delimitación de las Áreas de Tanteo y Retracto.

1. La delimitación de las áreas a que se refiere el artículo anterior podrá efectuarse por el planeamiento que desarrolle el presente Plan General o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública.

3. En el sistema de expropiación, la delimitación de la unidad de ejecución supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, siempre que aquella contenga la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados.

Artículo 5.15. Otras Condiciones Reguladoras de los Derechos de Tanteo y Retracto.

El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se realizará conforme a lo establecido en los artículos del 80 al 84 de la LOUA.

TÍTULO VI NORMAS GENERALES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES

Sección 1ª. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO. CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 6. 1. Régimen urbanístico del suelo

1. El régimen urbanístico del suelo determina el contenido normal del derecho propiedad del suelo mediante su clasificación, su calificación y las previsiones respecto al desarrollo urbanístico.
2. La clasificación del suelo establece cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados por el Plan General.
3. Los usos y su intensidad son el objeto de la calificación del suelo así como el establecimiento de las distintas zonas en las cuales la ordenación general es uniforme.
4. Finalmente, el programa de desarrollo y ejecución del Plan para el suelo y la edificación, establece las fases, plazos o etapas en que deberán materializarse las previsiones del Plan General.

Artículo 6. 2. Clasificación del suelo del término municipal

El Plan General clasifica la totalidad del territorio del término municipal en alguno de las clases siguientes:

1. Suelo urbano, incluido en alguna de las siguientes categorías, en función de su grado de consolidación:
 - a) Suelo urbano consolidado.
 - b) Suelo urbano no consolidado, en el que el Plan General delimita:

El suelo urbano aparece delimitado en los planos de ordenación y se regula específicamente en el Título XII de estas Normas Urbanísticas.

2. Suelo urbanizable, en el que se han considerado las siguientes categorías:

- a) Sectores de suelo urbanizable sectorizado (SUS).
- b) Áreas de suelo urbanizable no sectorizado (SUNS).

El suelo urbanizable aparece delimitado en los planos de ordenación y se regula específicamente en el Título X de estas Normas Urbanísticas.

3. Suelo no urbanizable, en el que se han definido las siguientes categorías:

- a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Dentro del cual se ha establecido los siguientes tipos:
- b) Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística

- c) Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural.
- d) Suelo no urbanizable con protección otorgada por el Plan General con las categorías siguientes:

Artículo 6. 3. Calificación del suelo

1. Todos los terrenos o parcelas diferenciadas del término municipal, están calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino de suelo y de la edificación.

2. Se entiende por uso global el destino o actividad dominante o predominante, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio, sin perjuicio de que en su ámbito puedan darse otros usos en menor extensión o pormenorizada, en todo caso, compatibles con el global.

3. Se entiende por uso pormenorizado la actividad o el destino particular, concreto, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto, propuesto en el Plan.

4. La calificación del suelo y de la edificación mediante los usos tiene por objetos:

- a) Organizar equilibradamente las actividades en el territorio, en base a su capacidad generadora de movimientos de la población.
- b) Regular sus relaciones de compatibilidad en función de su ubicación y potencialidad para generar molestias.
- c) Determinar la intensidad de utilización del suelo y edificación correspondiente a cada uso.
- d) Determinar el contenido normal del derecho de propiedad completando, junto con la edificabilidad, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos asignados por el Plan.

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

6. La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y en las de urbano no consolidado sujetas a desarrollo de la ordenación, es función propia del planeamiento parcial correspondiente.

7. Los usos globales son los definidos en el Artículo 17 de la LOUA siguientes:

- a) Residencial.
- b) Terciario.
- c) Industrial.

8. Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en el Título XII. Normas particulares de los usos.

Artículo 6. 4. División del suelo en función de sus necesidades de ordenación

1. En suelo urbano, según el nivel de especificación o detalle que contiene el Plan, se pueden distinguir las siguientes áreas:

a) Suelo urbano totalmente consolidado (SUC), detallado de modo directo y finalista, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate.

b) Sectores de suelo urbano no consolidado (SUNC), son ámbitos de suelo urbano con planeamiento remitido al desarrollo mediante Planes Parciales, en las que el Plan General determina las condiciones de desarrollo que deberán ser tenidas en cuenta y que están contenidas en el Anejo 1. Fichas Urbanísticas.

2. En suelo urbanizable el Plan General distingue dos categorías diferentes:

a) Suelo urbanizable sectorizado (SUS), como zonas de crecimiento del suelo de los núcleos, en las que se determina de modo indicativo la ordenación general y los usos y tipologías globales, sobre ámbitos delimitados en sectores, y en los cuales es necesario desarrollar la ordenación básica que da el Plan con una ordenación ulterior con Planes Parciales de Ordenación que deberán tener en cuenta las condiciones particulares de desarrollo contenidas en el Anexo Fichas Urbanísticas.

b) Suelo urbanizable no sectorizado (SUNS), son áreas de reserva y futuro desarrollo urbanístico, cuya incorporación al proceso urbanizador requiere la aprobación de un Plan de Sectorización. Las circunstancias en las que resultan procedentes y las condiciones a las que deben ajustarse los Planes de Sectorización están contenidas en el Anexo Fichas Urbanísticas.

Artículo 6. 6. División del suelo en función de las áreas de reparto de cargas y beneficios

1. El presente Plan agrupa los ámbitos de planeamiento del suelo clasificado de urbano no consolidado y urbanizable, en Áreas de Reparto de cargas y beneficios, junto con los Sistemas Generales incluidos o adscritos a dichos ámbitos. En cada una de las áreas de reparto se equilibran las cargas y beneficios, asignando a cada ámbito de planeamiento un aprovechamiento igual al aprovechamiento medio del área de que se trate, para hacer el reparto equitativo del aprovechamiento entre todos los propietarios de suelo incluidos en una misma área de reparto.

2. En suelo urbanizable sectorizado (SUS) se delimitan distintas Áreas de Reparto para cada núcleo de población y para cada uso global establecido, comprendiendo la totalidad del suelo clasificado como tal, con los sistemas generales adscritos o incluidos en los sectores.

Sección 2ª. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DOTACIONES

Artículo 6. 7. Régimen urbanístico de los sistemas generales

1. Los sistemas generales forman parte de la estructura general y orgánica del territorio. El Plan General ha establecido su vinculación al suelo urbano no consolidado y urbanizable mediante relaciones de adscripción o inclusión, y en consecuencia su régimen urbanístico es el correspondiente al del sector o ámbito de planeamiento al que han quedado ligados.

2. No podrán autorizarse en estos terrenos otros usos y obras que las de carácter provisional reguladas en el Art. 34.c) de la LOUA.

3. El aprovechamiento urbanístico del suelo de los sistemas generales será el medio del área de reparto en el que están incluidos, y este aprovechamiento deberá materializarse en el sector o ámbito de planeamiento al que hayan sido adscritos o incluidos.

4. Los sistemas generales podrán obtenerse y ejecutarse mediante los procedimientos previstos en estas Normas.

Artículo 6. 8. Régimen urbanístico de las dotaciones locales

1. Las dotaciones locales no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, estando al servicio de unidades de planeamiento o ámbitos territoriales determinados.

2. Cuando las dotaciones locales están al servicio de unidades de planeamiento en suelo urbano o urbanizable (sectores), su régimen urbanístico es el correspondiente al de la unidad en que se sitúen, con independencia de que la unidad de planeamiento sea continua o discontinua.

3. En tanto no hayan sido obtenidas estas dotaciones locales, se prohíbe cualquier uso u obra sobre las mismas. Excepcionalmente y por razones de seguridad podrán autorizarse vallados limitados exclusivamente a la zona necesaria para garantizar la seguridad.

Sección 3ª. EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 6. 9. Edificios fuera de ordenación

Los edificios existentes erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General, que resulten disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación.

Artículo 6. 10. Clases de situaciones de fuera de ordenación

El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisible, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:

1. Fuera de ordenación absoluta, que tendrá lugar en aquellos edificios e instalaciones que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas (equipamientos, zonas verdes y viario) de carácter general o local, disconformes con lo establecido en el Plan General. Se consideran incluidos en este grado, las edificaciones e instalaciones existentes dentro del espacio no edificable establecido para las diferentes categorías de carreteras y caminos, así como en los determinados por la legislación sectorial correspondiente. Se excluyen de este supuesto los edificios para los que el planeamiento urbanístico establece una alineación remitida para sustitución o reconstrucción, cuando se trate de ajustes de alineaciones, que se someten al régimen de los edificios en situación de fuera de ordenación relativa.

2. Fuera de ordenación relativa, que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) precedente.

Artículo 6.11. Régimen de obras y de usos en los edificios fuera de ordenación

1. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:

a) Sólo se permitirán las obras de mantenimiento o conservación de la edificación actual que no incrementen su valor de expropiación. También se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

b) No se permitirán las obras de ampliación de ningún tipo cuando no se solicite simultáneamente licencia para ejecutar las obras tendentes a eliminar la situación de fuera de ordenación.

c) Cuando no se lleven a cabo ampliaciones de la edificación, se podrán conceder en estos edificios licencias de apertura de nuevas actividades o cambio de éstas, siempre que el titular de las mismas se comprometa a la expresa renuncia del incremento del valor del justiprecio expropiatorio.

d) El régimen dispuesto en la letra precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento.

e) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

f) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación.

g) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse, en aquellos locales en que concurren las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

Todos los edificios, instalaciones o elementos actualmente usados y habitados existentes, erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan, que no estuviesen en las circunstancias del artículo anterior, quedan reconocidos como conformes con las determinaciones, no siéndoles de aplicación la condición de "Fuera de Ordenación", incluso cuando no reuniesen todas las condiciones de aprovechamiento, edificación, higiene o seguridad de las obras de nueva planta determinados en las presentes Normas. Solamente serían aplicables dichas condiciones y las demás determinaciones de las Normas, cuando el edificio esté en ruina declarada por fuerza mayor, y hubieren de demolerse o reestructurarse, haciéndose entonces de acuerdo con todas las determinaciones de las presentes Ordenanzas.

3. En consecuencia, las edificaciones a que se refiere el número anterior no se considerarán fuera de ordenación, y por tanto se podrán realizar las obras necesarias de modernización, consolidación y mejora de sus condiciones de higiene, ornato y conservación del inmueble, sin serles de aplicación, mientras no se incremente el volumen actual, los criterios del aprovechamiento tipo como limitador del derecho.

- a) Se podrán realizar las obras permitidas en la ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente.
- b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.
- c) Salvo determinación en contra de la ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

Sección 4ª. CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 6. 12. Determinación del aprovechamiento urbanístico

1. El aprovechamiento que le corresponde a cada parcela será el determinado por el Plan General o, en desarrollo de sus determinaciones, por las figuras de planeamiento de desarrollo correspondiente, y estará condicionado al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la legislación urbanística.

2. El aprovechamiento urbanístico asignado por el Plan General a los titulares de las parcelas, es consecuencia de la ordenación urbanística de los terrenos, edificaciones o instalaciones propuesta y no confiere derecho alguno a indemnización a sus titulares afectados. Sí confiere en cambio derecho a sus titulares a exigir que las cargas y beneficios derivados del planeamiento se distribuyan equitativamente.

3. El aprovechamiento urbanístico asignado por el Plan General a las parcelas, depende de la clase, categoría y uso del suelo en que se encuentren situadas, siendo necesario, para materializar dicho aprovechamiento, la tramitación de los escalones de planeamiento, gestión, ejecución y autorizaciones necesarias para obtener la licencia de edificación, fin último del proceso urbanizador, según lo siguiente:

- a) En suelo urbano consolidado el titular de las parcelas tiene derecho al 100% del aprovechamiento urbanístico objetivo establecido por la ordenanza particular de la zona, pudiendo edificar, previa obtención de la correspondiente licencia de obras, si la parcela tiene la condición de solar o asumiendo los compromisos de urbanización y edificación simultánea en el supuesto de que en la parcela sea necesario completar las infraestructuras.
- b) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con la ordenación remitida a planeamiento de desarrollo, el titular de los terrenos tendrá derecho a materializar el 90% del aprovechamiento objetivo de los terrenos o, en su caso, el 90% del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el que esté incluida la parcela, previo cumplimiento de los deberes de planificación, cesión, equidistribución y urbanización, y posterior obtención de licencia de obras.

4. El derecho a la edificación, que consiste en la facultad de incorporar la construcción realizada al patrimonio de los titulares de los solares, se adquiere mediante la constatación de que lo construido se ajusta a las autorizaciones otorgadas, mediante la obtención de la licencia de primera ocupación.

Artículo 6.13. Deberes legales para la adquisición gradual las facultades urbanísticas

1. Los propietarios de terrenos incluidos en algún ámbito de planeamiento, tienen el deber legal de solicitar la tramitación del instrumento de planeamiento y concluirla en los plazos establecidos en el Plan General.

2. Mediante la aprobación del planeamiento urbanístico preciso, según la clase de suelo de que se trate, el propietario de suelo afectado por dicho planeamiento tiene el deber de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el Plan General.

3. La ejecución del planeamiento deberá garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

b) Ceder al Ayuntamiento los terrenos donde se localice el exceso de aprovechamiento sobre el susceptible de apropiación privada.

c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

d) Solicitar la licencia y edificar, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

Artículo 6. 14. Aprovechamiento del subsuelo

1. El aprovechamiento urbanístico del subsuelo de los espacios públicos corresponde al Ayuntamiento de Fiñana, quedando subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicio necesarios.

2. El aprovechamiento urbanístico del subsuelo de las parcelas donde se materializará el aprovechamiento lucrativo privado que el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen hayan previsto, será de la misma titularidad privada que la del aprovechamiento sobre rasante.

3. Cualquiera que sea la titularidad del aprovechamiento del subsuelo, público o privado, quedará supeditada a la preservación del patrimonio arqueológico soterrado. El planeamiento de desarrollo condicionará la ordenación de los espacios libres a la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado.

Artículo 6. 15. Otras obligaciones de los propietarios

Son obligaciones comunes de todos los propietarios las siguientes:

1. Las edificaciones de nueva construcción y las obras de mejora de las existentes, se ajustarán a la ordenación aprobada, adaptándose al ambiente en que estuvieran situadas.

2. Los terrenos, urbanizaciones, edificaciones, carteles e instalaciones, se mantendrán en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

3. La realización de obras precisas de conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

Artículo 6. 16. Reparto de cargas y beneficios

1. Todos los propietarios de suelo urbano o urbanizable tienen el deber de soportar las cargas que impone el Plan, y el derecho a resarcirse equitativamente de las mismas con la parte que le corresponda de los beneficios otorgados a otros propietarios. Igualmente tienen derecho a disfrutar de un reparto equitativo de los beneficios otorgados por el Plan.

2. El reparto equitativo de las cargas y beneficios impuestos por el planeamiento, podrá llevarse a cabo mediante alguno de los siguientes mecanismos previstos en la Ley:

- a) Mediante el sistema de compensación.
- b) Mediante el sistema de cooperación y consiguiente proceso de reparcelación.
- c) Por expropiación.
- d) Mediante contribuciones especiales.
- e) Por ocupación directa.

Sección 5ª. ÁMBITOS DE CONCRECIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 6. 17. Concepto de las áreas de reparto (AR)

1. Las Áreas de Reparto (AR) son los ámbitos del territorio que el Plan General delimita, por sus características afines de clase y categoría de suelo, uso del suelo, ubicación o planeamiento de desarrollo urbanístico previsto, para repartir, de forma equitativa, las cargas y beneficios derivados del planeamiento, entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en proporción a sus aportaciones.

2. Se delimita, en cada una de ellas, el ámbito de referencia para la determinación de un único aprovechamiento medio de aplicación a todos los terrenos incluidos en el Área, a partir del cual se establece el contenido del aprovechamiento subjetivo que corresponde en cada caso a los propietarios.

Toda Área de Reparto delimitada, ya sea en suelo urbano o urbanizable, conlleva necesariamente un aprovechamiento medio fijado.

3. En suelo urbano consolidado no se delimitan Áreas de Reparto, el aprovechamiento de cada propietario está determinado en la Ordenanza particular correspondiente y no es necesario establecer mecanismos de equidistribución de cargas y beneficios.

4. En el suelo urbano no consolidado las Áreas de Reparto constituyen zonas de ensanche de ciudad o vacíos en su interior con características homogéneas generales, en cuanto a usos globales del suelo, características generales de ordenación, densidades medias u otros, que permitan, mediante la ejecución del planeamiento, garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en el ámbito de dicho Área de Reparto, en proporción a sus aportaciones. Cada Área de Reparto comprende los sectores o ámbitos de planeamiento expresamente indicados para cada una de ellas y los Sistemas Generales incluidos o adscritos a los mismos.

5. En el suelo urbanizable las Áreas de Reparto se han definido atendiendo a los usos globales previstos por el Plan General y al núcleo de población en que se encuentren de forma que se ha delimitado un área de Reparto por cada núcleo de población y por cada uso global. Cada Área de Reparto comprende los sectores o ámbitos de planeamiento expresamente indicados para cada una de ellas y los Sistemas Generales incluidos o adscritos a los mismos.

Artículo 6. 18. Concepto de Edificabilidad

La edificabilidad supone sólo una determinación física de superficie de techo edificable en relación con un ámbito superficial. Es el cociente entre la superficie de techo edificable permitido en el ámbito de referencia, y la superficie del mismo. Representa el sólido físico que está construido o que es posible construir en un determinado ámbito o terreno, pero que no tiene ninguna connotación de valor, dado que no tiene señalado el uso al que podrá destinarse la superficie edificable.

Artículo 6. 19. Concepto de Aprovechamiento Urbanístico

1. El Aprovechamiento resulta de asignar a la edificabilidad definida en el apartado anterior, un uso y una tipología edificatoria, considerando la posición concreta de los terrenos en el Plan General. Es un concepto que adquiere sentido económico al ponderar la edificabilidad según el uso o tipología de edificación que se trate, así como con la localización del ámbito de referencia dentro del territorio, y tiene por objeto igualar el valor de los terrenos dentro de una misma Área de Reparto. Traduce la superficie construida como término meramente físico en superficies de usos y tipologías concretos considerando asimismo su posición dentro de la ciudad. Tales traducciones o conversiones se efectúan mediante coeficientes de homogeneización de usos y tipologías de edificación, y coeficientes de localización de cada ámbito.

2. En la determinación del aprovechamiento urbanístico de los terrenos intervienen por cuatro elementos:

- a) Uso
- b) Tipología edificatoria
- c) Edificabilidad
- d) Localización

Artículo 6. 20. Concepto de Aprovechamiento Medio (AM)

1. Aprovechamiento medio es el aprovechamiento real u objetivo unitario, fijado por el planeamiento para cada Área de Reparto, y es el que se deriva de la aplicación directa e inmediata de la ordenación urbanística.
2. Es el aprovechamiento unitario referido al uso y tipología característicos y resulta de dividir la suma de los aprovechamientos objetivos de todos los sectores o ámbitos de planeamiento incluidos en el Área de Reparto, por la superficie total de los referidos sectores o ámbitos, incluida la correspondiente al suelo de los Sistemas Generales incluidos o adscritos a aquellos. En el supuesto de que en el Área de Reparto considerada, existan dotaciones públicas ya obtenidas y afectadas a su destino, su superficie se ha de excluir del divisor del cociente que determina el aprovechamiento medio.
3. El aprovechamiento medio determina la superficie edificable lucrativa homogeneizada, del uso y tipología edificatoria característica o predominante del área de reparto correspondiente, por unidad de superficie de dicha área.
4. Es un coeficiente que no se corresponde con m² edificables reales, sino con m² homogeneizados o ponderados respecto al uso y tipología característico o predominante, y por tanto no traducibles de inmediato a superficie construida, sino que es necesario hacer antes hacer la conversión al uso, tipología y localización correspondiente, salvo que estos coincidan con el uso, tipología y localización característico o predominante, en cuyo caso sí expresa m² edificables reales.

Artículo 6 . 21. Concepto de Aprovechamiento Objetivo (AO)

Es la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen, sobre un ámbito concreto, referida al uso, tipología y edificabilidad atribuidos a dicho ámbito.

Artículo 6. 22. Concepto de Aprovechamiento Subjetivo (AS)

1. Es la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.
2. En suelo urbano consolidado es el 100% del AO determinado en la Ordenanza Particular correspondiente, en suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado incluidos en Áreas de Reparto es el 90 % del AM.
3. En los suelos con planeamiento procedente del planeamiento anterior es el que tuviese asignado el planeamiento aprobado.
4. Este aprovechamiento subjetivo ha de convertirse en m² edificables de cada uso o tipología mediante los correspondientes coeficientes de homogeneización.

Artículo 6. 23. Concepto de Coeficientes de Homogeneización de Uso y Tipología

1. Los coeficientes de homogeneización son parámetros que ponderan de modo relativo los beneficios potenciales o expectativas de beneficios de los suelos entre el uso y tipología característicos y los restantes usos y tipologías que coexisten dentro del AR. Se fijan de acuerdo con los criterios de los apartados 5 y 6 del artículo 61 de LOUA, teniendo en cuenta las circunstancias concretas del municipio, en función de la rentabilidad económica relativa comparada entre todos y cada uno de ellos, considerando para ello las condiciones siguientes:

- a) Los valores del mercado inmobiliario local para cada uso y tipología de venta
- b) La rentabilidad final diferencial en la inversión inmobiliaria para cada uno de ellos
- c) Las condiciones de urbanización.
- d) La oferta que el PGOU pone en el mercado.

2. El coeficiente de homogeneización es un traductor que permite transformar superficies de techo de usos globales o tipologías diferentes en superficies de techo del uso global característico, predominante o de referencia.

Artículo 6. 24. Concepto de Coeficiente de localización

1. Los coeficientes de localización son parámetros que ponderan de modo relativo el valor de posición de los terrenos de cada ámbito de referencia dentro de cada AR.

2. En la determinación de cada uno de los coeficientes de localización de cada AR se ha tenido en cuenta los siguientes conceptos:

- a) La inmediatez o no a áreas urbanas consolidadas.
- b) Las tendencias del mercado inmobiliario puestas de manifiesto en la evolución de la ocupación del suelo.

Artículo 6. 25. Concepto de Aprovechamiento homogeneizado total del Área de Reparto

1. Es el producto del aprovechamiento medio del Área de Reparto por la superficie bruta obtenida como suma de las superficies de todos los sectores o ámbitos de planeamiento y las de los Sistemas Generales incluidos o adscritos a ellos, excepto la de las dotaciones públicas ya obtenidas y afectas a su destino.

2. Se puede obtener también, y por tanto debe coincidir con el obtenido, siguiendo el procedimiento indicado en el número 1 anterior, como sumatoria de los aprovechamiento objetivos de cada una de las parcelas, incluidos los correspondientes a equipamientos y dotaciones de carácter privado, que es el producto de las superficies edificables de cada uso de las parcelas lucrativas (excluidas las no lucrativas correspondientes a las parcelas públicas de equipamientos) del ámbito de referencia, por los correspondientes coeficientes de homogeneización de cada uso y tipología, y por el correspondiente coeficiente de localización, que se establecen en la ficha de cada Área de Reparto.

3. El aprovechamiento de una dotación pública no se considera, en ningún caso, aprovechamiento lucrativo.

Sección 6ª. PARCELACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 6. 26. Concepto de parcelación urbanística

1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se realice en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General, o cuando pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.
2. En suelo urbano no consolidado y en suelo no urbanizable no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en tanto no haya entrado en vigor la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento de desarrollo previsto en este Plan.
3. Se exceptúa del cumplimiento de lo establecido en el número anterior, las segregaciones de fincas que sean necesarias para la incorporación de terrenos al proceso urbanizador, cuando en una misma finca existen diferentes ámbitos de planeamiento o gestión o diferentes clases o categorías de suelo.
4. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de reparcelación que la contenga.
5. Las parcelaciones urbanísticas estarán sujetas a lo dispuesto en los artículos 66, 67 y 68 de la LOUA en lo que se refiere a indivisibilidad de parcelas y régimen de aplicación, y en particular a lo siguiente:
 - a) No se permitirán segregaciones o agregaciones de las parcelas que no cumplan con las condiciones señaladas en el planeamiento.
 - b) Serán parcelas indivisibles:
 - Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.
 - Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar nuevas fincas de dimensiones iguales o superiores a las mínimas.
 - Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima por el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
 - Las parcelas edificables con limitación de ocupación cuando se hubiera ocupado con la edificación la superficie máxima permitida.
 - Las parcelas que tengan asignada edificabilidad, cuando se haya materializado toda la correspondiente a ésta.

6. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado, siendo nulas de pleno derecho cualquier resolución que las autorice.

Artículo 6. 27. Proyectos de Parcelación

1. Son proyectos que establecen la división de las parcelas urbanísticas en dos más lotes, determinando su superficie, linderos y demás circunstancias conforme al planeamiento vigente.

2. El contenido documental de los Proyectos de Parcelación será el siguiente:

a) Memoria justificativa y descriptiva que desarrollará los siguientes aspectos:

- Exposición detallada de las razones y conveniencia de la parcelación.
- Descripción de cada una de las fincas que se parcelan, de conformidad con la que consta en el título de propiedad de cada una de ellas indicando los datos registrales. En el caso de que la descripción de la finca según el título de propiedad, resulta incompleta o discrepe de su realidad física, deberán describirse los aspectos discrepantes o que se completan especialmente los que se refieren a situación, forma, dimensiones, linderos, extensión superficial, obras, edificaciones e instalaciones existentes, debiendo prevalecer la realidad física sobre la que conste en el título, lo que se hará constar expresamente.
- Descripción de las condiciones urbanísticas de aplicación a las fincas que se pretenden parcelar, indicando aquellas que tengan incidencia especial en el proyecto tales como superficie mínima, retranqueos, etc.
- Descripción de todas y cada una de las fincas resultantes de la parcelación, incluyendo los siguientes datos: situación, configuración, linderos indicando cada una de las alineaciones con su correspondiente longitud, superficie, calificación, uso urbanístico y ordenación de edificación de aplicación, cargas, gravámenes que subsistan o se establezcan en la parcelación y cualquier otra circunstancia que se estime relevante para una mejor definición de la división pretendida.
- Testimonio de los requisitos que cumplen los terrenos en cuanto a dotación de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, pavimento de calzada y encintado de aceras.

b) Planos que definan gráficamente la parcelación agrupados como mínimo en los siguientes:

- Plano de situación y emplazamiento de las fincas objeto de parcelación, con referencias al Plan General o planeamiento de desarrollo en su caso.
- Plano a escala 1:500 de las fincas originales, según el Plan General o planeamiento de desarrollo en su caso, en el que se refleje su estado actual con las edificaciones e instalaciones existentes y su superficie y configuración.
- Plano de ordenación que reproducirá, a escala 1:500, el planeamiento vigente en el que se basa la parcelación.

- Plano de parcelación, en el que se representarán a escala 1:500, las fincas resultantes de la parcelación, con indicación de cada alineación de lindero con su longitud correspondiente, superficie y ordenanza de aplicación.
- c) Cédulas urbanísticas de todas y cada una de las fincas que resulten de la parcelación.
- d) Cualquier otro documento que se considere deba tenerse en cuenta para la resolución de la Licencia de parcelación.

TÍTULO VII PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I. PUBLICIDAD DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

➤ Carácter público del planeamiento

1. El Plan General de Ordenación Urbanística y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen sean éstos de iniciativa pública o privada, tienen carácter público y debe garantizarse su publicidad quedando depositados en el Ayuntamiento para su consulta por los administrados.
2. La publicidad de los instrumentos de planeamiento se regulará según lo establecido en los artículos 39 y 40 de la LOUA y su publicación se realizará conforme al artículo 41 de la LOUA.

CAPÍTULO II. INFORMACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LOS PLANES A LOS ADMINISTRADOS

Artículo 7. La información urbanística del Planeamiento

1. Las administraciones competentes facilitarán en la mayor medida posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos convencionales, informáticos o telemáticos.
2. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

2.1. Consulta directa del planeamiento.

2.2. Cédulas urbanísticas.

Artículo 7.1. Consulta Directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por si misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares con las condiciones de

funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos de licencias de parcelación y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Artículo 7.2. Cédulas Urbanísticas.

1. El Ayuntamiento expedirá cédulas urbanísticas acreditativas del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición, a solicitud escrita de los interesados, quienes acompañarán planos de emplazamiento de las fincas a escala 1:5.000, como mínimo, y plano de la finca a escala 1:2.000, como mínimo en el caso de situarse en suelo clasificado como urbano o urbanizable, con indicación de la superficie de la misma, así como cuantos otros datos necesarios les sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las Cédulas harán referencia, con carácter general, a las siguientes circunstancias urbanísticas:

2.1. Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.

2.2. Plan de Ordenación y Normas por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.

2.3. Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.

2.4. Área de reparto en la que, en su caso, se encuentra, aprovechamiento tipo de la misma y aprovechamiento patrimonializable por el titular de la finca.

2.5. Unidad de ejecución en la que, en su caso, se encuentra la finca y sistema de actuación aplicable a la misma.

2.6. Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan o Normas.

2.7. Plazos fijados para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en relación con la finca.

2.8. Sector y unidad de ejecución donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento medio, en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la adquisición de la finca de que se trate, cuando ésta esté situada en terrenos destinados a sistemas generales y así hubiese sido ya determinado por el Ilustre Ayuntamiento de Fiñana.

2.9. Expedientes de declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos, de expropiación, de sujeción a venta forzosa, o cualesquiera otros de naturaleza urbanística que puedan afectar a la finca.

3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderán sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen, y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

4. El Ilustre Ayuntamiento de Fiñana podrá exigir la Cedula Urbanística para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios.

5. El Ayuntamiento podrá señalar los ajustes de alineación que sean necesarios. Así mismo los solicitantes podrán presentar propuestas cuando el retranqueo y la ubicación de la edificación en la parcela sea libre.

6. Con independencia de la fijación de alineaciones y rasantes que se pudiera producir en la cédula urbanística, el particular, una vez obtenida la correspondiente licencia de obras y antes de dar comienzo a las mismas, vendrá obligado a solicitar por escrito al Ayuntamiento el señalamiento de alineaciones y rasantes.

7. Cuando la información urbanística contenida en la cédula suponga un ajuste de los parámetros del Plan, ésta será aprobada por el órgano municipal competente con carácter previo a la notificación al solicitante.

Artículo 7.3. Consultas que Requieren Interpretación del Planeamiento.

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

Artículo 7.4. El Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento

En aplicación del Decreto 2/2004, de 7 de enero, el Ayuntamiento está obligado a crear un registro municipal de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados de conformidad con lo dispuesto en la ley 7/2002. La creación de dicho registro se formalizará de acuerdo con las condiciones establecidas en el Decreto 2/2004 y demás normativa vigente.

TITULO VIII. INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS DEL SUELO.

❖ Licencias urbanísticas.-

Sección 1ª. ACTIVIDADES SUJETAS Y CLASES DE LICENCIAS.

Artículo 8. Actividades Sujetas a Licencia

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos de edificación establecidos en el artículo 169 con las excepciones previstas en el artículo 170 de la LOUA así como los actos relacionados en el artículo 1 de Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

2.1. Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado.

2.2. Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.

2.3. Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

3. Las obras de construcción, reparación o conservación de las carreteras estatales y los terrenos ocupados por los elementos funcionales de éstas, definidos en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras como bienes de dominio público, por constituir obras públicas de interés general, no estarán sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1, b) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases de Régimen Local (artículo 12) según se establece en el artículo 42 del Reglamento General de Carreteras y de acuerdo con lo estipulado en el artículo 12 de la Ley 25/88 de Carreteras. En los casos de urgencia o excepcional interés público se podrá remitir por parte del Ministerio al Ayuntamiento el proyecto para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico.

4. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.

Artículo 8.1. Clases de Licencias Urbanísticas

Las licencias urbanísticas pueden ser:

1. De parcelación.
2. De obras de nueva planta, reforma o ampliación.
3. De obra menor.
4. De zanjas y calicatas.
5. De otras actuaciones urbanísticas.
6. De primera utilización.
7. De apertura de establecimientos.

Sección 2ª. LICENCIA DE PARCELACIÓN

Artículo 8.2. Parcelación Urbanística.

1. Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables sectorizados por el Plan General, o en los suelos urbanizables no sectorizados, con Plan de Sectorización y Plan Parcial aprobados, debiéndose efectuar dichas operaciones con carácter inicial cuando se actúe mediante unidades de ejecución a desarrollar por los sistemas de compensación o cooperación, en todo caso, mediante los correspondientes proyectos de compensación o reparcelación.

Sin perjuicio de ello, procederá la parcelación urbanística de terrenos resultantes de la ejecución del sistema de expropiación para su división conforme a Plan, así como las divisiones de terrenos que se efectúen con carácter previo a la aportación de terrenos al sistema de cooperación o de compensación, a fin de individualizar los terrenos incluidos en la unidad.

2. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los suelos urbanizables sin la previa aprobación del Plan Parcial y de los proyectos de compensación, reparcelación o expropiación que en cada caso procedan. En los suelos no urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

3. En el Suelo No Urbanizable no se considerará parcelación urbanística la segregación en dos o más lotes, tales que no permitan autorizar la construcción de una vivienda según las normas de la zona donde se ubique.

Artículo 8.3. Licencia de Parcelación.

1. 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 de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por 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. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes.

4. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

5. El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación, o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

Sección 3ª. LICENCIA DE OBRAS.

Artículo 8.4. Clases.

La licencia urbanística de obras puede ser:

1. De urbanización.
2. De edificación, que comprende a su vez, todos los tipos de obras que se relacionan en estas Normas.

Artículo 8.5. Tramitación.

1. Las licencias de urbanización y de edificación serán tramitadas íntegramente por el Ayuntamiento, estableciéndose un plazo máximo de tres "meses", para la concesión o denegación de la misma desde la presentación de la solicitud de la licencia, considerándose el plazo interrumpido en caso de que se precisara documentación complementaria de acuerdo con los criterios del Ayuntamiento y hasta que dicha documentación fuera presentada.

2. En las áreas y parcelas sometidas a especiales condiciones de protección del patrimonio en las que es preceptivo informe vinculante del órgano competente en materia de patrimonio de la Comunidad Autónoma, edificaciones declaradas BIC y entornos de protección así como áreas sometidas a condiciones de protección arqueológica con carácter preventivo, se solicitará dicho informe por el Ayuntamiento al órgano competente, estableciéndose en un mes el plazo para la evacuación del referido informe por parte de dicho órgano suponiendo éste período una interrupción a efectos de los plazos considerados en el punto anterior.

Artículo 8.6. Licencias de Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización, en el caso de tramitarse tramitadas según el procedimiento establecido en el artículo 117 del Reglamento de Planeamiento, se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, 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.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, se tramitarán de manera análoga a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 8.7. Licencia de Obras de Edificación de nueva planta, reforma o ampliación.

1. 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 acreditar los requisitos siguientes:

1.1. Licencia de parcelación o proyecto de compensación o de reparcelación correspondiente, y si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.

1.2. Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.

1.3. Disponer, el solicitante de la licencia, de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.

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

1.5. Obtención de la licencia de apertura, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

1.6. Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras mediante documento visado por el Colegio Profesional.

1.7. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

1.8. Acreditación de haber realizado los avales reglamentarios, en su caso.

1.9. Cédula de Calificación Provisional en el caso de Viviendas de Protección Oficial.

1.10. Solicitud de señalamiento de alineaciones, rasantes, salientes y vuelos en su caso.

1.11. Haber solicitado el alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

- 1.12. Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.
2. No obstante, lo establecido en el apartado 1.e), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y de apertura, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.
3. Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y contener la documentación específica que se establezca en cada caso en función de los distintos tipos y subtipos de obras de edificación que se definen en estas Normas.
4. Una vez concedida la licencia y con carácter previo al inicio de las obras y una vez que se hubieran cumplimentado los requisitos complementarios que quedaran pendientes establecidos en la licencia de obras como condiciones previas a la ejecución de las obras deberá realizarse el Acta de Comprobación de Replanteo, para lo cual el promotor deberá "notificar al Ayuntamiento la fecha prevista para el comienzo de las obras con una antelación de 15 días como mínimo, fijando el Ayuntamiento el día para la firma del acta tras la que podrán comenzar las obras.
5. Si se prevé afección a los elementos de urbanización o infraestructuras existentes, su restitución deberá realizarse a cargo del promotor, depositándose con carácter previo a la licencia una fianza cuya cuantía será del 1% del presupuesto de obra previsto o cantidad que determine el Ayuntamiento en cada caso en función de las características específicas de la obra.

Artículo 8.8. Licencia de Obra Menor.

1. Para la autorización de obras de reforma de edificación de escasa entidad como reparaciones, modernización de instalaciones, redistribución de tabiquería y similares siempre que no se afecte a la estructura del edificio ni a su organización general podrá solicitarse licencia de obra menor en los términos y con las limitaciones que establezca el Ayuntamiento. A estos efectos se considera obra menor a todas las pequeñas actuaciones que no supongan aumento de volumen, modificación de estructura o cambio del aspecto externo de la edificación.
2. En ningún caso se considerará obra menor a aquellas obras que se refieran a edificaciones incluidas en el catálogo de patrimonio arquitectónico y que supongan modificación de particiones interiores o de la fachada.
3. La documentación mínima que deberá aportarse para la solicitud de licencia de obra menor es la siguiente:
 - 3.1. Plano de situación, memoria explicativa, planos acotados y presupuesto de las modificaciones a realizar. Si se trata de local de pública concurrencia, obras a realizar en un local o transformación de

vivienda en local, se deberá acompañar proyecto redactado por técnico competente con el visado del Colegio Oficial.

3.2. Acreditación de la licencia de apertura que autorice su funcionamiento anterior, en su caso.

3.3. Solicitud de licencia de apertura si se trata de una actividad de nueva instalación.

3.4. Solicitud de licencia de apertura de zanja y calicata para acometidas, en su caso.

3.5. Fotografía actual de la fachada cuando las obras supongan modificación de la misma o cuando el plano de situación no permita la identificación del inmueble.

Artículo 8.9. Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.

1. La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Si el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Sección 4ª. LICENCIA PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 8.10. Definición de otras Actuaciones Urbanísticas.

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

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

2.1. *Obras civiles singulares*: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil singulares tales como esculturas ornamentales, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

2.2. *Actuaciones estables*: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- Instalaciones de climatización y telecomunicaciones en el exterior de los edificios.

- Implantación fija de casas prefabricadas y similares.
- 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.
- Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- 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.
- 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 u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

2.3. *Actuaciones provisionales*: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

- Vallados de obras y solares.
- Sondeos de terrenos.
- Instalación de grúas.
- Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

2.4. *Obras de apertura de zanjas y calicatas*.

Artículo 8.11. Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas.

1. La realización de los actos comprendidos en lo que se denomina en estas normas otras Actuaciones Urbanísticas, en cuanto no estén amparados por licencia de urbanización o de edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación. El Ayuntamiento determinará, en función del tipo y características de las obras a realizar, la documentación y requisitos mínimos exigibles para la tramitación de la licencia.

2. Para la realización de zanjas o calicatas para ejecución o sustitución de acometidas, y con carácter provisional en los casos en los que sea preceptiva la licencia de primera utilización hasta tanto sea obtenida ésta, se deberá solicitar licencia aportando la siguiente documentación mínima:

2.1. Acreditación de la solicitud de licencia de obra del edificio.

2.2. Fotocopia de la licencia de apertura que autorice el funcionamiento de la actividad o certificación acreditativa de la concesión de la misma, en caso de tratarse de uso diferente al de vivienda.

2.3. Fotocopia de la licencia de primera utilización o solicitud de la misma en caso de obra nueva.

2.4. Informe del Servicio Municipal de agua

2.5. Longitud de la zanja en metros.

Sección 5ª. LICENCIA DE PRIMERA UTILIZACIÓN Y DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS.**Artículo 8.12.** Licencia de Primera Utilización.

1. La licencia de primera utilización tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2. Están sujetas a licencia de primera utilización:

2.1. La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales o alteración en los usos a que se destinan.

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

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de primera utilización requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

3.1. Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa o cédula de calificación definitiva para viviendas de protección oficial.

3.2. Licencia de apertura en caso de uso diferente al de vivienda, o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

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

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

3.5. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

3.6. Presentación del justificante de la licencia de obra y del Alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

3.7. Acreditación de la licencia de obra y solicitud de licencia de Zanjias y Calicatas para acometidas, en su caso.

3.8. Relación de propietarios con DNI e indicación de planta o piso, en su caso.

4. La licencia de primera utilización se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios. La obtención de licencia de primera utilización por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

En los supuestos contemplados en los apartados 2.a) y 2.b) de este artículo la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de primera utilización cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

Artículo 8.13. Licencia de Apertura de Establecimientos.

1. Para el establecimiento de una actividad no residencial será preceptiva la solicitud de licencia de apertura de establecimiento con carácter general. Quedan excepcionadas aquellas actuaciones que en razón del uso a que se destinan requieren aprobaciones por parte de otras administraciones competentes en la regulación y control de las instalaciones y usos a que se destinen, así como los despachos profesionales y todas aquellas actividades para las que el Ayuntamiento establezca la innecesariedad de licencia de apertura.

2. Las licencias de apertura de establecimientos clasificada se tramitarán con los requisitos establecidos por la legislación sectorial en cada caso, quedando excluidas de la tramitación general establecida en el punto 3 del presente artículo.

3. Para la tramitación de las licencias de apertura de establecimientos no clasificada o inocua, se aportará la siguiente documentación mínima:

3.1. Plano de situación sobre los Planos de Planeamiento oficial o sobre plano parcelario.

3.2. Plano del local a escala 1:50 acotado, indicando la situación del alumbrado de emergencia y sistemas de extinción.

3.3. Copia del alta en el Impuesto de Actividades Económicas para la actividad a ejercer en el local, con expresión de la superficie de éste.

3.4. Solicitud del certificado de Sanidad.

3.5. Memoria explicativa de la actividad indicando la maquinaria a instalar, potencia y nivel sonoro.

3.6. Para locales de superficie mayor a 50 metros cuadrados en los que no se realicen obras, Certificado firmado por técnico competente justificando las condiciones de seguridad del edificio, el cumplimiento de las condiciones acústicas (NBE-CA), protección contra incendios (NBE-CPI), y Reglamento de Espectáculos en su caso, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

3.7. Medidas y características de los rótulos a instalar en fachada.

3.8. Solicitud de licencia de obra menor con copia del proyecto de acondicionamiento del local, en su caso.

3.9. Fotocopia compulsada del Boletín de Enganche sellado por Industria o reconocimiento periódico para los cambios de titularidad.

3.10. Memoria explicativa del sistema de ventilación y climatización a instalar con indicación de la potencia y tipo de aparato, plano de detalle de su ubicación y salidas a la vía pública indicando altura sobre el acerado y separación a los huecos laterales y colindantes.

Artículo 8.14. Licencia para la autorización de usos provisionales.

La autorización para los usos provisionales será por plazo limitado o por tiempo indeterminado, y en ambos casos renovable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse en las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

Sección 6ª. EFICACIA DE LAS LICENCIAS.

Artículo 8.15. Caducidad de las Licencias.

1. La administración urbanística municipal declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

1.1. Si no se comenzaren las obras o actividades autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis meses.

1.2. Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaren interrumpidas por un período superior a tres meses, pudiéndose autorizar la prórroga de seis meses por una sola vez y con causa justificada.

1.3. Si no se cumpliera el plazo de terminación, con el límite máximo de veinticuatro meses desde la fecha de concesión de la licencia, habiéndose dispuesto de alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a doce meses.

1.4. En licencias de demolición si no comenzaran las obras en el plazo de tres meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o no concluyeran antes de seis meses desde dicha fecha.

2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen sus plazos respectivos.

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

4. El expediente de caducidad de la licencia es compatible e independiente de la declaración del incumplimiento del deber de edificar. No obstante, la declaración de este incumplimiento lleva implícita la declaración de caducidad de la licencia.

Artículo 8.16. Pérdida de Eficacia de las Licencias.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuvieren subordinadas.

Artículo 8.17. Efectos de la Extinción de las Licencias.

La pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento de la administración urbanística municipal, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares.

CAPÍTULO II. EL DEBER DE CONSERVACIÓN.

Artículo 8.18. Obligaciones de Conservación.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

Artículo 8.19. Contenido del Deber de Conservación.

Se consideran contenidos en el deber de conservación los siguientes trabajos:

1. Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

2. Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los

elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

Artículo 8.20. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.

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

1.1. *En urbanizaciones:*

- El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
- En urbanizaciones no recepcionadas, correrá de cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

1.2. *En construcciones:*

- *Condiciones de seguridad:* Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
- *Condiciones de salubridad:* Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
- *Condiciones de ornato:* Las fachadas de los elementos exteriores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

1.3. *En carteles e instalación:*

- Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

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

Artículo 8.21. Inspección Técnica de Edificios,

1. Con el fin de garantizar los adecuados niveles de seguridad y funcionalidad en las edificaciones será preceptivo someter a una inspección técnica aquellas edificaciones que en razón de su antigüedad o estado de conservación lo precisen según se regule en la ordenanza municipal de Inspección Técnica de Edificios de aplicación.

2. Las conclusiones de dicha inspección técnica en lo referido a las obras imprescindibles a acometer para garantizar las condiciones de seguridad y ornato público así como las mínimas de habitabilidad deberán ser ejecutadas por la propiedad a su costa en el plazo que se establezca en la ordenanza, pudiendo el ayuntamiento actuar subsidiariamente y repercutir el coste de la intervención a la propiedad.

Artículo 8.22. Colaboración Municipal.

Si el coste de ejecución de las obras rebasara los límites establecidos y existieran razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Artículo 8.23. Ordenes de Ejecución de Obras de Conservación y Reforma por Motivos de Interés Estético o Turístico.

1. La administración urbanística municipal podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

1.1. Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

1.2. Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Sección 2ª: CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

Artículo 8.24. Deber de Conservación de los Inmuebles Catalogados por el Planeamiento.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en su Catálogo, mediante Planes Especiales y Catálogos complementarios también podrá regularse el contenido del deber de conservación de inmuebles o elementos objeto de especial protección urbanística.

2. Las obras que se deriven de este deber de conservación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber de conservación o supusiesen un incremento del valor del inmueble hasta donde éste alcance, y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Sección 3ª: DECLARACIÓN DE RUINA.

Artículo 8.25. Declaración de Ruina Urbanística.

1. Cuando alguna construcción o edificación, o parte de ella, estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Según lo establecido en el artículo 157 de la LOUA se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

2.1. Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro a estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación, al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.

2.2. Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3 de la LOUA con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

3.1. Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuera mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

3.2. Constituirá al propietario en las obligaciones de:

- Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida, o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

- Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes "supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario in-cumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.

4. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el Ayuntamiento podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

5. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de la LOUA.

Artículo 8.26. Ruina física inminente.

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

2. El Ayuntamiento será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

Sección 4ª: CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.

Artículo 8.27. Contenido del Deber de Conservación de Solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: todo solar deberá estar cerrado con elementos opacos de 2 metros de altura mínima.
2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 8.28. Destino Provisional de los Solares

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

- 1.1. Descanso y estancia de personas.
- 1.2. Recreo para la infancia.
- 1.3. Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
- 1.4. Vallas publicitarias.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar el propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para el cumplimiento de los deberes urbanísticos legales y la aplicación de la expropiación o la venta forzosa por incumplimiento de los mismos.

4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

TITULO IX. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1ª. Aspectos generales

Artículo 9.1.1. Ámbito

Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados por el vigente Plan General como no urbanizables.

Artículo 9.1.2. Delimitación y limitaciones

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado. Sus límites, categorías y subcategorías de suelo y áreas, vienen grafiadas en los planos de ordenación del Suelo No Urbanizable.

Artículo 9.1.3. Categorías del Suelo No Urbanizable

Se distinguen tres categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable de Fiñana:

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:

a. Aquellos que tienen las condiciones de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b. Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística, son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por:

a. Bien por determinación del Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Almería, que establece disposiciones que implican su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

Se incluyen igualmente aquellos terrenos que presenten riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales que queden acreditados en el planeamiento sectorial.

b. Bien por decisión directa por este Plan General por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

3. Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que no es otro sino el agropecuario, por ser inadecuados para un desarrollo urbano, al tiempo que cumplen una función equilibradora del territorio, por.

- a. Ser necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.
- b. Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- c. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- d. La existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- e. Ser impropio su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

Las determinaciones específicas para cada una de estas categorías, se desarrollan en las normas particulares establecidas en el capítulo siguiente.

Sección 2ª. Condiciones generales de uso y edificación

Artículo 9.1.4. Destino

Los terrenos clasificados como no urbanizables no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regula, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

Artículo 9.1.5. Régimen general de uso y de las edificaciones en Suelo No Urbanizable

1. En la clase de suelo no urbanizable, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas, se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general:

- a. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o avícolas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- b. Excepcionalmente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

2. En Suelo No Urbanizable de Especial Protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el planeamiento urbanístico, que

sean en todo caso compatibles con su régimen de protección. En consecuencia, estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes normas, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación establecido en el apartado anterior.

3. Las actuaciones en parcelas limítrofes con dominio público hidráulico que realicen actuaciones sujetas a licencia municipal, garantizarán la regeneración de los setos de rivera con vegetación autóctona de la parcela.

Artículo 9.1.6. Condiciones generales de la edificación

1. Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen.

2. Con carácter general se establece como parcela mínima para realizar cualquier construcción en suelo no urbanizable una superficie de 10.000 m²

3. Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos. Por ellos, las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a 10 metros de los linderos de la finca, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en el suelo no urbanizable.

No obstante lo anterior, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (como por ejemplo, depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de 20 m., siempre que la normativa específica de aplicación a tales instalaciones no imponga condiciones más restrictivas

4. Las edificaciones no podrán tener más de una planta, con una altura máxima de 4 metros.

5. La ocupación máxima será del 3%.

6. Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno. A tal efecto, las construcciones en el medio rural a que se refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, texturas, formas, proporciones, huecos y carpinterías, tomados de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona.

En general queda prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cubiertas o fachadas, y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren.

Concretamente, las condiciones tipológicas y estéticas de los volúmenes edificados serán los siguientes:

- a. Las señaladas por la Consejería de Medio Ambiente para los suelos de Especial Protección Ambiental.
- b. Constará de diferentes elementos adosados, con diferentes dimensiones y alturas.
- c. Los muros tendrán apariencia de muros de espesor tradicional.
- d. Las edificaciones contarán, en su caso, con contrafuertes o machones de sobresaliente efecto estético.
- e. Se prohíben expresamente las soluciones de cubierta con componentes vistos de chapa de materiales sintéticos, de fibrocemento, plásticos o cualquier otro que produzca brillos.
- f. Las chimeneas serán regulares, y su forma similar a las existentes en la zona.
- g. Los desagües de cubiertas serán de piedra o cerámicos.
- h. El exterior se tratará mediante enfoscado a la llana, encalado o pintado en tonos blancos. También podrá tratarse mediante soluciones de piedra del lugar, quedando prohibidos el resto de texturas y materiales: ladrillo, bloque, enfoscado a la tirolesa, azulejos y monocapas.
- i. Respecto a las carpinterías exteriores, estas serán de madera, con puertas de hoja simple partida o doble hoja, remaches metálicos y ventanas con postigos, o de PVC o aluminio, en color blanco y con las condiciones ya mencionadas.
- j. Los enrejados de las ventanas serán de hierro sencillo y estarán empotrados en los muros de carga.
- k. Las fachadas serán sobrias y sólo las principales podrán contar con elementos funcionales y decorativos como porches, bancos de obra, cornisas, frisos y recercados simétricos en relieve de puertas y ventanas.
- l. Los porches, pérgolas y construcciones similares no tendrán una superficie mayor del 20 % de la superficie construida de vivienda.
- m. En torno a la vivienda no se podrá privatizar mediante cerramientos una superficie superior a 500 m², computando la superficie de la vivienda.

7. Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso serán como los tradicionales, con materiales autóctonos de la zona, no pudiendo sobrepasar la parte opaca del cerramiento en ningún caso 1,10 metros de altura en cada punto del terreno.

8. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje.

9. El presente Plan General regula además, en sus normas particulares, las condiciones y limitaciones que han de concurrir y exigirse en cada caso, para autorizar los citados usos y edificaciones.

Artículo 9.1.7. Las Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable

1. Cuando el presente Plan General posibilite en algunas de las categorías del Suelo No Urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculadas a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, que sena consideradas actuaciones de interés público, sólo se podrán autorizar en las condiciones determinadas en las presentes Normas, así como en las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación.

2. Las actuaciones que pueden considerarse de interés público son las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos:

- a. De utilidad pública o interés social.
- b. Procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo.
- c. Resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.
- d. No induzca a la formación de nuevos asentamientos.

3. Los usos susceptibles de ser autorizados como actuaciones de interés público son los usos industriales, los equipamientos públicos y privados, y los servicios terciarios.

4. Las Actuaciones de Interés Público requieren para su autorización, como trámite previo al otorgamiento de la licencia, la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, con la finalidad de apreciar la concurrencia de las circunstancias que legitiman la consideración de la actividad como de Actuación de Interés Público.

5. Para la autorización, además de la admisibilidad expresa del uso en la categoría de suelo no urbanizable atribuida al terreno donde pretenda localizarse, ha de apreciarse en cada caso concreto el carácter de interés público de la instalación y la concurrencia del resto de requisitos expresados en el apartado 2. De igual modo, se ponderarán las siguientes circunstancias:

- a. Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.
- b. Incidencia de la actividad sobre el destino del Suelo No Urbanizable general, y evaluación del impacto en el medio físico.
- c. Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social.

6. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación determina una declaración específica de aptitud de los terrenos en los que se pretende desarrollar la actuación y legitimación para ejercer esa posibilidad. La habilitación se realiza por el plano temporal establecido en la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación. En ningún caso será inferior al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión. Una vez que culmine este plano, la actividad debe cesar, sin perjuicio de que se solicite y se obtenga la renovación, si siguen persistiendo las causas que motivaron la declaración de interés público.

7. Procede la formulación de Plan Especial en el caso de actividades en las que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- a. Comprender terrenos pertenecientes a Fiñana y otro término municipal adyacente.
- b. Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales a juicio de la Administración Municipal o Autonómica.
- c. Afectar a la ordenación estructural del Plan General en concreto, cuando se plantee la autorización en el Suelo No urbanizable de Especial Protección.
- d. En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas. En los demás casos, la autorización se realizará mediante Proyecto de Actuación de Interés Público.

8. Las determinaciones que, con carácter de mínimos, debe contener el Plan Especial, o en su caso, el Proyecto de actuación, sin perjuicio de las previsiones del artículo 42 de la LOUA, son:

- a. Justificación de la utilidad pública o interés social de su objeto.
- b. Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.
- c. Justificación de la procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable.
- d. Justificación de la ubicación concreta propuesta.
- e. Estudio de la incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.
- f. Justificación de la compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable concreta en la que se sitúe.
- g. Justificación de la no inducción de la formación de nuevos asentamientos.

9. El promotor de la actividad de interés público, además de los deberes legales derivados de la clasificación del suelo no urbanizable, deberá asumir las siguientes obligaciones:

- a. El pago a la administración urbanística de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable en cuantía mínima del 5% y máxima del 10% del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva del uso, excluido el coste de las maquinarias y equipos. Este pago se devenga en el momento de otorgamiento de la licencia. La cuantía se determinará por el Ayuntamiento en función del carácter de la actividad y condiciones de implantación aprobando a tal fin una ordenanza reguladora.
- b. La prestación de garantía por cuantía mínima del 10% del importe de la inversión para responder de los gastos derivados de los incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos.
- c. La solicitud de licencia en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la autorización de la Actuación.
- d. La ejecución de las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad.

Artículo 9.1.8. Régimen concurrente de la legislación sectorial agraria

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos calificados como urbanizables, mientras no posean ordenación pormenorizada, o suelos no urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

2. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada que se señala en cada zona del suelo no urbanizable del presente Plan.
3. La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas de la administración de agricultura.
4. En consecuencia, las parcelas mínimas edificables y el concepto de núcleo de población, en el régimen urbanístico del suelo no urbanizable o del urbanizable, hasta que posea ordenación pormenorizada, no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para los fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.
5. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio de Agricultura o de la Consejería de Agricultura y Pesca sobre una mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento de las presentes normas o en los planes que las desarrollen siempre que sean más restrictivas que las del presente Plan.
6. En las enajenaciones o segregaciones de fincas rústicas deberá hacerse constar expresamente, en el correspondiente título de enajenación, las condiciones de edificación y uso derivadas del presente Plan, así como las referentes a cultivos protegidos y cláusulas sobre la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes, junto con las limitaciones y deberes derivados por los que el adquirente quedará subrogado en lugar y puesto del anterior propietario.
7. Toda parcelación o segregación de fincas deberá contar con licencia municipal o certificado de innecesariedad.
8. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas edificadas, edificables y no edificables, deberá hacer constar las condiciones urbanísticas a que se refiere el número anterior y las derivadas del presente Plan; el incumplimiento será considerado infracción urbanística a los efectos de su sanción.

Artículo 9.1.9. Parcelaciones en Suelo No Urbanizable

1. Las condiciones de parcelación en el Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de establecido por la legislación sectorial agraria, son las siguientes:

- a. En Secano, las parcelas resultantes deben tener una superficie mínima de 3 hectáreas y un diámetro de círculo inscribible no inferior a 100 metros.
- b. En Regadío, las parcelas resultantes deben tener una superficie mínima de 2.500 metros cuadrados y un diámetro de círculo inscribible no inferior a 50 metros.

2. La documentación mínima, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación o segregación rústica será la siguiente:

a. Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Legislación aplicable como las determinaciones específicas de las presentes Normas Urbanísticas, en donde se deberá recoger:

- Objetivos de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficies, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbres y cargas. De existir, se describirán así mismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, con sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas, deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

b. Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano a escala 1/10.000 de clasificación del Suelo No Urbanizable del presente Plan General.

c. Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes si las hubiera, siendo la escala recomendada 1/5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro Parcelario del Municipio, éste deberá aportarse como documento adicional.

d. De estimarlo necesario, se podrá solicitar al interesado documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de la superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos, o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente. En el caso de tratarse de suelo de regadío, podrá solicitarse del particular interesado justificación del cumplimiento de los requisitos eventualmente exigidos por la Legislación aplicable.

e. Certificación registral de dominio de cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

2. No se podrá autorizar una segregación cuando, como consecuencia de la misma:

a. Las edificaciones en ella anteriormente implantadas resultaren fuera de ordenación.

- b. Resultan incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.
- c. Serán asimismo autorizables cuantas segregaciones se realicen al objeto de agrupar la superficie segregada con otra colindante.

Artículo 9.1.10. Reconstrucción y Rehabilitación de edificaciones

1. Condiciones generales: Se entenderá que los restos de una edificación son reconstruibles cuando reúnan al menos las siguientes condiciones:

- a. Debe existir constancia documental mediante escritura pública anterior al 1 de Abril de 1.989 de la edificación que se pretende reconstruir. Esta circunstancia podrá sustituirse por un informe de la oficina técnica municipal.
- b. El perímetro de la edificación contará con muros de cerramiento cuya altura no será inferior a 1,00 m en el 50 % de su longitud.

2. Parámetros de la reconstrucción: La reconstrucción implica la demolición de lo existente, si fuera necesario, y la ejecución de una nueva construcción. En cualquier caso serán inmodificables la ubicación, la altura y la tipología de las fachadas, en especial las dimensiones de los huecos y su disposición.

- a. Edificabilidad: La existente.
- b. Altura máxima: La existente o 4 metros. No se autoriza ningún tipo de construcción o instalación sobre la altura máxima permitida.

3. Se autoriza la ampliación de las edificaciones hasta agotar el parámetro de ocupación determinado por las presentes normas urbanísticas en función del uso de la misma y del tipo de suelo donde se ubique.

4. Se autoriza la rehabilitación de edificaciones en los mismos términos que los establecidos en los apartados anteriores, y con las limitaciones que establezca la correspondiente ordenanza

Sección 3ª. Régimen Jurídico de la propiedad en el Suelo No Urbanizable

Artículo 9.1.12. Régimen Jurídico

1. Cualquiera que sea la zona, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona puede ser autorizado.

2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo no urbanizable impone este Plan y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

Artículo 9.1.13. Derechos y deberes de los propietarios

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable, las siguientes facultades y deberes:

1. Facultades:

a. Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial en las normas urbanísticas.

b. Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el presente Plan, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

2. Deberes:

a. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.

b. Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

c. Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutará por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir plagas y enfermedades forestales.

d. Realizar las actuaciones de repoblación forestal contenidas en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales.

e. Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

f. Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.

g. Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia del dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos.

CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN**Artículo 9.2.1. Clases de Usos del Suelo No Urbanizable**

1. El uso global del suelo no urbanizable de Fiñana es el Uso Agropecuario, que engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria, entendiéndose por ello, la agricultura en secano o regadío, los cultivos especiales, la horticultura o floricultura, la explotación forestal y la ganadería.

2. Se establecen los siguientes usos pormenorizados característicos del uso global agropecuario:

a. Actividades agrícolas: Se incluyen dentro de esta actividad las ligadas directamente al cultivo de recursos vegetales, distinguiéndose:

a.1. Agrícola Tradicional: Cuando la actividad se realiza sin la instalación o construcción de ningún elemento, ni la alteración de las condiciones topográficas.

a.2. Instalación o construcción de invernaderos o viveros: Se trata de instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de los cultivos, así como las instalaciones destinadas al cultivo de plántones para su posterior trasplante.

a.3. Actividades forestales: Se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.

b. Actividades ganaderas: Se incluyen en esta actividad la cría de todo tipo de ganado. Dentro de la misma se prevén específicamente los establos, granas avícolas y similares, incluyéndose aquellas construcciones destinadas a la producción comercial o sus productos. En ella pueden diferenciarse: la ganadería extensiva y la estabulada o intensiva, la ganadería de especies tradicionales y las ganaderías de especies exóticas.

c. Actividades vinculadas a la explotación agraria:

c.1. Obras e instalaciones anejas a la explotación: se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de aperos, productos, embalajes y maquinaria, etc.

c.2. Obras e instalaciones de transformación de productos agrícolas: 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, embalaje y comercialización de productos (partidoras de almendras, conserveras, centros de manipulación de frutas y hortalizas, etc.).

c.3. Infraestructura 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 de determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.

c.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.

c.5. Captaciones de agua: se consideran aquí aquellas obras e instalaciones que posibiliten 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.

d. Actividades medioambientales: Se incluyen las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural, incluyendo, cuando así lo requieran dichos objetivos, cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados (regeneración de canteras, áreas quemadas, etc.). El uso medioambiental está relacionado con la conservación, protección y regeneración de las áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de la fauna, flora, suelo y paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores naturales y ambientales, distinguiéndose:

d.1. Actividades de conservación, regeneración y restauración: Su objeto es conservar, o en su caso, regenerar y restaurar los recursos naturales eliminando aquello que perjudica la restauración natural o favoreciendo esta a través de tareas que la propician como la repoblación (con especies autóctonas o con especies “nodrizas”), el cuidado y la introducción de fauna autóctona, etc. Estas actividades aunque redundan en el incremento de los recursos renovables no tienen como finalidad el aprovechamiento directo de dichos recursos.

d.2. Uso público de ocio y esparcimiento: Agrupa a las actividades de disfrute activo y pasivo de la naturaleza, como la contemplación de la misma, el excursionismo, senderismo, el cicloturismo, la escalda, y en general todos aquellos que de forma individual, familiar o en pequeño grupo, no supongan una alteración relevante del ambiente donde se desarrollan. También se incluyen las actividades de estudio científico y la educación ambiental.

3. Además, en el suelo no urbanizable se regulan los siguientes usos:

- a. Usos vinculados a las obras públicas.
- b. Equipamientos públicos.
- c. Actividades extractivas.
- d. Usos de carácter Industrial.
- e. Equipamientos privados.
- f. Servicios terciarios.
- g. Uso de vivienda agropecuaria.

4. 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 autorizables: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelos, 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 zona.
- c. Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

5. Los usos de carácter industrial, los de equipamientos y los servicios terciarios sólo son usos autorizables si se incorporan en una actuación merecedora de la calificación de interés público, se justifica

la procedencia o necesidades de implantación en suelo urbanizable, no induzcan a la formación de nuevos asentamientos y resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.

Artículo 9.2.2. Uso Invernadero o Vivero

1. Se trata de un uso autorizable únicamente en el Suelo No Urbanizable de preservación del carácter rural o natural clasificado como de Cultivo Intensivo.

2. La ordenación del procedimiento para el otorgamiento de las licencias municipales de instalación de invernaderos agrícolas deberá ajustarse a las siguientes reglas:

a. La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción, instalación y uso del suelo y, en su caso, del subsuelo que se proyecta realizar, adjuntando a la misma un proyecto técnico, en el que aparte de sus aspectos técnicos de instalación, deberá figurar un plan de recogida y eliminación de los residuos, desechos orgánicos y residuos fitosanitarios, entendiéndose como tales:

- Residuos: materias empleadas en las labores agrícolas y el revestimiento de invernaderos, tales como plásticos, cordelerías, envases y residuos de envases.

- Desechos orgánicos: materia vegetal procedente de podas, levantamiento de cosecha, fin de cosecha, etc.

- Residuos fitosanitarios: envases y residuos de envases de productos químicos empleados en el tratamiento, abonado y desinfección del suelo y plantación, tales como envases de fertilizantes, insecticidas, fungicidas, precursores o impulsores del crecimiento de los frutos y plantas, etc.

3. Las instalaciones deberán guardar un retranqueo mínimo de 2 metros a todos los linderos, no autorizándose la instalación en el área de retranqueo de anclajes o cualquier elemento de la estructura.

4. Se establece la prohibición de depositar, abandonar, arrojar y quemar los residuos agrícolas en los caminos, ramblas, terrenos particulares o en las inmediaciones de los suelos.

5. Los titulares de invernaderos deberán de proveerse de los contenedores necesarios para depositar los residuos, en tanto son recogidos por la empresa encargada.

6. A la solicitud de construcción de invernadero se habrá de acompañar justificante de haber solicitado ante la Gerencia Catastral Provincial, el cambio de uso del suelo con destino a invernadero. Así mismo, el titular del invernadero deberá presentar previamente al comienzo de su explotación, una declaración jurada donde se recoja su obligación de hacerse cargo de la retirada de los residuos plásticos, agrícolas y de otra naturaleza.

7. Las infracciones a lo dispuesto en el presente artículo, se clasificarán en leves y graves:

a. Serán infracciones leves:

- El traslado inadecuado de los residuos en el vehículo de transporte, de forma que provoque su caída durante el trayecto.
- Disponer los residuos o contenedores donde se ubiquen estos de modo que se dificulte el acceso de la empresa a éstos o a las labores de limpieza o retirada.

b. Serán infracciones graves:

- Quemar plástico y residuos agrícolas.
- Esparcir en las inmediaciones de los invernaderos, restos, desechos y residuos agrícolas.
- Depositar residuos agrícolas en punto o zonas distintos a los establecidos para tal fin.
- Mantener contenedores llenos y abiertos con residuos sólidos e las cercanías de los invernaderos por un tiempo superior a dos días laborales.

8. Las infracciones serán sancionadas conforme a lo prevenido en la legislación vigente en materia de Protección Ambiental. Para determinar la cuantía de las multas se tendrán en cuenta los criterios del daño o riesgo ocasionado, el beneficio obtenido, así como la concurrencia de circunstancias agravantes o atenuantes definidas en la legislación de Protección Ambiental.

Artículo 9.2.3. Actividades ganaderas

1. Se trata de un uso autorizable en las áreas del Suelo No Urbanizable de preservación del carácter rural o natural o en las de especial protección compatible, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención y control ambiental previsto por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma.

2. Las condiciones para su implantación son:

- a. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.
- b. No podrán situarse en ningún caso a menos de 1.000 metros de cualquier núcleo de población agrupada o de 250 metros de la vivienda más próxima.
- c. En el caso particular de las explotaciones porcinas, las balsas de purines se situarán a una distancia mínima de 2.000 metros de cualquier núcleo de población.
- d. Parcela mínima: 1 hectárea.
- e. Ocupación máxima: el 3% de la parcela.
- f. Altura máxima: no podrán tener más de una planta, con una altura máxima de 7 metros.
- g. Retranqueos: separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, con un mínimo de 10 metros.
- h. Plantación de arbolado en el perímetro de la edificación, para evitar el impacto visual.
- i. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

Artículo 9.2.4. Instalaciones anejas a la explotación agrícola

1. Se trata de un uso autorizable en las áreas del Suelo No Urbanizable de preservación del carácter rural o natural o en las de especial protección compatible.

2. Las condiciones para su implantación son:

a. Parcela mínima: 2.500 metros cuadrados.

d. Ocupación máxima: el 3% de la parcela.

e. Altura máxima: no podrán tener más de una planta, con una altura máxima de 4 metros.

f. Retranqueo a linderos: 3 metros.

g. Plantación de arbolado en el perímetro de la edificación, para evitar el impacto visual.

Artículo 9.2.5. Instalaciones de transformación de productos agrícolas

1. Se trata de un uso autorizable en las áreas del Suelo No Urbanizable de preservación del carácter rural o natural o en las de especial protección compatible, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención y control ambiental previsto por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma.

2. Las condiciones para su implantación son:

a. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.

b. No podrán situarse en ningún caso a menos de 750 metros de cualquier núcleo de población agrupada o de 250 metros de la vivienda más próxima.

c. Los almacenes y depósitos necesarios para el uso agropecuario deberán separarse al menos 300 metros del suelo urbano o urbanizable, excepto en el caso de que se destinen al almacenaje de productos peligrosos, en cuyo caso se exigirá igual separación que la que se establece a continuación para las balsas.

d. Las balsas de decantación vinculadas a las actividades de primera transformación deberán situarse al menos a 1.000 metros del suelo urbano.

e. Parcela mínima: 1 hectárea.

f. Ocupación máxima: el 15% de la parcela.

g. Altura máxima: no podrán tener más de una planta, con una altura máxima de 7 metros.

h. Retranqueos: separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, con un mínimo de 10 metros.

i. Plantación de arbolado en el perímetro de la edificación, para evitar el impacto visual.

j. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

k. En el caso particular de las bodegas, se permite la construcción de una edificación de dos plantas, siempre y cuando una de ellas se encuentre bajo rasante (al menos el 50 % de sus cerramientos enterrados).

Artículo 9.2.6. Desmontes y movimientos de tierra

1. Se trata de un uso autorizable en las áreas del Suelo No Urbanizable de preservación del carácter rural o natural o en las de especial protección compatible, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención y control ambiental previsto por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma.

2. Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en proyecto tramitado de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superen un volumen de 3.000 metros cúbicos de tierra.

Artículo 9.2.7. Usos vinculados a las Obras Públicas

1. Engloban todo tipo de actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas y, especialmente, el uso del suelo donde se implantan las siguientes clases de Servicios Infraestructurales:

- a. Abastecimiento de agua.
- b. Saneamiento y depuración de aguas.
- c. Energía eléctrica.
- d. Alumbrado público.
- e. Gas.
- f. Telecomunicaciones.
- g. Residuos sólidos.
- h. Radiocomunicación.
- i. Otros servicios infraestructurales

Se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, aquellas se sean de dominio público o de concesionarios de la Administración. Las edificaciones e instalaciones de servicios privados destinadas a los usuarios de carreteras deberán cumplir las condiciones establecidas en los apartados 2 y 3 del precepto que regula las actividades de interés público.

2. Dentro de este uso, se prevén las siguientes actividades específicas:

a. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: de carácter temporal, vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario. No precisan de cimentación en masa y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo periodo de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligados.

b. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

c. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: bajo este concepto se entienden exclusivamente las básculas de pesaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

d. instalaciones o construcciones de transporte e infraestructuras básicas: se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energéticas, de abastecimiento y saneamiento de agua, de oleoductos y gaseoductos, de reciclaje de residuos y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

e. Sistemas de comunicación de carácter general: se entiende como tal todas aquellas vías que no son 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.

f. Obras de protección hidrológica: se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc.) en defensa del suelo.

3. Las obras de infraestructuras que cuenten con un procedimiento armonizado con la legislación urbanística no precisan obtención de licencia urbanística.

Las obra provisionales al servicio de las infraestructuras, se entienden incluidas en el propio proyecto autorizado, debiendo ser demolidas cuando finalice la ejecución de aquellas. Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones provisionales será preciso solicitud de autorización expresa, y ésta se otorgará o no, de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

Las obras destinadas al entretenimiento y mantenimiento de las infraestructuras se entenderán autorizadas si bien explicitadas en el proyecto de la infraestructura. En otro caso, precisan licencia municipal.

Las obras y edificaciones destinadas a dar servicio a los usuarios de las infraestructuras precisan la tramitación de un Proyecto de Actuación de Interés Público salvo que por legislación sectorial armonizadora con la legislación urbanística puedan incorporarse en el proyecto de la infraestructura.

4. Cuando las construcciones y las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar en la solicitud de la licencia la idoneidad de la ubicación elegida. Igualmente, las instalaciones o construcciones para el mantenimiento o entretenimiento de las obras públicas deberán justificar su vinculación funcional a la misma. En ningún caso se incluye en este concepto los usos residenciales.

5. Las infraestructuras no previstas por el presente Plan sólo se autorizarán si son congruentes con el modelo territorial propuesto en el mismo y facilitan la consecución de sus objetivos.

Artículo 9.2.8. Usos de Equipamientos Públicos

1. Los equipamientos públicos son dotaciones de uso y dominio público en suelo no urbanizable. Se entenderá que son usos característicos cuando su localización se prevé expresamente en el presente Plan en ámbitos determinados del suelo no urbanizable. Se entenderá que es un uso autorizable cuando simplemente, el presente Plan los admite en el régimen general de la categoría de suelo de que se trate para su eventual implantación previa justificación de su conveniencia en expediente similar a las actuaciones de interés público.

2. Se consideran usos de equipamientos públicos, al conjunto de dotaciones destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de la población, tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencia, etc. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre y con ocupación de grandes espacios, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural, tales como:

a. Adecuaciones naturalistas y recreativas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc. Igualmente, se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Se excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

b. Equipamientos deportivos: Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones permanentes destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.

c. Centros asistenciales especiales vinculados a la explotación natural de los recursos: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las explotaciones agropecuarias comunes.

d. Centros de enseñanza de técnicas de explotación del medio: Se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de las explotaciones agropecuarias comunes.

e. Equipamientos sanitarios que resulte aconsejable implantar en el medio rural: Sanatorios, Residencias de ancianos, etc. Las edificaciones e instalaciones propias de estos equipamientos no podrán superar una edificabilidad de 0,04 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo. Los demás usos complementarios deberán ajustarse a sus normas propias.

f. Albergues públicos: Equipamientos destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanza y la estancia. Las edificaciones e instalaciones propias de estos equipamientos no podrán superar una edificabilidad de 0,04 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo. Los demás usos complementarios deberán ajustarse a sus normas propias

g. Equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa: Establecimientos penitenciarios, cuarteles, etc.

3. Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Parcela mínima vinculada: No se establece parcela mínima, debiendo justificarse que es la superficie adecuada para su implantación.

b. El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas, pudiendo sólo ser ocupada por edificaciones el 15% de la misma.

c. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

4. La autorización de la implantación de los equipamientos públicos a los que se refiere la letra g del apartado 2 requerirá en todo caso la elaboración de una Plan Especial.

Artículo 9.2.9. Actividades Extractivas

1. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa e indirecta de los recursos minerales del suelo.

Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos y actividades:

a. Las canteras: se trata de excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.

b. Extracción de arenas o áridos: se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de arenas y áridos de todo tipo.

c. Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinaria propia para el desarrollo e la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

d. Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

2. Se trata de un uso autorizable en las áreas del Suelo No Urbanizable de preservación del carácter rural o natural o en las de especial protección compatible de interés ambiental, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención y control ambiental previsto por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma.

3. Las condiciones de implantación son las siguientes:

a. Se consideran en todo caso como “uso autorizable” en el suelo no urbanizable, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención y control ambiental previsto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma.

b. El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

- Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo e la edificación e infraestructuras existentes.
- Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.
- Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.
- Las medidas previstas para el riego de carreteras, carriles, pistas, acopios, entrada a molinos e instalación de puente de riego para camiones; el carenado de cintas y tolvas o métodos de igual efectividad; el uso de filtros, captadores o agua en perforadoras, molinos y cribas estancas, y uso de lonas en el transporte del material; la instalación de pantallas vegetales en accesos, acopios y tratamientos, el control periódico de vibraciones en voladoras y mediciones periódicas de ruido de acuerdo con el Reglamento de Calidad del Aire; el empleo de sistemas innovadores para reducir el ruido y polvo en voladuras; la adopción de sistemas de gestión ambiental al objeto de su certificación por la norma ISO 14001.

4. Para el ejercicio de toda actividad extractiva es indispensable la formulación del Plan de Restauración previsto en el Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre.

Artículo 9.2.10. Usos de carácter Industrial en Suelo no Urbanizable

1. Es el que corresponde al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte, almacenamiento y distribución, que resulten incompatibles con el medio urbano.

2. Se trata de un uso autorizable en las áreas del Suelo No Urbanizable de preservación del carácter rural o natural o en las de especial protección compatible de interés ambiental clasificadas como Vega de Fiñana previa autorización de actuación de interés público, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención y control ambiental previsto por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma.

3. Las condiciones para su implantación son:

- a. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.
- b. Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales urbanos o urbanizables.
- c. No podrán situarse en ningún caso a menos de 1.000 metros de cualquier núcleo de población agrupada o de 250 metros de la vivienda más próxima.
- d. Las balsas de decantación vinculadas a los usos industriales deberán situarse al menos a 1.500 metros del suelo urbano.
- d. Parcela mínima: 1 hectárea.
- e. Ocupación máxima: el 15% de la parcela.
- f. Altura máxima: no podrán tener más de una planta, con una altura máxima de 7 metros.

- g. Retranqueos: separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, con un mínimo de 10 metros.
- h. Plantación de arbolado en el perímetro de la edificación, para evitar el impacto visual.
- i. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

Artículo 9.2.11. Parques eólicos

1. Son aquellas instalaciones de generación industrial de energía eólica y las infraestructuras de transporte y transformación que resulten necesarias para la incorporación de la energía producida al sistema eléctrico.

2. Se trata de un uso autorizable en las áreas del Suelo No Urbanizable de preservación del carácter rural o natural o en las de especial protección compatible de interés ambiental previa autorización de actuación de interés público, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención y control ambiental previsto por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma.

3. Condiciones de implantación:

a. Sólo se permiten en las áreas del suelo no urbanizable de preservación del carácter rural o natural o en las de especial protección compatible vinculado a las zonas de interés ambiental, pudiendo el Ayuntamiento formular un Plan Especial para determinar las zonas de potencialidad y compatibilidad eólica.

b. La implantación concreta en un ámbito deberá justificar su no afección a los elementos principales del paisaje, la vegetación y la fauna.

c. No podrá implantarse a menos de 500 metros de zonas urbanas, ni de 250 metros de la vivienda más próxima.

d. Se garantizará que el ruido producido por la instalación eólica no supere el límite de 50 dB(A) a 500 metros del aerogenerador más cercano.

e. Los Parques Eólicos de potencia superior a 750 KW requerirá en todo caso la formulación de un Plan Especial.

Artículo 9.2.12. Usos de equipamientos privados, recreativos, establecimientos hoteleros y estaciones de servicio

1. Los equipamientos privados, los usos recreativos, establecimientos hoteleros y estaciones de servicio son susceptibles de ser declarados usos autorizables de interés público, previa justificación de la necesidad de implantación en el suelo no urbanizable, resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda y no induzca la formación de nuevos asentamientos. En todos los casos, la parcela mínima vinculada será de 5 hectáreas.

2. Equipamientos privados: Se consideran como tales al conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de la población de los núcleos urbanos, tanto en el aspecto de

ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencia, etc. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre y con ocupación de grandes espacios, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural, tales como centros asistenciales especiales vinculados a la explotación natural de los recursos; centro de enseñanza técnica de explotación del medio; equipamientos sanitarios que resulte aconsejable su implantación en el medio rural; centros ecuestres, parques de agua y otros análogos. La parcela mínima vinculada será de 5 hectáreas.

3. Recreativos: Que corresponde al conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumición de bebidas y alimentos; se consideran tales las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos). La parcela mínima vinculada será de 5 hectáreas.

4. Establecimientos hoteleros rurales: Establecimientos hoteleros cuyo recurso básico sean las posibilidades de contacto con la naturaleza, diferenciándose:

a. Hoteles rurales: establecimientos hoteleros que reúnen los siguientes requisitos:

- Estar constituidos por una sola edificación, aunque pueden contar con unidades anejas independientes.
- No superar tres plantas, sin que a estos efectos se contabilicen las zonas abuhardilladas y de trasteros. Estas zonas no superarán el 25% de la ocupación de esa planta.
- Adecuarse a las características constructivas propias de la comarca.
- Su capacidad alojativa no será inferior a 21 plazas.
- Disponer de servicios o actividades complementarias vinculadas al entorno rural.
- La parcela mínima vinculada será de 5 hectáreas.

b. Casas rurales: establecimientos hoteleros que reúnen las siguientes características:

- Estar constituidos por una sola edificación, que puede ser aislada o formar parte de algún conjunto edificatorio existente.
- No superar dos plantas.
- Adecuarse a las características constructivas propias de la comarca.
- Su capacidad alojativa no será superior a 20 plazas.
- No existe parcela mínima vinculada.

c. Campamentos de turismo, en las condiciones establecidas en el Decreto 164/2003 de 17 de junio, de ordenación de Campamentos de Turismo o norma que lo sustituya. La parcela mínima vinculada será de 5 hectáreas.

5. Las estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos se autorizarán sólo en las vías territoriales, y con una parcela mínima de 3 hectáreas y a una distancia no inferior a 5 kilómetros a otra estación de servicio.

6. Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas, pudiendo sólo ser ocupada por edificaciones el 10% de la misma.
- b. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

Artículo 9.2.13. Uso de vivienda agropecuaria

1. Vivienda ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Se trata de un uso autorizable en las áreas del Suelo No Urbanizable de preservación del carácter rural o natural o en las de especial protección compatible.

3. Condiciones de la parcela y edificabilidades máximas:

- a. Parcela mínima vinculada: única y continua de 5 hectáreas.
- b. Superficie máxima construida para vivienda, incluso construcciones auxiliares: 200 metros cuadrados.
- c. Altura máxima: 2 plantas y 8 metros.
- d. Separación mínima a linderos: 3 metros.
- e. Separación mínima respecto al límite de suelo urbano: 250 metros.

4. Condiciones generales de implantación:

- a. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.
- b. Garantía de vinculación a la explotación.
- c. Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.
- d. Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.
- e. Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.
- f. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

5. Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse autorización específica mediante un procedimiento análogo al que se establece para el Proyecto de Actuación de Interés Público.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 9.3.1. Delimitación y objetivos

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades que se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico.

2. Objetivos.

a. Preservar los espacios de mayor valor ambiental de cualquier proceso de urbanización y de usos inadecuados y asegurar su integridad y adecuada conservación.

b. Contribuir a mejorar las condiciones ambientales del término municipal y fomentar el uso naturalístico y recreativo de estos espacios.

c. Armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual, mejorándolo por incremento de los elementos naturales y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

Artículo 9.3.2. Zonas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección

1. Las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, ya sea la que se deriva por legislación específica, o por el planeamiento territorial o urbanístico, se estructuran, a los efectos del otorgamiento de su régimen jurídico establecidos por el presente Plan General en las siguientes zonas:

a. Espacios de Especial Protección Integral. Son aquellas en las que, dada la excepcionalidad de sus valores naturales, los objetivos normativos vendrán a garantizar la total preservación de sus caracteres actuales y la potenciación de los usos medioambientales.

b. Espacios de Especial Protección Compatible. Son aquellas en las que los especiales valores naturales merecedores de protección se pueden compatibilizar con el desarrollo de los aprovechamientos socioeconómicos vinculados a su explotación racional y natural de que son objeto, siendo en la mayoría de los casos estos aprovechamientos los que mantienen y dan razón de ser a los mencionados valores naturales.

Artículo 9.3.3. Especial Protección Integral. Régimen y ámbitos

1. Atendiendo a sus características tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Integral los ámbitos delimitados en el Plano de Ordenación Estructural que a continuación se relacionan, siendo sus condiciones particulares las que se detallan en los apartados siguientes:

a. Los bienes de Dominio Público Hidráulico.

b. Lo suelos incluidos en el Parque Nacional de Sierra Nevada.

2. El régimen genérico de los espacios calificados como de Especial Protección Integral, se ajustará a las siguientes condiciones generales:

a. Usos característicos: Las actividades de carácter medioambiental.

b. Usos autorizables: En los suelos no urbanizables de protección integral por legislación específica (bienes de dominio público hidráulico) los usos autorizables únicamente serán los permitidos por su legislación reguladora.

En los Espacios Naturales Protegidos, su régimen de utilización se ajustará en todo caso a su legislación específica y a su Plan de Ordenación de Recursos Naturales.

c. Usos prohibidos: Todos los demás.

De forma general, se prohíbe cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidas en esta prohibición las siguientes actividades y usos: actividades extractivas, excepto las que existieran ya autorizadas; viviendas de cualquier tipo; instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social; los aprovechamientos agrícolas intensivos en invernaderos; movimientos de tierra (excepto los imprescindibles para los asentamientos ganaderos o forestales, si los hubiera).

En los Espacios Naturales Protegidos, la prohibición se extiende a todos los demás usos no permitidos por su legislación específica y por su Plan de Ordenación de Recursos Naturales.

3. Las condiciones particulares de utilización y protección de los bienes pertenecientes al dominio público hidráulico se especifican en su legislación sectorial reguladora.

Artículo 9.3.4. Especial Protección Compatible. Régimen y ámbitos

1. Atendiendo a sus características, tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Compatible los ámbitos delimitados en el Plano de Ordenación Estructural que a continuación se relacionan, siendo sus condiciones particulares las que se detallan en los apartados siguientes:

- a. Las vías pecuarias.
- b. Los espacios protegidos por Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería y clasificados como Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS-6: Sierra de Filabres).
- c. Los espacios protegidos por Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería y clasificados como Paisajes Agrarios Singulares (AG-4: Vega de Fiñana).
- d. Los suelos incluidos en el Parque Natural de Sierra Nevada.
- e. Los yacimientos arqueológicos.

2. El régimen genérico de los espacios calificados como de Especial Protección Compatible, se ajustará a las siguientes condiciones:

- a. Sistemas de Vías Pecuarias.

Se integran en el mismo los terrenos pertenecientes al dominio público vía pecuario que discurren por esta clase de suelo. Es Suelo no Urbanizable de Especial Protección Compatible perteneciente a la categoría de Legislación Específica derivado de su carácter de dominio público natural. Se persigue su preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible.

Su régimen de usos es el siguiente:

- Uso característico: medioambiental y de paso de ganado

- Usos autorizables: el establecido en la Ley 3/1995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, en el Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en la Ley autonómica 17/1999, de 28 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

- Son usos prohibidos todos los demás.

b. Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS-6: Sierra de los Filabres).

Tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Compatible por Planificación Territorial, y se ajustan al siguiente régimen:

- Usos característicos: actividades agrícolas, ganaderas. Las vinculadas a la explotación agraria y las medioambientales.

- Usos autorizables: Los vinculados a las obras públicas, los equipamientos públicos, los equipamientos privados, recreativos, establecimientos hoteleros, estaciones de servicio, la vivienda agropecuaria y las actividades extractivas.

- Usos prohibidos: las actividades industriales,

c. Paisajes Agrarios Singulares (AG-4: Vega de Fiñana).

Tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Compatible por Planificación Territorial, y se ajustan al siguiente régimen:

- Usos característicos: Las actividades agrícolas y ganaderas, las vinculadas a la explotación agraria y las medioambientales.

- Usos autorizables: Los vinculados a las obras públicas, los equipamientos públicos, los equipamientos privados, recreativos, establecimientos hoteleros, estaciones de servicio, la vivienda agropecuaria, las actividades extractivas y los usos industriales.

- Usos prohibidos: todos los demás.

d. Parque Natural de Sierra Nevada.

Tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Compatible por Legislación Específica, y se ajustan al siguiente régimen:

- Usos característicos: Los de carácter medioambiental.

- Usos autorizables: Los incluidos en su Plan de Ordenación de Recursos Naturales.

- Usos prohibidos: todos los demás.

e. Zonas Arqueológicas.

Será de aplicación a estos terrenos la legislación sectorial correspondiente protectora del Patrimonio Histórico-artístico, distinguiéndose consecuentemente, tres núcleos de intensidad en la protección de acuerdo con las determinaciones establecidas por el órgano autonómico competente. Se requiere para cualquier actuación el informe previo de la administración sectorial competente.

En las áreas de protección 1, todas las obras de fuerza mayor que hubieran de realizarse en estas zonas con carácter irremplazable deberán contar con la autorización de la Administración competente.

En las áreas de protección 2, se considera necesario que, para acometer obras o realizar movimientos de tierra en estas zonas, se solicite informe a la Delegación de Cultura de Almería.

Cuando se actúe en terrenos ubicados en las áreas de protección 3, se notificará a la Delegación Provincial la concesión de la licencia respectiva, a fin de determinar las labores de seguimiento y vigilancia que se estimen oportunas.

En todo caso, será de aplicación a estos terrenos, con carácter básico, lo dispuesto en los artículos de estas Normas para la calificación de suelo no urbanizable más próxima.

Nº	Denominación del yacimiento	Grado de Protección
1	Ctjo. de las Costas	3
2	Pago de Escuchagranos I	3
3	Venta de los Gallegos I	3
4	Venta de los Gallegos II	3
5	Ctjo. Los Gallegos	3
6	Ctjo. La Acifría I	3
7	Ctjo. La Acifría I	3
8	Ctjo. La Acifría I	3
9	Ctjo. La Acifría II	3
10	Rambla de La Lava	3
11	Cmno. de la Ermita de la Noria I	3
12	Cmno. de la Ermita de la Noria II	3
13	Cmno. Fiñana-Abrucena I	3
14	Cmno. Fiñana-Abrucena II	3
15	Rambla del Escorial	2
16	Rambla Fondana - C.N. 324	3
17	Cmno. Fiñana-Abrucena I	3
18	Llano de la Loma del Campillo I	3
19	Cmno. Fiñana-Abrucena II	3
20	Llano de la Loma del Campillo II	3
21	Rambla de Mazurca I	3
22	Rambla de Mazurca I	3
23	Rambla de Mazurca III	3
24	Rambla de Mazurca II	3
25	Mazurca - Moledín I	3
26	Rambla de Mazurca II	3
27	Mazurca - Moledín I	3
28	Rambla de Moledín II	3
29	Rambla de Moledín I	3
30	Rambla de Moledín IV	3
31	Rambla de Moledín IV	3
32	Rambla de Moledín IV	3
33	Rambla de Almería	3
34	Rambla de Xiquena	3
35/36	Cementerio	2
37	Cmno. de Huéneja	3
38	Cmno. de Huéneja	3
39	Cmno. de Huéneja	3
40	Cmno. de Huéneja	3
41	Rambla de la Cueva	2
42	Nacimiento Castañar	2
43	Cañada Grande	3
44	Nacimiento Castañar	3
45	Cañada Grande	3

Nº	Denominación del yacimiento	Grado de Protección
46	Pago del Zonzar	2
47	Rambla de las Carriceras	3
48	Barranco de la Loma de los Cuellos	3
49	Venta Ratonera	3
50	Cmno. de Huéneja	3
51/57	La Cortijada	2
52	Nacimiento Castañar	2
53	La Cortijada Norte	2
54	Nacimiento Castañar	2
55	La Cortijada	2
56	La Cortijada	2
58	Arroyo de Nacimiento I	3
59	Arroyo de Nacimiento I	3
60	Arroyo de Nacimiento II	3
61	Los Molinos	2
62	Los Molinos	2
63	La Cortijada	2
64	Cerro del Tesorillo	2
65	Cmno. del Collado de Aldeire	2
66	Xiquena	3
67	Ermita de San Antón	3
68	Rambla de Moledín III	3
69	Rambla de Moledín III	3
70	Ermita de San Antón	3
71	Mazurca - Moledín II	3
72	Loma del Campillo III	3
73	Ctjo. Los Railes	2
74	Loma del Campillo II	3
75	Venta Los Gallegos III	2
76	Campo de Fútbol	3
77	Rambla de Moledín III	3
78	Loma del Campillo I	2
79	Loma del Campillo I	2
80	Rambla de la Cueva	3
81	Ctjo. de la Dehesa	3
82	Cerro del Ctjo. de Piedra	2

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DEL CARÁCTER NATURAL O RURAL

Artículo 9.4.1. Delimitación y objetivos

1. Delimitación: Comprende este apartado aquellas unidades con valor paisajístico y productivo que no se consideran adecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible de acuerdo con el Modelo Territorial adoptado por este Plan, debiendo quedar garantizada la preservación de su carácter rural o natural.

2. Objetivos: Preservación del carácter natural y rural, manteniendo y potenciando la producción y el uso agrícola, ganadero o forestal, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

Artículo 9.4.2. Régimen del Suelo No Urbanizable de preservación

1. Las áreas pertenecientes al Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural se identifican en el Plano de Ordenación Estructural, y cuyas condiciones particulares se detallan en el apartado siguiente.

2. El régimen general de uso que se establece es el siguiente:

a. Usos característicos: Las actividades agrícolas y ganaderas, las vinculadas a la explotación agraria y las medioambientales.

b. Usos autorizables: Los vinculados a las obras públicas, los equipamientos públicos, los equipamientos privados, recreativos, establecimientos hoteleros, estaciones de servicio, la vivienda agropecuaria, las actividades extractivas y los usos industriales.

c. Usos prohibidos: Cualquiera que no esté previsto en los apartados anteriores.

3. La construcción de invernaderos únicamente será autorizable en las zonas del Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural clasificadas como de Cultivo Intensivo.

CAPÍTULO V. SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 9.5.1. Objetivos, naturaleza y destino

1. Objetivos: Reservar y optimizar la función concreta que se le asigne a cada uno de los Sistemas Generales que transcurren por el suelo no urbanizable y que articulan el territorio.

2. Naturaleza y destino: Tienen diversa naturaleza y destino que se especifican en cada caso en los planos de ordenación para cada sistema en concreto.

3. Serán usos característicos y autorizables aquellos que se corresponden con su destino de uso público concreto, estando prohibidos todos los demás.

Artículo 9.5.2. Categorías

1. Los Sistemas Generales en el Suelo No Urbanizable son:

a. De Espacios Libres: Su régimen de utilización será el uso de espacios libres vinculado a las actividades medioambientales, superponiéndose con el régimen propio de su consideración de suelo no urbanizable de especial protección integral.

b. De Equipamientos y Servicios Públicos: Concretamente los suelos del cementerio. Su régimen de uso es el establecido en el Reglamento de Policía Mortuoria.

c. De Comunicaciones e Infraestructuras Básicas: Se incluyen todas las vías territoriales que discurren por suelo no urbanizable. Su régimen de uso es el establecido en la Ley de Carreteras de aplicación. De igual modo se incluyen los trazados de las redes generales de abastecimiento de agua a la población, regulando estos terrenos por su legislación sectorial.

d. Las Vías Pecuarías: Su régimen de uso es el establecido en el artículo 16.3.5. apartado 2.a anterior.

Artículo 9.5.3. Necesidad de localización en el medio rural y servidumbres

1. Los usos calificados por el presente Plan como Sistema General en Suelo No Urbanizable, llevan implícita la declaración utilidad pública y la necesidad de localización en el medio rural, por lo que resulta innecesaria la declaración o constatación de estas circunstancias, pudiendo autorizarse sin necesidad de elaboración de Plan Especial salvo los casos expresamente excepcionados en las normas que regulan los usos del suelo no urbanizable.

2. Se califican como Suelo No Urbanizable de protección del sistema de comunicaciones, los terrenos clasificados como tal que estén afectados por la servidumbre de protección de las carreteras; la zona afectada coincidirá en cada caso con el ámbito de las servidumbres y limitaciones establecidas en la legislación sectorial correspondiente, prohibiéndose en ellas cualquier tipo de calificación.

3. En los terrenos en los que deban implantarse o transcurrir infraestructuras, dotaciones o equipamientos públicos, sólo pueden llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinados a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo quiera el municipio y sin derecho a indemnización.

TÍTULO X CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LOS SUELOS URBANIZABLES

CAPÍTULO I. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Sección 1ª. DETERMINACIONES QUE CONFIGURAN LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Artículo 10. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Configuran la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado los criterios y directrices de ordenación detallada de los distintos sectores, que se especifican en la documentación del Plan General:

1. Las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen en las FICHAS DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, en las que se determinan de forma específica los criterios de ordenación y los elementos de la ordenación que son vinculantes para el desarrollo de los Planes Parciales.

Se establece además en las Fichas con carácter pormenorizado la edificabilidad máxima para cada uso y tipología, el sistema de actuación, la iniciativa de planeamiento, la programación y la superficie mínima destinada a espacios libres y dotaciones, que en cualquier caso deberán además cumplir con los estándares mínimos fijados en la LOUA y los Reglamentos que la desarrollen.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

2. La ordenación detallada que complementa con carácter vinculante la ordenación estructural así como el resto de la ordenación detallada propuesta con carácter no vinculante se define en los Planos de Ordenación Completa, estableciéndose con carácter indicativo las alineaciones, usos y tipologías, dotaciones y espacios libres.

3. Se incorporan a la ordenación pormenorizada en las presentes Normas las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado así como el contenido, condiciones de ordenación, desarrollo y ejecución de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

Sección 2ª. CRITERIOS DE ORDENACIÓN PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SUBSECCIÓN PRIMERA. ACTUACIONES Y DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 10.1. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El suelo urbanizable Sectorizado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Ordenación Completa. Régimen del Suelo y Gestión.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto anteriormente en estas Normas y al contenido del presente Título.

3. Los Planes Parciales deberán referirse como mínimo a un solo sector de suelo urbanizable sectorizado, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También

deberán integrar elementos de sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al área de reparto en que se haya incluido el sector.

4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.

5. Los Planes Parciales contendrán la asignación de vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en la correspondiente Ficha de Planeamiento del Plan General, especificándose la localización y cuantificación de dichas viviendas de forma que no quepa confusión, según las distintas tipologías o zonas de ordenanza y en función de la legislación autonómica y la regulación municipal vigente en materia de vivienda.

Artículo 10.2. Fichas de determinaciones particulares del suelo urbanizable sectorizado.

1. Cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado tiene sus condiciones fijadas en su ficha correspondiente, que se incluyen en un volumen a continuación de estas Normas Urbanísticas como Anexo a la Normativa.

2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas.

Artículo 10.3. Valor de las Determinaciones Particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior tienen el alcance que a continuación se señala:

1. Delimitación y superficie: La delimitación del sector grafiada tiene el carácter de determinación vinculante. La dimensión de su superficie, sin embargo, es una cifra de referencia de carácter estimativo si de la medición del sector resultara otra cifra, ésta será tomada en consideración a todos los efectos y conforme a la misma se reajustarán todas las determinaciones del sector.

2. Trazados y alineaciones: las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tiene carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes excepto que la ficha se indique lo contrario, cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

3. Usos y reservas: la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales,

el planeamiento de desarrollo del Plan General podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna, en todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.

4. El coeficiente de edificabilidad resultado de las fichas particulares tiene el carácter de máximo, con independencia de cualquier otra determinación, y en particular de los coeficientes de uso y tipología que se utilicen para la redistribución interna.

Artículo 10.4. Ejecución del Planeamiento.

Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado contendrán su división de unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

Artículo 10.5. Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado previas al Desarrollo de los Sectores.

1. Los sectores de suelo urbanizable sectorizado no podrán edificarse hasta tanto:

1.1. No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.

1.2. No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.

1.3. No están ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.

1.4. No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable sectorizado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales en los términos que establece el artículo 53 de la LOUA.

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

Artículo 10.6. Requisitos para Poder Edificar.

1. En el suelo urbanizable sectorizado, una vez aprobados el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1.1. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de compensación necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

1.2. Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en todo aquello que afecte a la manzana para la que se haya solicitado licencia y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.

1.3. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa el peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

1.4. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del ciento por cien (100%) del valor de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de estas en la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del Índice de Precios al Consumo. La garantía podrá ser parcialmente librada a medida que se vayan certificando las ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso a las parcelas:

1. Explanación.
2. Saneamiento.
3. Encintado de bordillo y base del firme.
4. Capa intermedia asfáltica del firme.
5. Red de distribución de agua.
6. Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
7. Red de alumbrado público.
8. Red de gas, en su caso.
9. Galerías de servicios, en su caso.
10. Obra civil de los parques y jardines públicos.
11. Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

1. Red telefónica.
2. Base de rodadura de aceras públicas.

3. Capa de rodadura de pavimento.
4. Red de riego e hidrantes.
5. Los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
6. Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.
7. Vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

5. Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, así como podrá implicar la caducidad de la licencia previa tramitación del necesario expediente, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

SUBSECCIÓN SEGUNDA: CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.

Artículo 10.7. Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigible 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 posteriores.

Artículo 10.8. Memoria del Plan Parcial.

1. La memoria deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

1.1. Las características generales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc. Al describir su vegetación se tendrán en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.

1.2. Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

2. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaren.

3. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

4.1. Superficie total del sector que ordene el Plan Parcial.

4.2. Superficie del viario público del Plan Parcial.

4.3. Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.

4.4. Superficie de las parcelas para centros docentes y demás servicios públicos o de interés social, señalando su carácter público o privado.

4.5. Superficies edificables (suma de la de las parcelas edificables).

4.6. Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).

4.7. Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).

4.8. Edificabilidad bruta, sobre la superficie total del sector.

4.9. Edificabilidad neta, sobre la superficie edificable.

4.10. Superficies edificables susceptibles de apropiación privada y perteneciente al Ayuntamiento, señalando en su caso el defecto de aprovechamiento susceptible de apropiación privada.

4.11. Desglose de la superficie edificable.

4.12. Superficie destinada a espacios libres privados.

4.13. Altura máxima edificable.

4.14. Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.

4.15. Repercusión del viario, expresada en porcentaje respecto al total de la superficie del sector.

Artículo 10.9. Plan de Etapas del Plan Parcial.

1. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de ejecución que comprendieran e indicando para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos.

2. El Plan Parcial delimitará la unidad o unidades de ejecución que prevea para su desarrollo así como el sistema de actuación para las mismas. Asimismo señalará los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y de solicitar licencia.

Artículo 10.10. Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial.

El estudio económico y financiero contendrá:

1. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrá de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimientos de tierra redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, pavimentación, arbolado y jardinería mobiliario urbano y obras especiales que hubieran de efectuarse.

2. La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su implantación diera lugar.

3. La entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación.

Artículo 10.11. Información de las compañías suministradoras.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar documentación de las compañías suministradoras de energía eléctrica y telefonía en su caso, sobre la posibilidad de conexión a las mismas así como información de los servicios municipales de saneamiento y abastecimiento de agua sobre posibles puntos de conexión y necesidad de obras de mejora, en su caso.

Artículo 10.12. Planos de Información del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá, representados sobre cartografía adecuada, los siguientes planos de información:

1. Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.

2. Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.
3. Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.
4. Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para la mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas y las áreas de humedad superficial.
5. Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies e identificando las zonas de posible afección de vías pecuarias.
6. De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinadas a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras, y vegetación. Precisaré los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

Artículo 10.13. Planos de Ordenación del Plan Parcial.

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que se realizará sobre el plano de cartografía digitalizada que sirve de base al Plan General actualizado, que podrá complementarse con un plano topográfico con un nivel de información y precisión superior y encajado en el plano del Plan General y que contendrá la delimitación del área de ordenación y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo.

1. *Plano de zonificación*, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondiente a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicios, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.
2. *Plano de los espacios públicos*, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, el mobiliario urbano, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.
3. Planos de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización de saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.

4. Plano de esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de conducción de gas y red de canalización de semáforos. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales.

5. Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

6. Plano de delimitación de unidades de ejecución así como de las etapas previstas para su desarrollo, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. La delimitación de las unidades de ejecución se hará señalando con toda precisión la superficie de las mismas, así como el sistema de actuación que a cada una corresponda. Cuando el Plan Parcial contenga la delimitación de varias unidades de ejecución, señalará su orden de prioridad.

Artículo 10.13. 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 y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en este Capítulo.

SUBSECCIÓN TERCERA: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.

Artículo 10.14. Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva de las características de las obras.
2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
3. Planos de proyecto y de detalle.
4. Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
5. Mediciones.
6. Cuadro de precios descompuestos.
7. Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en el en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, según la normativa municipal, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen conveniente.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

1. Excavaciones y movimientos de tierras.
2. Pavimentación de viario.
3. Red de riego e hidrantes.
4. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
5. Red de distribución de agua.
6. Red de distribución de energía eléctrica.
7. Red de distribución de gas, en su caso.
8. Canalizaciones de telecomunicación.
9. Galerías de servicio, en su caso.
10. Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
11. Alumbrado público.
12. Aparcamientos subterráneos, en su caso.
13. Red de semáforos, señalizaciones y marcas.
14. Limpieza, desbroce y vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

SUBSECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.

Artículo 10.15. 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 con carácter de recomendación les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

1. Se propugnarán la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano variado, con jardines, plazas y calles de tamaño y características diferenciadas.
2. Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.
3. Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
4. Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades del suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

5. Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerario.
6. Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.
7. Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.
8. Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar un acceso cómodo.
9. La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan 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 viarias y de peatones, a fin de garantizar se accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.
10. 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.
11. Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

Artículo 10.16. Reservas de Suelo para Dotaciones.

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo con la superficie real del Sector, excepto que las Fichas de Determinaciones indicasen lo contrario.2. La reserva de suelo para Centros Docentes se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.
2. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria, como desde la red peatonal.
3. Los centros escolares de nivel superior integrarán, en lo posible, un centro de cada uno de los niveles inferiores.
4. El Plan Parcial expresará el carácter público o privado de las dotaciones con observancia, en su caso, de los mínimos públicos requeridos.

Artículo 10.17. Parques y Jardines Públicos.

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos para ello se evitarán movimientos de tierras que puedan desnaturalizar su carácter.

2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares -arroyos, vaguadas, etc.-se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos, se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá transplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del Plan General. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

Artículo 10.18. Condiciones de Diseño de la Red Viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones prevista en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial, facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación del servicio público de transporte.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

Artículo 10.20. Condiciones de los Estacionamientos.

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos, especificándose el cumplimiento del número de plazas mínimo fijado en el artículo 17 de la LOUA y los que en su caso se determinen reglamentariamente.

2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En este caso se conservará en el viario un número de plazas equivalentes, como mínimo, al veinticinco por ciento (25%) de las exigidas globalmente.

3. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.

4. Los aparcamientos situados en los frentes sobre los que el Plan Parcial prevea viviendas unifamiliares adosadas, agrupadas o aisladas sólo podrán computarse a efectos de dotación de aparcamiento aquellas plazas que no se vean inutilizadas por accesos futuros a cocheras o garajes de las viviendas.

SUBSECCIÓN QUINTA: CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, USO Y URBANIZACIÓN EN LOS PLANES PARCIALES.

Artículo 10.21. Condiciones de la Edificación.

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación.
2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

Artículo 10.22. Condiciones de Uso.

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieron las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas Normas en el Título Décimo.

Artículo 10.23. Condiciones de Urbanización.

La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirán lo dispuesto en el Título correspondiente y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

Sección 3ª. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Artículo 10.24. Programación de las actuaciones.

1. La programación de esta clase de suelo se establece en dos fases, de las cuales la primera se iniciará con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General. Para el inicio de las actuaciones comprendidas en la segunda fase deberá justificarse la conveniencia de dicha actuación desde el punto de vista de la ordenación general establecida en el Plan así como la procedencia de su ejecución en relación con los sectores de planeamiento de la primera fase desarrollados y la estructura general existente en ése momento.
2. En las Fichas de Planeamiento se establece un nivel de prioridad en las actuaciones en función de la importancia que su ejecución tiene en la construcción del modelo urbano propuesto y en el orden deseable de consolidación de éste.

CAPÍTULO II. ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO HASTA QUE SE PRODUZCA SU SECTORIZACIÓN

En las FICHAS DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO contenidas en el Plan General se establecen los objetivos y directrices de ordenación no estructurales, distinguiéndose, en su caso, las determinaciones de ordenación vinculantes de las meramente orientativas a desarrollar por el Plan de Sectorización.

Artículo 10.25. Determinaciones del Plan General par el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS, el restante suelo apto para urbanizar del término municipal atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo urbanizable, así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizado de ocupación del espacio de influencia de éste.

2. En todo caso en el acuerdo de formulación de un Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, se justifique la suficiencia y conexiones de las infraestructuras y se asuman los compromisos y garantías establecidas para cada caso.

3. Las características y condiciones particulares de sectorización, con la compatibilidad de usos y programación, se recogen en las fichas correspondientes.

Artículo 10.26. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización.

1. No podrá iniciarse el desarrollo del Suelo No Sectorizado en detrimento de las previsiones de programación del Plan General para el Suelo Urbanizable Sectorizado o de las prioridades establecidas en las fichas de características correspondientes, donde se incluyen también las superficies mínimas y otras condiciones obligatorias para cada área.

2. La delimitación del ámbito de los Planes de Sectorización en el área del SUNS, para su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan, se decidirá de tal forma que no se dejen superficies cuyas dimensiones o en su situación marginal que no permita el desarrollo ulterior de éstas mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas autosuficientes. En ese caso se procederá a la incorporación integradoras de tales áreas residuales en el mismo Plan de sectorización.

3. En todos los casos serán prioritarias y preferentemente promovidos o seleccionados, los que impliquen menos costos económicos en infraestructuras de conexión a los sistemas existentes en orden a evitar espacios intersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizador.

4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización, la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

5. Los propietarios de suelo clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado podrán formular consulta no vinculante al Ayuntamiento sobre la viabilidad de la transformación que pretendan, basad en la justificación de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares.

6. El derecho a la transformación, en este tipo de suelo urbanizable, para los propietarios se producirá a partir del acuerdo de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el Sistema de Compensación y de la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

Artículo 10.27. Limitaciones.

1. Las exigencias mínimas de planeamiento que deberá respetar en cada caso el Plan de Sectorización son las especificadas en estas Normas con carácter general para el Suelo Urbanizable Sectorizado. En cuanto a las Dotaciones locales se deberán incluir en cada caso según el uso básico y de forma proporcional a las superficies de los usos compatibles que también se permitan.

Artículo 10.28. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrá autorizarse:

a) Las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios público, especialmente aquellos correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.

b) Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.

c) Las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.

2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en el proyecto.

TÍTULO XI NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y MEDIO AMBIENTE.**Artículo 11.** Actividades extractivas y vertidos.

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en estas Normas.
2. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Administración correspondiente.
3. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.
4. La concesión de la misma podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos.
5. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

Sección 1ª. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS.**Artículo 11.1.** Cauces, riberas y márgenes.

1. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. 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 en movimientos de tierras.
2. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

Artículo 11.3. Protección de cauces públicos.

1. Se estará en todo a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas) y a las determinaciones contenidas en esta sección.
2. Las márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal:
 - 2.1. A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público.

2.2. A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces:

3.1. En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.

3.2. En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.

3.3. En suelo urbanizable, la localización de los espacios libres se situará en la zona de policía, y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

4. En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que linden con zonas de cauces públicos, lagos o embalses, la zona de 20 metros de anchura, contada desde la línea de máxima avenida normal o desde la línea de cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.

5. Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

Artículo 11.4. Ordenación de terrenos inundables.

1. Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:

1.1. En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

1.2. En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.

1.3. En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

2. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

Artículo 11.5. Protección del acuífero.

1. Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.

2. Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.

3. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.

4. Cuando el peligro potencial para el acuífero sea grande como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones ganaderas, balsas de decantación, lixiviados, etc., se exigirá un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido. El Proyecto Técnico de la instalación justificará la imposibilidad de riesgo de contaminación del acuífero e incluirán una medida de protección adicional a las que fueran exigibles por las normas técnicas específicas o por la buena construcción, que permita la recuperación del fluido en el caso de fuga.

5. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

6. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas permitidas en el suelo no urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

7. Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afección de los recursos hidrológicos.

Artículo 11.6. Regulación de Recursos.

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

2. Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos de carácter industrial, de utilidad pública o interés social y de vivienda en suelo no urbanizable.

Sección 2ª. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.

Artículo 11.7. Normas cautelares.

1. Los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 5 años, a contar desde que se produjo el incendio.

2. A los efectos de lo dispuesto en las presentes Normas, se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población y que por consiguiente es un supuesto de parcelación urbanística ilegal, cuando la división de una parcela en dos o más lotes se produzca en el plazo de tres años anterior o posterior al momento en que acontezca un incendio forestal en los terrenos objeto de segregación, sin necesidad de que concurra ninguna de las circunstancias objetivas o/y subjetivas que revele el peligro de formación del núcleo de población definidas en el citado artículo.

Artículo 11.8. Directrices para el desarrollo urbanístico.

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.

2. Los Planes Parciales a desarrollar contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de las actividades urbanísticas a desarrollar.

Artículo 11.9. Normas de uso de los espacios libres y zonas verdes.

La utilización de los espacios destinados a jardines, plazas públicas y zonas verdes, estará sujeta a las prescripciones de las Ordenanzas Municipales que regulen estos espacios conforme a su naturaleza y destino.

Artículo 11.10. Autorización para la tala de árboles.

La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

Artículo 11.11. Normas generales de protección de la vegetación.

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas y Planes Sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.

2. Se considera masa arbórea sujeta a las determinaciones de la presente Norma, todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.

3. Cualquier actuación en zonas de masas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

3.1. El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de la originaria.

3.2. El cumplimiento de la obligación de reponer cinco (5) árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.

4. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado áreas libres, deberá ser conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

5. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

6. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

7. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los

troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

8. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Sección 3ª. PROTECCIÓN DE LA FAUNA.

Artículo 11.12. Actividades cinegéticas y protección piscícola.

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

Sección 4ª. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES.

Artículo 11.13. Disposición General.

1. Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan.

2. La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial, sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

Artículo 11.14. Protección de las vías pecuarias y caminos rurales.

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias. La Consejería de Medio Ambiente deberá efectuar el oportuno deslinde de las vías pecuarias.

2. Las vías pecuarias existentes y propuestas en el término municipal, vienen recogidas en el plano de ordenación estructural y en el Documento específico de este Plan, Sistema Vía pecuario.

- 3.** Los usos de las Vías Pecuarias tendrán en consideración los fines establecidos en el artículo 4 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía especialmente el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje. Son usos autorizables los usos tradicionales de carácter agrícola compatibles con el tránsito ganadero y las funciones ambientales de las Vías Pecuarias. También los desplazamientos de vehículos y maquinaria agrícola.
- 4.** Son compatibles también las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.
- 5.** Cuando el desarrollo de los usos definidos en el apartado anterior constituya una actividad colectiva u organizada, requerirá previa autorización de la Consejería de Medio Ambiente.
- 6.** Con independencia de las condiciones establecidas en la correspondiente autorización, la Administración podrá establecer determinadas restricciones temporales para estos usos, en garantía de la defensa de los valores ambientales de la vía pecuaria o de cualesquiera otros que tenga la obligación de preservar.
- 7.** La Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal, por razones de interés público y, excepcionalmente de forma motivada, por razones de interés particular, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles y complementarios con aquel.
- 8.** Los equipamientos que se proyecten sobre la red de Vías Pecuarias para fomentar el de uso público de las mismas se localizarán preferentemente en los abrevaderos-descansaderos existentes y propuestos, excepto en aquellos ubicados en terrenos de especial interés ecológico en los que se prohíben.
- 9.** Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Es requisito imprescindible el informe favorable del organismo competente.
- 10.** Cuando una vía pecuaria se incorpore al suelo urbano o urbanizable se aportarán los terrenos del trazado alternativo que la sustituya conforme a las previsiones del presente Plan.
- 11.** La obtención de los terrenos afectados por la modificación de trazados de vías pecuarias previstos en el presente Plan se podrán llevar a cabo por las reglas establecidas en el artículo 38 del Decreto 155/1998, de 21 de Julio y por cualquiera de los mecanismos previstos en este Plan General y la legislación urbanística para los sistemas generales.
- 12.** La anchura mínima de los caminos rurales será de 6 metros.

13. Con independencia de lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, se define las siguientes zonas de afección a aplicar a los caminos rurales y vías pecuarias:

- 1 Separación de vallados al límite de la vía: 5 metros.
2. Separación de edificaciones al límite de los viarios: 20 metros.

Artículo 11.15. Servidumbres de protección del abastecimiento de agua y saneamiento, en el Suelo No Urbanizable.

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establece una zona exenta de edificaciones de 4,00 m de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería.

Artículo 11.16. Servidumbres de las vías de comunicación.

1. Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones concretamente previstos. Entre dos enlaces e intersecciones de una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor de:

- En carreteras provinciales: 300 m.
- En carreteras locales: 150 m.
- En caminos vecinales: 80 m.

2. En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1998 de 29 de Julio) y sus Reglamentos, así como a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza.

3. Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurran por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del organismo titular de la vía.

4. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas o las franjas de protección establecidas en las mismas.

Artículo 11.17. Servidumbres de la red de energía eléctrica.

1. Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de calle de reserva:

1. Línea de 380 Kv 30 m.
2. Línea de 220 Kv 25 m.
3. Línea de 138 Kv 20 m.
4. Línea de 66 Kv 15 m.
5. Línea de 45 Kv 15 m.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en el número anterior. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en la legislación de líneas alta tensión.

Sección 5ª. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO Y RURAL.

En todo caso se atenderá a las prescripciones de corrección, control y desarrollo de Planeamiento propuestas por el Estudio Impacto Ambiental adjunto al Presente Plan General o derivadas de la Estudio Impacto Ambiental, de la Declaración Previa o de la Declaración de Impacto Ambiental, en su caso.

• MEDIDAS GENERALES.

Artículo 11.18. Suelo Urbano, Urbanizable y no Urbanizable.

En general, para todas las actividades compatibles en Suelo No Urbanizable del término, que se encuentren incluidas en los Anexos I, II y III de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, quedarán sometidas al proceso de Evaluación Ambiental, Informe Ambiental o Calificación Ambiental, según proceda.

De cualquier forma se considerará para cada conjunto de componentes del medio ambiente lo que sigue:

Artículo 11.19. Aguas residuales urbanas.

Las aguas residuales que se viertan a la red de Alcantarillado deberán cumplir las condiciones de caudal y concentraciones límite establecidas por la compañía de Aguas de Fiñana. En todo caso:

- Se prohíbe el vertido directo o indirecto en cauce público, embalse, canal de riego o acuífero subterráneo de aguas residuales cuya composición química o bacteriológica pueda afectar a las aguas provocando daños a la salud pública.
- Para la concesión de licencia urbanística relacionada con los vertidos de aguas residuales se exigirá justificación del tratamiento que habrá de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas de superficie o subterráneas, a fin de que se adecuen a la capacidad autodepuradora del cauce. Y en todo caso será preceptiva la autorización expresa del organismo de cuenca competente.

Artículo 11.20. Vertidos Industriales.

Se tendrá en cuenta lo siguiente:

1.1. Las industrias que vayan a efectuar vertidos a la red de saneamiento lo harán conforme las condiciones establecidas por establecidas por la compañía de Aguas de Fiñana.

1.2. Los vertidos industriales a la red general de alcantarillado sin previo tratamiento, solo podrán autorizarse cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivas, densidad, por su naturaleza inflamable o explosiva, o por contener contaminantes tóxicos en concentraciones y cantidades, que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido final común.

1.3. En general los vertidos de aguas residuales en los sistemas de alcantarillado, sistemas colectores o en las instalaciones de depuración de aguas residuales urbanas, serán objeto de tratamiento previo para:

- Proteger la salud.
- Garantizar que los sistemas colectores, las instalaciones de tratamiento y los equipos correspondientes no se deterioren.
- Garantizar que no se obstaculice el funcionamiento de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales.
- Garantizar que los vertidos de las instalaciones de tratamiento no tengan efectos nocivos sobre el medio ambiente y no impidan que las aguas receptoras cumplan los objetivos de calidad de la normativa vigente.
- Garantizar que los fangos puedan evacuarse con completa seguridad.

1.4. Cuando las aguas residuales de origen industrial no sean asimilables a las de uso doméstico, deberán ser decantadas y depuradas en la propia industria, de forma que se garanticen, antes de ser asumidas por los sistemas de depuración de la Compañía de Aguas, unos niveles de DBO y residuos de todo tipo, similares a los de uso doméstico.

1.5. En todos los sectores industriales deberán instalarse arquetas adecuadas para la toma de muestras de las aguas de la red de saneamiento.

Artículo 11.21. Aguas Superficiales.

Su protección queda garantizada y regulada por aplicación de la de la Normativa Específica para SNUEP-LE, para la Subcategoría Dominio Público Hidráulico de Cauces, Riberas y Márgenes.

Artículo 11.22. Aguas Subterráneas.

1. Serán de aplicación las determinaciones generales de protección de acuíferos de la Legislación de Aguas y de las siguientes normas: Decreto 261/1.998, de 15 de diciembre, por el que se designan zonas vulnerables a la contaminación por nitratos procedentes de fuentes agrarias en la Comunidad Autónoma de Andalucía y Resolución de 12 de Diciembre de 1.997, de la Dirección General de Producción Agraria

por la que se hace público el Código de Buenas prácticas Agrarias de Andalucía para la protección de aguas contra la contaminación por nitratos de origen agrario.

2. En todos los Suelos No Urbanizables, todas las actividades permitidas que precisen para su desarrollo de instalación de depósitos o almacenamiento de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones intensivas de estabulación ganadera, balsas de decantación, etc., será preceptivo la realización de un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental. En todo caso el Proyecto y su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, contemplarán al menos las siguientes medidas correctoras:

2.1. Previsión total de la impermeabilización de los suelos en los que pudiera derivar un vertido y previsión de zonas de acumulación o depósito también impermeables, en el lugar topográficamente idóneo con una capacidad como mínimo igual a la de la cifra de depósitos de almacenamiento de la actividad.

2.2. En caso de actividades que por su implantación en SNU tengan que disponer de su propio sistema autónomo de depuración no conectado a la red general de saneamiento, se contemplará obligadamente la solución prevista para la hipótesis de avería temporal de funcionamiento o paradas por operaciones periódicas de mantenimiento que pudiera precisar el sistema de depuración utilizado, con la capacidad de depósito necesario para acumular los vertidos sin molestias a parcelas colindantes, con capacidad mínima para el volumen de residuos de una semana.

2.3. El Proyecto Técnico de la instalación justificará la imposibilidad de riesgo de contaminación del acuífero, e incluirá una medida de protección adicional a las que fueran exigibles por las normas técnicas específicas o por la buena construcción, que permitan recuperar el fluido en caso de fuga.

2.4. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar a las aguas subterráneas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier depósito destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

2.5. Los colectores de Saneamiento deberán tener homologada una estanqueidad de las juntas, de modo que la pérdida máxima en una hora no alcance el 50% de la cantidad regulada por la Compañía de Aguas de Fiñana.

3. Todas las viviendas de carácter rural deberán contar con un sistema de depuración de sus aguas residuales conforme a la norma tecnológica NTE-ISA-Instalaciones de Alcantarillado Depuración u otro sistema homologado.

4. Cualquier aprovechamiento de aguas subterráneas que se solicite al organismo de Cuenca deberá presentar al menos:

4.1. Proyecto Técnico.

4.2. Informe sobre la realización de la perforación.

4.3. Dispositivos de Control.

Artículo 11.23. Medio Ambiente Atmosférico.

1. La implantación de actividades que impliquen la emisión de efluentes contaminantes, polvo, partículas o ruido, que por su composición, cantidad o nivel puedan afectar al medio ambiente atmosférico, habrán de ser sometidas al correspondiente proceso de Evaluación, y en todo caso el Proyecto y su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, contemplarán las necesarias medidas correctoras para que puedan obtener la necesaria autorización del organismo ambiental competente, previa a la Licencia Municipal.

2. No se concederá licencia urbanística ni de apertura a aquellas actividades que, a través de su incidencia atmosférica afecten negativamente a los núcleos de población.

3. Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a lo establecido por la Ley 7/1994 de 18 de Mayo, de Protección Ambiental y en los reglamentos que la desarrollan, especialmente el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996 de 20 de febrero).

4. Toda emisión se ajustará a los límites de emisión y recepción sonora establecidos en el Anexo III del Reglamento de Calidad del Aire.

5. Las condiciones de aislamiento acústico exigidas para edificaciones donde se ubiquen actividades e instalaciones productoras de ruidos y vibraciones, serán las especificadas en el capítulo IV, del Título III, del Reglamento de Calidad del Aire.

6. Durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra análoga, se habrán de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.

7. Los Planes Parciales de desarrollo de áreas residenciales próximas a las Autopistas y Autovías, deberán realizar un estudio acústico que valore la incidencia del tránsito de vehículos. En su caso deberán establecer las medidas correctoras pertinentes para garantizar en lo posible, el cumplimiento de los Niveles Acústicos de Evaluación establecidos por el Reglamento de Calidad del Aire.

Artículo 11.24. Suelos.

1. En todo caso los Proyectos que impliquen la realización de movimientos de tierras que afecten a una superficie de más de 2.500 m² o a un volumen superior a 5.000 m³ deberán ir acompañadas de la documentación necesaria para garantizar la ausencia de Impacto negativo sobre la erosionabilidad o estabilidad de los mismos.

2. La tierra vegetal removida por el proceso de excavación habrá de conservarse y protegerse adecuadamente, para reutilizarse posteriormente.

Artículo 11.25. Paisaje.

1. En Suelo No Urbanizable los Proyectos de instalación de actividades permitidas o admisibles, que puedan suponer destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural, deberán acompañarse de un Estudio de Impacto, en el que se establezcan las necesarias medidas correctoras para obtener la necesaria Licencia.
2. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en el que estuviesen situadas, en los términos que se establecen para cada Unidad Ambiental concreta.
3. En Suelo No Urbanizable se prohíbe la Publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación. Los elementos de publicidad actualmente existentes que se hallen en contradicción con la presente Normativa, tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse y deberá procederse a ser desmontadas una vez cumplidos los plazos actuales de utilización.
4. En Suelo Urbano se prohíbe a actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios acondicionados a propósito, y que cuenten con la necesaria autorización de la Administración Local. También se admiten los anuncios comerciales en los propios locales adaptados al ambiente en tamaño, diseño y materiales.
5. La implantación de usos o actividades admisibles que por sus características pudiesen generar un fuerte impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberán realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje.

Artículo 11.26. Arbolado y Flora.

1. Independientemente de lo establecido para cada Categoría y Sub-Categoría de Suelo No Urbanizable, se considera en general obligatoria la conservación de las masas forestales existentes como partes integrantes del sistema ambiental del municipio.
2. En el desarrollo de los Planes Parciales previstos por el Plan General, se procurará el sostenimiento de la vegetación natural existente. Las masas forestales existentes, serán integradas en lo posible en los Sistemas Locales de Parques y Jardines.
3. Toda actuación urbanizadora, incluirá el tratamiento de los parques, jardines, plazas y espacios libres públicos, en base a arbolado y otros elementos de jardinería y mobiliario urbano.
4. Las Obras en los espacios públicos en general no comportarán la desaparición de árbol alguno, salvo que esto se demuestre indispensable, en cuyo caso se procurará la necesaria reposición del capital ambiental afectado en el mismo espacio.
5. Las obras de edificación en espacios privados respetarán en lo posible el arbolado existente en la parcela, en especial los individuos de más porte, edad y calidad ambiental. En caso de que la ejecución de la edificación comporte la desaparición de individuos singulares por su aspecto, porte o significación

botánica, el Ayuntamiento podrá exigir el respeto de dichos individuos, modificando el proyecto, o con indemnización al propietario sin en todo caso hubiese pérdida de aprovechamiento urbanístico.

6. Los Proyectos de jardinería deben incluir los siguientes criterios a la hora de proceder a la selección del arbolado:

- Volumen aéreo disponible.
- Calidad del Suelo.
- Interés paisajístico, histórico y cultural del entorno.
- Longevidad de las especies.
- Criterios de mantenimiento.
- Pluviometría y riego.
- Adaptabilidad al microclima zonal.
- Agresividad del medio.
- Capacidad para generar alergias.

7. La tala de árboles quedará en cualquier caso sometida al requisito de obtención previa de licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que en cada caso sea necesario obtener del organismo ambiental competente.

8. La desaparición de masas forestales por Incendio, acción de agentes químicos, o cualquier otra causa no dará lugar a posibilidad alguna de recalificación de los espacios protegidos. Al contrario será obligatorio actuar de modo adecuado para la rehabilitación ambiental del espacio dañado.

9. En todo espacio forestal será de Aplicación la Ley Forestal de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido para los ámbitos de Especial Protección por la presente Normativa.

Artículo 11.27. Vías Pecuarias.

Su protección queda garantizada y regulada por aplicación de la de la Normativa Específica.

Artículo 11.28. Residuos.

1. Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en el desarrollo del Plan deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente (Ley 10/1998 de 21 de abril, de Residuos Rd 833/88, de 20 de Julio, que ejecuta la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos RD. 292/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986 D.283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 134/1998, de 23 de junio, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, y Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la Gestión de los Aceites Usados).

2. Aquellas Basuras o Residuos Sólidos producto de una actividad que por sus características, no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, habrán de ser trasladados al lugar adecuado para su vertido de forma directa y por cuenta del titular de la actividad.

3. Se deberá garantizar la inexistencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas, y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en las obras de urbanización y edificación, como en otras actuaciones que necesiten licencia de obras. Los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o condicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal como establece la Orden de 28 de febrero de 1989.

4. El promotor de la actuación pondrá obligatoriamente a disposición del Ayuntamiento (o del Organismo en que este delegue) los residuos en las condiciones higiénicas mas favorables para evitar malos olores y derrames, de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte.

5. Los materiales de desecho y escombros de las actuaciones serán adecuadamente trasladados a un vertedero controlado, por cuenta del titular de la promoción.

Artículo 11.29. Medidas Correctoras Generales en Actuaciones Urbanizadoras.

A parte de lo establecido por el Documento de Estudio de Impacto, o Análisis de Efectos Ambientales del Proyecto se tendrán en consideración los siguientes apartados con carácter general.

1. Los Proyectos de Urbanización tendrán que contemplar un Plan de Restauración Ambiental y Paisajística de la zona de actuación que incluirá al menos los siguientes aspectos:

1.1. Análisis de la áreas afectadas por la ejecución de obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, zonas de extracción y depósito, red de drenaje de aguas y escorrentías, accesos y vías abiertas para las obras y carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

1.2. Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a aspectos tales como la nueva red de drenaje de las escorrentías, descripción detallada de los métodos de implantación de especie vegetales, conservación y mejora de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria.

1.3. El Plan de Restauración habrá de ejecutarse previamente a la emisión del Acta de recepción provisional de las obras.

2. En los Proyectos de Urbanización se contemplará expresamente si existen excesos de excavación, y en su caso el destino del vertido producido.

3. La tierra vegetal removida por el proceso de excavación habrá de conservarse y protegerse "adecuadamente, para reutilizarse en zonas verdes y jardines proyectados en la actuación.

El acopio se realizará en montones menores a 2 m de altura, y en caso que el lapso de tiempo en que este permanezca apilado supere los 6 meses, habrá de someterse a un proceso de siembra y abonado, encaminado a evitar su degradación por compactación.

4. Los Planes Parciales que desarrollen sectores de Suelo Urbanizable deberán realizar estudios de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que van a causar, como modo de garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales a través de sistemas de desagüe con secciones suficientes disminuyendo así el riesgo de encharcamiento.

5. Los Planes Parciales que desarrollen los sectores de suelo urbanizable deberán obtener autorización del Organismo de Cuenca competente, para efectuar actuaciones en las bandas de protección de los arroyos, según la Clasificación realizada en este Plan.

6. En todo suelo urbanizable se tendrá especial cuidado en la no interferencia de las escorrentías y cauces de carácter estacional, manteniéndose para uso público el ancho mínimo de 5m a ambos lados del cauce (Zona de Servidumbre) y en todo caso el cauce de inundación.

7. En ningún caso se realizarán vertidos directos o indirectos a los cauces de arroyos

8. Queda prohibido acumular residuos sólidos, escombros o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de aguas o suelos.

Artículo 11.30. Medidas Correctoras Generales en estabulaciones ganaderas.

Cuando las condiciones particulares de la Zona Ambiental en la que se pretenda instalar la estabulación ganadera, no lo prohíban, podrán instalarse dichas actividades con las siguientes condicionantes.

1. Las estabulaciones de ganado existentes o de nueva implantación en suelo no urbanizable deberán contar con un sistema de depuración homologado de sus aguas residuales, con el fin de evitar la contaminación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos.

2. Las explotaciones ganaderas en estabulación permanente que cuenten hasta:

- o Vaquerías: 100 madres de cría.
- o Cebaderos de vacuno: 500 cabezas.
- o Volátiles: 5.000 hembras o 10.000 pollos de engorde.
- o Cerdos: 100 madres de cría o 500 cerdos de cebo.
- o Conejos: 500 madres de cría.
- o Ovejas: 500 madres de cría.
- o Cabras: 500 madres de cría.

Estarán sometidas a calificación ambiental según el artículo 32 la Ley 7/1994, de Protección Ambiental.

3. Los purines y estiércoles requerirán un manejo controlado, no pudiéndose practicar el vertido indiscriminado de los mismos al suelo o cursos de agua permanentes o temporales. En este sentido, las explotaciones ganaderas deben prever un traslado periódico de estiércoles a un vertedero autorizado, (evitando así los malos olores) donde posteriormente, y tras un tratamiento adecuado, puedan aprovecharse como abono biológico.

4. Las granjas, establos ganaderos, caballerizas, etc. No podrán tener suelo de tierra, sino que deberán contar una solería impermeable.

5. Los recintos acondicionados para la acumulación transitoria de residuos ganaderos, deberán contar asimismo con una base impermeable, que evite la precolación de orines y purines a las aguas subterráneas.

6. Las explotaciones ganaderas deberán tener una pantalla vegetal a lo largo de todo su perímetro con el fin de disminuir su incidencia visual.

Artículo 11.31. Medidas Correctoras Generales en Obras de Infraestructuras.

1. 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 mismas a la restauración del terreno mediante la plantación especies fijadoras.

2. Se asegurará el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las aguas pluviales.

3. Los proyectos de obra para la construcción de cualquier infraestructura deberán acompañarse del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente Licencia de Obras. Dichos estudios contemplarán entre otros extremos las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que deban emprenderse.

Artículo 11.32. Medidas Específicas en Actividades Extractivas.

1. Con independencia de las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial los Proyectos de Actividades Extractivas incluyendo las obras aparejadas de construcción, e instalaciones inherentes a la misma, precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la Licencia Municipal.

2. La solicitud de autorización de la actividad deberá acompañarse del informe de la Consejería del Medio Ambiente, relativo al Plan de Restauración Ambiental correspondiente, deducido del Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 11.33. Vertederos.

1. Los estudios de Impacto de la actividad deberán referirse entre otros a los siguientes extremos:

1. Estimación del volumen de residuos a tratar.
2. Justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil para la instalación.
3. Sistema de captación y tratamiento.
4. Impacto sobre el medio atmosférico.
5. Impacto sobre el suelo.
6. Impacto sobre las aguas.
7. Impacto paisajístico.

2. La disposición de residuos sólidos fuera de los lugares específicamente destinados al efecto, será considerado una vulneración del Planeamiento Urbanístico, independientemente de las sanciones en que se pueda incurrir con arreglo a la Legislación Ambiental vigente.

3. La sanción impuesta no exime de la responsabilidad de restablecer el suelo a su estado original.

4. Cuando por su entidad el vertido pueda llegar a considerarse como vertedero ilegal puede tener además la consideración de Infracción Urbanística, conforme a los efectos previstos por el Reglamento de Disciplina Urbanística.

TÍTULO XII CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 12. Contenido y Alcance.

1. El presente Título contiene las normas que regulan las condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo delimitadas por este Plan General de Ordenación Urbanística.

2. Las disposiciones del presente Título se complementan para la determinación de la ordenación urbanística municipal con las establecidas en los Títulos que se desarrollarán o se han desarrollado hasta este momento.

3. El alcance de los distintos conceptos urbanísticos utilizados para la determinación de las condiciones de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo, será el legalmente establecido.

CAPÍTULO II. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Sección 1ª. Determinaciones que configuran la ordenación estructural del suelo urbano consolidado.

Artículo 12.2. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por el Plan General de Ordenación Urbanística:

1. El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.
2. La fijación de la densidad residencial máxima que podría alcanzarse en ejecución del planeamiento.
3. El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o neto o de la superficie máxima edificable que en el ámbito espacial delimitado o en parte de él podría llegar a construirse.

Artículo 12.3. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.
2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.
3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada zona los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el resto de los Títulos de esta normativa
4. Las Ordenanzas de edificación y uso del suelo establecen de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.
5. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen, estén o no contemplados en el presente Plan General, deberán igualmente establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 12.4. Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, la densidad residencial máxima que podría alcanzarse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.
2. La densidad residencial máxima se determina en el presente Plan de la siguiente forma:
 - 2.1. En el suelo de aplicación directa de las Ordenanzas de edificación y uso del suelo: mediante la fijación del máximo número de viviendas de posible edificación por cada 10.000 m² de superficie bruta para cada una de las Áreas de Ordenanzas de aplicación.

2.2. En el suelo sometido a planeamiento de desarrollo por el presente Plan General, mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado.

3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar el número de viviendas resultantes de la aplicación de las determinaciones de este último.

Artículo 12.5. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan de la siguiente forma:

2.1. En el suelo de aplicación directa de las Ordenanzas de edificación y uso del suelo: mediante la fijación del coeficiente de edificabilidad máxima sobre parcela neta para cada una de las Áreas de Ordenanzas de aplicación.

2.2. En el suelo sometido a planeamiento de desarrollo por el presente Plan General, mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito, delimitado, excluidos en todo caso los Sistemas Generales.

2. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones de este último.

CAPÍTULO III. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 12.6. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano no consolidado no incluido en sectores, áreas de reforma interior o unidades de ejecución las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por el Plan General de Ordenación Urbanística:

1. El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.

2. La fijación de la densidad residencial máxima que podría alcanzarse en ejecución del planeamiento.

3. El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o neto o de la superficie máxima edificable que en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.

Artículo 12.7. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano no consolidado no incluido en sectores, áreas de reforma interior o unidades de ejecución, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.
2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.
3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada zona los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el resto de los títulos de esta normativa.
4. Las Ordenanzas de edificación y uso del suelo establecen de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.
5. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en el presente Plan General, deberán igualmente establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 12.8. Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano no consolidado no incluido en sectores, áreas de reforma interior o unidades de ejecución, la densidad residencial máxima que podría alcanzarse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.
2. La densidad residencial máxima se determina en el presente Plan mediante la fijación del máximo número de viviendas de posible edificación por cada 10.000 m² de superficie bruta para cada una de las Ordenanzas de aplicación.
3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar el número de viviendas resultantes de la aplicación de las determinaciones de este último.

Artículo 12.9. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano no consolidado no incluido en sectores, áreas de reforma interior o unidades de ejecución la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.
2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante la fijación del coeficiente de edificabilidad máxima sobre parcela neta para cada una de las Ordenanzas de aplicación.

3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones de este último.

Sección 2ª. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS DISTINTAS ZONAS.

Artículo 12.10. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado No incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución.

Sección 3ª. DETERMINACIONES QUE CONFIGURAN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INCLUIDO EN SECTORES.

Artículo 12.11. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Sectores.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano no consolidado incluido en sectores de planeamiento las siguientes determinaciones:

1. El establecimiento del uso global.
2. La fijación de la densidad máxima.
3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.

Artículo 12.12. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbano no consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.
2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.
3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en los Títulos XI y XII, Normas Generales de Usos y de Edificación.
4. Los Planes Parciales o Planes Especiales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbano no consolidado, deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 12.13. Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbano no consolidado la densidad residencial máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.

2. La densidad residencial máxima se determina en el presente mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado.

Artículo 12.14. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores que delimita en el suelo urbano no consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

TÍTULO XIII CONDICIONES GENERALES DE USO

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE USO.

Artículo 13. Regulación de los usos en las distintas clases de suelo.

En atención a las determinaciones de contenido especificadas en el Art. 10 de la LOUA, el Plan General deberá determinar, para cada una de las distintas clases de suelo en que se clasifica el territorio, la siguiente regulación de usos:

- a) En suelo urbano consolidado, la regulación del uso pormenorizado.
- b) En los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado, los usos globales de cada sector.
- c) En suelo urbanizable no sectorizado, los usos incompatibles con esta categoría de suelo.
- d) En suelo no urbanizable, los usos permitidos, entendiéndose que aquéllos no expresamente autorizados son usos prohibidos

CAPÍTULO II. USOS CARACTERÍSTICOS, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS

Artículo 13.1. Uso característico

Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el de implantación mayoritaria en el área territorial. Junto al uso dominante existen usos obligatoriamente ligados a él por ser equipamiento o dotación necesaria, sobre la base de determinados estándares de planeamiento.

Artículo 13.2. Uso compatible

Es aquel que puede implantarse en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso dominante, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto a otro no implica su libre implantación, sino únicamente la aceptación de su presencia. Los usos compatibles en ningún caso consumirán más del cincuenta por ciento (50 %) del aprovechamiento del área o zona en el que se implanten.

Artículo 13.3. Usos prohibidos

Son aquellos que impiden este Plan o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial, o por ser incompatibles con los usos permitidos.

CAPÍTULO III. USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

Artículo 13.4. Usos públicos

Son aquellos desarrollados sobre un bien de titularidad pública o privada, que gestionados por la Administración, posibilitan su utilización y disfrute por todos los ciudadanos. Los usos públicos son desarrollados por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.

Artículo 13.5. Usos privados

Son los limitados a un número concreto de personas por razón de dominio o propiedad sobre la cosa. Estos podrán ser a su vez individuales o colectivos. Los usos privados son desarrollados por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado, ya se presten a título lucrativo o gratuito.

CAPÍTULO III. TEMPORALES Y PROVISIONALES

Artículo 13.6. Usos temporales:

Son los establecidos por un plazo limitado o por tiempo indeterminado, revocables a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística.

Artículo 13.7. Usos provisionales:

Son los que, por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planes, pueden autorizarse construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales

CAPITULO IV. USO RESIDENCIAL.

Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda; este uso comprende los siguientes usos pormenorizados:

Artículo 13.8. Vivienda Unifamiliar:

Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado (edificación urbana y no urbana) o agrupado horizontalmente a otro de vivienda (edificación urbana) u otros usos y con acceso exclusivo desde la vía pública o Espacio Libre Público.

Artículo 13.9. Vivienda Bifamiliar:

Es la situada en edificación urbana, compuesta por dos viviendas agrupadas, fundamentalmente, en forma vertical y con acceso independiente cada una de ellas.

Artículo 13.10. Vivienda Plurifamiliar:

Es la situada en edificación urbana, constituido por dos o más viviendas agrupadas, fundamentalmente, en forma vertical y con accesos y elementos comunes.

En el uso de vivienda se incluyen los despachos profesionales afectos al usuario de la vivienda y de superficie no mayor del 50% de ésta.

Artículo 13.11. Condiciones generales de las viviendas.

1. Toda pieza habitable de viviendas de nueva construcción, tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y al menos dos de sus habitaciones vivideras darán a vía pública o a espacio libre público o privado en el que pueda inscribirse un círculo de quince metros de diámetro frente a los huecos de iluminación y ventilación de la vivienda; en el caso de apartamentos de uno o dos dormitorios, bastará con que el Salón-Comedor abra huecos a vía pública o espacio libre público o privado en las condiciones indicadas anteriormente.

2. Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de baño completo y un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos; además de las superficies de almacenamiento, lavado y tendido que le correspondan, en función del número de personas que vivan en ella.

3. Se admite la unión de las cocinas con el estar-comedor en un único recinto.

4. La altura libre interior mínima de las piezas vivideras será de 2,50 metros.

5. La superficie de los huecos de ventilación e iluminación de las habitaciones vivideras no será inferior a un décimo (1/10) de la superficie útil de las mismas; en las habitaciones no vivideras (baños, aseos, trasteros y despensas) se permite la ventilación e iluminación por cualquier sistema artificial. Se procurarán soluciones de diseño arquitectónico que posibiliten la ventilación cruzada de la vivienda.

6. La superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulación de estar, comedor y cocina (E+C+K), serán en función del número de dormitorios, las siguientes:

VIVIENDAS DE	(E)m ²	(E+C+K)m ²
Un dormitorio.....	14	20
Dos dormitorios.....	16	20
Tres dormitorios.....	18	24
Cuatro dormitorios.....	20	24

Por cada dormitorio más, las superficies anteriores se incrementarán en 2,00 metros cuadrados.

Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá como mínimo una superficie de siete (7,00) metros cuadrados, que se puede dividir en cinco (5,00) metros cuadrados de cocina y dos (2,00) metros cuadrados de lavadero. Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia, se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de trescientos (300) metros cúbicos por hora.

7. La superficie útil mínima de los dormitorios será, en individuales de seis (6) metros cuadrados y ocho (8) metros cuadrados en los dobles; en toda vivienda o apartamento que posea un solo dormitorio, éste tendrá una superficie útil no inferior a diez (10,00) metros cuadrados.

8. En las diferentes piezas se podrá inscribir un círculo de los diámetros mínimos siguientes: Estancia – trescientos (300) centímetros.; Comedor – doscientos cincuenta (250) centímetros.; Cocina – ciento cincuenta (150) centímetros.; Dormitorio Individual – ciento ochenta (180) centímetros; Dormitorio Doble – doscientos cuarenta (240) centímetros.
9. Los pasillos tendrán una anchura mínima, en todos los puntos de su desarrollo, de ochenta y cinco (85) centímetros. El vestíbulo tendrá una superficie mínima de ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados y una anchura mínima de ciento diez (110) centímetros.
10. Toda vivienda dispondrá de cuarto de baño completo, disponiendo esta habitación de una bañera mínima de ciento veinte (120) centímetros de longitud, de un lavabo y de un inodoro. Si en la vivienda existe un sólo baño, el acceso al mismo se realizará desde vestíbulos o pasillos.
11. En toda vivienda existirá la posibilidad de tendido de ropa con protección de vistas desde la vía pública, con un mínimo de cinco (5) metros lineales por vivienda.
12. El usuario de una vivienda podrá acceder libremente a ella desde el espacio público exterior. El portal en viviendas plurifamiliares tendrá unas dimensiones mínimas acordes con lo estipulado en el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía; la puerta de acceso a la vivienda, permitirá un paso libre mínimo de ochenta (80) centímetros.
13. En todo el recorrido de acceso a una vivienda dentro del edificio, las bandas de circulación limitadas por paramentos u otros elementos, tendrá un ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros, y permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 x 0,70 metros. Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.
14. Se prohíben las viviendas en sótano o semisótano; no obstante lo anterior, se podrán permitir viviendas bajo la rasante del terreno o acera siempre que se cumplan las condiciones de iluminación y ventilación que se contienen en este artículo; estas viviendas computarán a efectos de número de plantas y de edificabilidad.
15. El acceso a todas las dependencias de la vivienda se realizará a través de zonas cubiertas, no admitiéndose el acceso mediante escaleras o pasos descubiertos.

CAPITULO V. USO TERCARIO

El uso terciario es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de comercio en sus distintas formas, hospedaje, servicios de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

El uso global Terciario se pormenoriza en los siguientes usos:

Artículo 13.12. Comercial:

Se define el uso Comercial como aquel servicio destinado a suministrar mercancías, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares; se admiten las siguientes categorías:

- Gran Superficie Comercial: Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una misma firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 2.500 metros cuadrados de superficie de venta.
- Agrupación Comercial o Centro Comercial: Cuando en un mismo espacio se integran varios establecimientos con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales. Una Agrupación Comercial o Centro Comercial puede incluir en su interior una Gran Superficie Comercial.
- Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos metros cuadrados de superficie de venta.

Artículo 13.13. Hotelero:

Se define el uso de Hotelero como aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a personas en cualquiera de las categorías contempladas en la legislación turística.

Se incluyen en este uso los denominados "Poblados Turísticos", es decir, un conjunto de apartamentos con un edificio independiente o no, donde se halle la recepción, así como los usos comerciales complementarios. En este caso, los apartamentos tendrán la consideración jurídica de viviendas libres a todos los efectos, incluida su posible venta a terceros por unidades independientes.

Artículo 13.14. Espectáculos y salas de reunión

El uso de espectáculos y salas de reunión es aquél destinado a actividades ligadas con la relación entre las personas, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

Artículo 13.15. Oficinas

Es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

Se incluyen en este uso las actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente.

Asimismo se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, servicios bancarios, etc.

Artículo 13.16. Condiciones generales de Uso Comercial.

En ningún caso la superficie útil de la zona de venta poseerá una superficie inferior a 6,00 metros cuadrados.

En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éste deberá disponer acceso independiente, excepto si el edificio es unifamiliar y el comercio es familiar.

Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 150 m², un inodoro y un lavabo, de 150 m² a de 400 m², se instalará un segundo inodoro y lavabo y se dispondrán con absoluta independencia para señoras y caballeros; a partir de 400 m², por cada 250 m² o fracción, se dispondrá de un inodoro y un lavabo más para cada sexo. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y por consiguiente deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Para actividades cuya reglamentación sectorial establezca estándares, para estos servicios, más restrictivos, se estará a lo dispuesto en dicha reglamentación.

Las alturas libres interiores mínimas serán de 2,80 m. entresuelo y techo.

Cuando la superficie de venta alcance los 1.500 metros cuadrados o 750 metros cuadrados en comercios de alimentación, dispondrán en el interior de la edificación de una zona en que se puedan realizar las operaciones de carga y descarga sin ocupar la vía pública ni entorpecer el tráfico de vehículos.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, las fachadas se deberán integrar, en su diseño, con el resto del edificio y con los edificios colindantes.

Artículo 13.17. Condiciones generales de Uso Alojamiento Hotelero.

Se adecuarán a las normativas específicas del organismo competente, cumpliendo la dotación mínima de aparcamientos establecida en estas Normas Urbanísticas.

Todos los locales de utilización pública dispondrán de un retrete y un lavabo, independiente para cada sexo, por cada 100 metros cuadrados de superficie útil, por cada 200 metros cuadrados o fracción superior a 150 metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo, y para cada 500 metros cuadrados o fracción superior a 250 metros cuadrados se aumentará un lavabo.

Artículo 13.18. Condiciones generales del uso Espectáculos y Salas de reunión.

Cumplirán las determinaciones establecidas para el uso comercial y las contenidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Las alturas libres interiores mínimas serán de 3,00 m. entresuelo y techo.

Artículo 13.19. Condiciones generales de uso de oficinas.

Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios comunitarios: hasta 150 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; de 150 m² a menos de 250, se dispondrá un segundo inodoro y lavabo, diferenciado por sexos; a partir de los 250 metros cuadrados por cada 100 m² o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y por consiguiente deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Artículo 13.20. Condiciones generales de uso de industria y Almacenes.

Se define este uso como el que corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones de elaboración y/o tratamiento para la obtención y transformación de materias primas, incluso envasado, transporte y distribución, así como también el almacenaje de las mercancías primarias o elaboradas, incluso el servicio de venta al por mayor de estas mercancías.

Las actividades industriales debidamente legalizadas, existentes en el momento de la aprobación inicial del presente Plan General, incluidas en áreas de zonificación residencial o usos terciarios, que no hayan sido declaradas expresamente como fuera de ordenación y siempre que no sean actividades consideradas no compatibles en el Término Municipal de Fiñana o incompatibles con el medio urbano, podrán seguir su funcionamiento siempre que se mantengan la actividad actual, permitiéndose obras de acondicionamiento, reforma y ampliación, sin sobrepasar los parámetros de edificabilidad y ocupación de las ordenanzas de la zona en que se encuentre incluida. En el momento en que se produzca modificación de la actividad actualmente desarrollada, la instalación existente quedara declarada, automáticamente, fuera de ordenación.

Son actividades industriales no compatibles con el territorio del Término Municipal de Fiñana, y, por tanto, prohibidas en todo su ámbito, las siguientes:

- a.- Refinerías de petróleo bruto, incluso las que produzcan solamente lubricantes a partir de petróleo bruto; las instalaciones de gasificación y licuefacción.
- b.- Centrales térmicas y cualquier instalación de combustión que utilice combustibles fósiles; las centrales nucleares y otros reactores nucleares; instalaciones para el almacenamiento permanente o la eliminación definitiva de residuos radioactivos.
- c.- Plantas Siderúrgicas Integrales.
- d.- Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como el tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto.
- e.- Instalaciones químicas integradas.
- f.- Industrias de fabricación de pasta de celulosa.
- g.- Coquerías.
- h.- Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
- i.- Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación superior a 200 Mcal/m².
- j.- Instalaciones para la fabricación de explosivos.
- k.- Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.
- l.- Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.
- m.- Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal sea igual o superior a 300 KW.
- n.- Fabricación de aglomerados asfálticos.

Las actividades industriales admisibles en el Término Municipal de Fiñana, por categorías, son las siguientes:

A.- 1ª Categoría.-Industrias compatibles con la vivienda: Talleres artesanales, actividades de servicios y pequeños locales de almacenaje.

Estas actividades compatible serían las siguientes (o de análoga naturaleza):

1.- Taller artesanal y oficios artísticos: Se corresponde con actividades cuyo fin principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos artesanales (no seriados o en pequeñas series), que pueden ser vendidos al público directamente o mediante intermediarios.

2.- Talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico: Comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o mediante intermediarios.

En este epígrafe se incluyen los talleres de fontanería; corte y decoración de vidrios; decoración y pintura; reparaciones electro-mecánicas; juguetería; tapizado; vestido y calzado; encuadernación y artes gráficas, y cualquier otra actividad asimilable.

3.- Laboratorios clínicos; Hornos de Panadería y Confiteros; Fabricación de helados; Cámaras frigoríficas de hasta 20 m³ de capacidad; Estudios fotográficos y fotomecánicos.

4.- Almacenaje con las siguientes condiciones: Quedan prohibidas las sustancias almacenadas que puedan sufrir proceso de descomposición o fermentación (siempre que no se toman las medidas correctoras pertinentes); las sustancias combustibles inflamables o explosivos, salvo las necesarias para las instalaciones del acondicionamiento del edificio y el pequeño comercio al menor en droguerías, y siempre con las medidas de seguridad preceptivas; los abonos, insecticidas y pesticidas.

Estas instalaciones industriales se pueden situar en Suelo Urbano, entre medianerías, en planta baja de edificios residenciales y en cualquier planta en edificios de uso exclusivo.

B.- 2ª Categoría.- Industrias compatible con la zonificación residencial: Industrias ligeras, pequeñas y almacenes.

Estas actividades, además de las incluidas en la 1ª Categoría, serán las siguientes (o de análoga naturaleza):

1.- Taller de mantenimiento del automóvil: Comprende los talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg., y el lavado y engrase de vehículos a motor sin limitación de peso.

2.- Talleres de carpintería de madera y Talleres de Géneros de Punto y Textiles.

3.- Almacenaje, en las condiciones indicadas para la 1ª Categoría y Cámaras frigoríficas sin límite de capacidad, adoptándose la medidas correctoras oportunas.

Estas instalaciones se pueden situar en Suelo Urbano con dominio residencial siempre que sean en edificio exclusivo.

C.- 3ª Categoría.-Industrias compatibles con la zonificación de usos terciarios.

Estas actividades, además de las incluidas en las categorías anteriores, serán las siguientes (o de análoga naturaleza):

1.- Talleres de carpintería metálica y cerrajería; Talleres de Chapa y Pintura.

2.- Estaciones de servicio destinadas a la venta de gasolina y otros combustibles.

3.- Almacenaje, que además de los estipulado en las categorías anteriores, permite el almacenamiento de sustancias combustibles sólidas o líquidas, con limitación de 10 Toneladas para las sólidas y 20 metros cúbicos para las líquidas en depósitos independientes y disponiendo de las medidas de seguridad oportunas.

Estas instalaciones se pueden situar en Suelo Urbano con dominio terciario siempre que sean en edificio exclusivo.

En lo aquí no precisado, se estará a todo lo dispuesto con carácter general en:

- Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (decreto 2.414/61, de la presidencia del gobierno);
- Instrucciones técnicas complementarias para la aplicación del reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (orden 15-3-63, del ministerio de la gobernación);
- Ley de protección ambiental (ley 7/1.994, de la presidencia de la Junta de Andalucía); reglamento de evaluación de impacto ambiental (decreto 292/1995, de la consejería de medio ambiente de la Junta de Andalucía);
- Reglamento de informe ambiental (decreto 153/1996, de la consejería de medio ambiente)
- Reglamento de calificación ambiental (decreto 297/1995, de la consejería de medio ambiente);
- Reglamento de la calidad del aire (decreto 74/1996 y orden de 23 de febrero de 1996 de la consejería de medio ambiente
- Reglamento de residuos (decreto 283/1995 de la consejería de medio ambiente).

Los locales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener como mínimo una superficie, por cada puesto de 2,00 m² y un volumen de 10 m³. Se exige la iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial si es necesario. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

Se dispondrán aseos independientes para los dos sexos, a razón de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial, previamente a su vertido a la red, deberán estar desprovistas de productos agresivos para las propias instalaciones y /o contaminantes, garantizando unos niveles de DBO, residuos minerales, etc., similares a los usos domésticos y asumibles por los sistemas de depuración municipales.

Las instalaciones que produzcan aguas residuales con parámetros admisibles, podrán verter directamente a la red, interponiendo sifón hidráulico.

Si los residuos sólidos que produzca cualquier industria, por sus características, no puedan ser recogidos por el Servicio de Limpieza Domiciliario, deberán ser trasladados a vertedero legalmente autorizado por cuenta del titular de la actividad.

Toda actividad industrial a implantar tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a las características de la misma.

En caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se implanten en el Suelo Industrial, será necesario elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y demás organismos implicados.

Artículo 13.21. Condiciones generales ambientales.

Las normas de carácter ambiental que se contienen en el presente epígrafe tienen por objeto preservar el medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de la ubicación e intensidad de los usos que puedan ocasionar molestias, (nocividad, insalubridad o peligrosidad), en relación con los otros usos. Las condiciones que a continuación se recogen, afectan de manera directa a cualquier tipo de industrias y

al uso básico de talleres, que recoge actividades artesanales necesitadas de regulación.

Artículo 13.22. Niveles admisibles por ruidos

Los ruidos se medirán y expresarán en decibelios en la escala de ponderación A (dBA.).

1.a.- Niveles máximos admisibles en el medio exterior

En el medio ambiente exterior no se podrá producir ningún ruido que sobrepase los niveles (expresados en dBA.) que se indican a continuación:

USOS DE LA ZONA	DIA (8 - 23 H.)	NOCHE (23 - 8 H.)
SANITARIA	50	40
VIVIENDA Y OFICINA	60	50
COMERCIAL	65	55
INDUSTRIAL Y ALMACÉN	70	60

La medición se realizará en el exterior de la actividad y a 1,5 metros de la fachada o línea de la propiedad de las actividades generadores de ruido. Cuando el nivel de ruido de fondo, medido en el mismo horario y

condiciones, supere el valor del límite establecido en el cuadro anterior, se considerará el valor aquél como límite autorizable.

En las vías de tráfico intenso o pesado, los límites citados se aumentarán en 5 dBA. A estos efectos, se consideran únicamente como tales, las vías que comprende el recorrido de la carreteras AL-405 (nueva nomenclatura AL-3103), sin perjuicio de las reordenaciones urbanísticas y restantes circunstancias que modifiquen el caudal circulatorio.

Por razón de la organización de actos con especial proyección oficial, social, cultural o de naturaleza análoga, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas necesarias para modificar, con carácter temporal, en determinadas vías o sectores de la ciudad los niveles señalados en los párrafos precedentes, mediante resolución o acuerdo motivado por los informes técnicos y jurídicos que sean pertinentes.

1.b.- Niveles máximos admisibles en el interior de los edificios.

En el ambiente interior de una edificación, el nivel de ruido no deberá superar, como consecuencia de las fuentes sonoras no situadas en los mismos, los siguientes valores expresados en dBA:

TIPO DE EDIFICIO AFECTADO	USO DEL RECINTO AFECTADO	DIA (8-23 H.)	NOCHE (23-8 H.)
RESIDENCIAL	DORMITORIOS	35	30
	OTROS	40	35
OFICINAS		40	35
COMERCIO		55	45
HOTELERO		40	30
HOSPITALARIO	DORMITORIOS	30	25
	OTROS	40	35
DOCENTE	AULAS / BIBLIOTECA	40	30
BIBLIOTECAS, MUSEOS, IGLESIAS Y SALA DE CONCIERTO		40	30
EN GENERAL ZONAS COMUNES		50	40

La medición se realizará en el interior de la sala a 1 m. de las paredes y a 1,5 m. de las ventanas. Si las mediciones se realizaran con las ventanas abiertas, los límites expresados se aumentarán en 5 dBA. Las

correcciones aplicables a los valores establecidos en la tabla del presente apartado, serán las contempladas en el apartado "1.a.-" anterior.

1.c.- En todo caso se estará a lo establecido en la Orden de 3 de Septiembre de 1.998 de la Consejería de Medio Ambiente por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones (BOJA núm. 105 de 17 septiembre de 1.998).

Artículo 13.23. Niveles admisibles por vibraciones.

La magnitud determinante de la vibración será su aceleración en metros por segundo al cuadrado (m/seg²). Se adoptan los criterios de medida y valoración de vibraciones de acuerdo con la norma internacional ISO 2631 (1.989) parte 2: "Evaluación de la exposición del cuerpo humano a vibraciones. Vibraciones continuas y choque en edificios (1-80 Hz.)".

De acuerdo con la referida norma y para tener en cuenta la diferente sensibilidad del cuerpo humano a lo largo del rango de frecuencias que va desde 1 Hz. a 80 Hz., se utilizará el valor eficaz ponderado de la aceleración (en m/seg²) según la curva base combinada. También podrá efectuarse análisis espectral de la aceleración no ponderada en banda de 1/3 de octava, comparando el resultado con la curva base combinada.

Ningún elemento podrá transmitir vibraciones que superen en el recinto afectado a la curva base combinada multiplicada por los siguientes factores:

Solo se considerarán como vibraciones transitorias aquellas cuya forma temporal sea la de un pico súbito seguido por una caída amortiguada que puede o no incluir varios ciclos de vibración. Para el resto de las vibraciones, incluyendo las de tipo intermitente (periodos vibratorios de corta duración, separados entre sí por intervalos sin vibración) se tendrán en cuenta los límites correspondientes a las vibraciones continuas.

En todo caso se estará a lo establecido en la Orden de 3 de Septiembre de 1.998 de la Consejería de Medio Ambiente por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones (BOJA núm. 105 de 17 septiembre de 1.998)

Artículo 13.24. Emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro para la salud, a la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.

Son actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera las que emitan alguno o algunos de los contaminantes siguientes, o de naturaleza similar:

- 1.- Anhídrido sulfuroso y otros compuestos de azufre.
- 2.- Óxidos de nitrógeno y otros compuestos de nitrógeno.
- 3.- Monóxido de carbono.
- 4.- Sustancias orgánicas y, en particular, hidrocarburos, con exclusión del metano.
- 5.- Metales pesados, y compuestos de metales pesados.

6.- Polvo, amianto (partículas en suspensión y fibras), fibras de vidrio y fibras minerales.

7.- Cloro y compuestos de cloro.

8.- Flúor y compuestos de flúor.

Con independencia de lo estipulado en el presente artículo, se estará a lo regulado reglamentariamente en el Reglamento de la calidad del aire, Decreto 74/1996 de 20 de febrero de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y Orden de 23 de febrero de 1996, que desarrolla el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire, en materia de medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.

Artículo 13.25. Gestión de residuos.

a) Residuos Sólidos:

En aplicación del artículo 18 del Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 283/95, de 21 de Noviembre, el Ayuntamiento de Fiñana deberá elaborar una Ordenanza de Residuos, cuyo contenido mínimo obligatorio será el establecido en el artículo 19 del citado Reglamento, con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal, debiendo solicitar consulta a la Consejería de Medio Ambiente, quien deberá emitir informe en un plazo máximo de 30 días.

Las Instalaciones de gestión de los desechos y residuos sólidos urbanos de titularidad pública o mixta, requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente, previo cumplimiento del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental previsto en la Ley 7/1.994, de Protección Ambiental (art. 27 del Reglamento de Residuos).

Las tierras y demás materiales sobrantes de las obras de construcción, urbanización, o movimientos de tierras, que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertedero legalizado, entendida su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas estén regulados por normas específicas, en especial en lo referente a residuos tóxicos y peligrosos, deberán tratarse según se establezca en la referida Ordenanza de Residuos.

Así, cualquier residuo tóxico y peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el período de su explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente (Ley 10/1.998, de 21 de abril, de residuos; Decreto 283/1.995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía; Orden de 28 de febrero de 1.989, por la que se regula la gestión de los aceites usados; Ley 7/1.994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía,...).

b) Aguas Residuales

Se garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 11/1.995, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de Aguas Residuales urbanas, y Real Decreto 509/1.996, de 15 de marzo que lo desarrolla, mediante el tratamiento adecuado de las aguas residuales producidas.

Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que no pueda ser tratado por la Estación Depuradora de

Aguas Residuales, ha de efectuar el pretratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión, de manera que se adapte a las Normativas que sean de aplicación. En todo caso, éstas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales a tratar, el Ayuntamiento de Fiñana podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras del efluente.

CAPÍTULO IV. USO GLOBAL DOTACIONAL

Se define como uso dotacional o equipamiento el que corresponde a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación, bien sean de carácter público, privado o colectivo. Dentro de estos usos se distinguen:

Artículo 13.26. Uso de equipamiento comunitario

Es el uso dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en el municipio.

Dentro del uso de Equipamiento Comunitario se distinguen los siguientes:

a) Equipamiento Deportivo (ED).

Comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física, puede ser en espacio cubierto o al aire libre.

b) Equipamiento Escolar (EE).

Abarca la formación intelectual de las personas mediante enseñanza en cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (academias,..) y la investigación.

c) Equipamiento Social (ES).

Comprende los siguientes usos:

- SANITARIO.
- ASISTENCIAL.
- CULTURAL.
- ADMINISTRATIVO PUBLICO.
- SERVICIOS URBANOS.
- RELIGIOSO.
- CEMENTERIO.

d) Equipamiento Comercial (EC).

Comprende los Mercados de Abasto y los centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

e) Equipamiento Genérico (EG).

Comprende aquellos terrenos destinados a equipamientos que aun no tienen establecido su uso específico, siendo posible destinarlos a algunos de los equipamientos anteriores y a Espacios Libres.

Artículo 13.27. Uso de espacios libres.

El uso de espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger el sistema viario y en general a mejorar las condiciones estéticas de los núcleos. En razón a su destino se distinguen:

a) Zona Verde (ZV).

Estas zonas se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y/o jardinería, su superficie será siempre superior a 1.000 metros cuadrados y permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mínimo 30 metros. El único uso permitido en estas zonas será el de parques y jardines, y en los Sectores de Suelo Urbanizable en los que expresamente se indique para el mantenimiento de las formaciones naturales preexistentes.

En el uso de parques y jardines, las zonas pavimentadas (no ajardinadas) podrán ocupar un máximo del Veinte por ciento (20 %) de la superficie total del espacio.

b) Espacios Libres (EL).

Estas zonas se caracterizan por su nula o escasa edificación, edificación que, en todo caso, estará vinculada a la naturaleza del uso; este uso incluye los siguientes:

-Juego Recreo para niños:

Superficie mínima --- 250 m²

Diámetro inscrito --- 12,00 metros.

Además formará parte de los Espacios Libres cualquier terreno urbano destinado al uso público o privado no edificado que se destine para ese fin en las presentes Normas; estos espacios no tendrán limitaciones de superficie ni de diámetro y se podrán destinar a ajardinamiento, a zonas pavimentadas peatonales, a áreas de aparcamiento, instalaciones deportivas al aire libre y a cualquier otro uso que no requiera edificación.

De la superficie total del espacio libre podrá destinarse a usos diferentes de áreas de juego para niños, zonas ajardinadas y zonas peatonales, un total para el conjunto de esos usos del Treinta por ciento (30 %) de su superficie.

Artículo 13.28. Uso global de comunicaciones.

Se definen como uso de comunicaciones el que corresponde a suelos, locales e instalaciones, destinados al transporte de personas y mercancías. Está formado por:

- Sistema General Viario.
- Sistema Viario Secundario.

TÍTULO XIV DISPOSICIONES PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO.

CAPÍTULO I. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Artículo 14. Consideraciones generales.

Es de aplicación al suelo urbano consolidado el régimen previsto en el apartado 2 del artículo 55 de la LOUA, salvo en lo relativo a las obligaciones de cesión de suelo y aprovechamiento.

Al Suelo Urbano Consolidado le es de aplicación, a efectos de edificación, las Ordenanzas de zona contenidas en este apartado, de acuerdo con la delimitación contenida en los Planos y las Condiciones Generales de Edificación y Urbanización contenidas en estas Normas.

Al Suelo Urbano No Consolidado le serán de aplicación, además, todas aquellas determinaciones generales y particulares que le corresponden, de acuerdo con el Sector que se trate, y que se fijan en la correspondiente ficha reguladora.

En la documentación gráfica del presente Plan General, se incluye la delimitación de los ámbitos del Suelo Urbano Consolidado y del Suelo Urbano no Consolidado.

Artículo 14.1. Zonas de suelo urbano.

Todo el Suelo Urbano del Término Municipal de Fiñana se ha incluido en una zona:

- Zona del Casco Antiguo: corresponde con las áreas identificadas en los planos de ordenación con las siglas CA.

Comprende las zonas consolidadas por la edificación en su práctica totalidad, con solares o vacíos de edificación que no permiten la fácil obtención de nuevos equipamientos.

Esta zona constituye el núcleo de Fiñana, formando un conjunto compacto y homogéneo de manzanas consolidadas con edificación en uso unifamiliar principalmente. A esta zona le corresponde a efectos de edificación unas normas particulares definidas en el artículo 14.4.

Artículo 14.2. Requisitos para actuaciones edificatorias o de urbanización.

1.- Solo podrá edificarse en las parcelas que merezcan la consideración de solar, según lo dispuesto en este Plan General, o para las cuales se garantice la ejecución simultánea de las obras de urbanización. La

actuación en terrenos que merezcan la condición de solar no estará sujeta a otro requisito formal más que la obtención de la previa Licencia de Edificación.

2.- La edificación deberá realizarse en los plazos que al efecto se establezcan y estará sujeta a la condición de que se hayan efectuado previamente las cesiones obligatorias fijadas en el presente Plan General.

3.- Podrán concederse Licencias de Obras para edificación en terrenos incluidos en el ámbito de Sectores de Suelo Apto para Urbanizar (Urbanizable) o Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, antes de la terminación de las obras de urbanización correspondientes, siempre que:

a) Las Obras de Urbanización se encuentren ejecutadas a Nivel Básico, según certificación del técnico director de las obras.

Las Obras de Urbanización se encontrarán ejecutadas a Nivel Básico, cuando están terminados los Movimientos de Tierras; las Calzadas terminadas a falta de la capa de rodadura; ejecutadas las redes de Saneamiento y Abastecimiento; colocados los bordillos y ejecutadas las soleras de los acerados y las arquetas y canalizaciones de las redes de Electricidad, Alumbrado Público y Telefonía.

b) Se preste fianza, en metálico o mediante avales, por el importe de la totalidad de las obras de urbanización pendientes de ejecutar, de manera que se garantice la total terminación de las obras de urbanización según los plazos indicados en las presentes normas.

c) Con la solicitud de Licencia de Obras para la edificación, el promotor presentará escrito comprometiéndose a ejecutar simultáneamente la edificación y la urbanización y a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la urbanización, estableciendo esta condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de la edificación objeto de la Licencia de Obras.

d) El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración formal de la caducidad de la licencia mediante expediente tramitado con audiencia del interesado; la declaración de la caducidad implicará la pérdida del derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado; asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado "b" anterior.

e) La concesión de Licencia de Primera Ocupación y/o Uso estará condicionada a la terminación de la totalidad de las obras de urbanización contenidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de Urbanización, indicándose esta condición en la concesión de la correspondiente Licencia Municipal para la Ejecución de las Obras.

4.- Al objeto de no crear medianerías que no puedan ser ocultadas con edificación, en las parcelas situadas en el límite del Suelo Urbano con el Suelo No Urbanizable, la edificación, con independencia de

la Ordenanza de Zona que le sea de aplicación, se retranqueará de dicho límite una distancia mínima de 3,00 metros, tratando como fachada la alineación interior y abriendo huecos al retranqueo; la planta de sótano, si sobresale más de un metro respecto a la rasante del terreno natural, también se retranqueará.

CAPÍTULO II. NORMA PARTICULAR DEL CASCO ANTIGUO - CA - DE FIÑANA

Artículo 14.3. Definición y Objetivos

Comprende zonas consolidadas por la edificación en su práctica totalidad, con solares o vacíos de edificación que no permiten la fácil obtención de nuevos equipamientos. Mantienen una gran coherencia urbana, son las zonas de las que partió el crecimiento del casco antiguo, contiene el centro representativo.

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

- Aumentar la fluidez del viario existente y prolongar sus vías principales.
- Control de los procesos de renovación urbana en cuanto a la homogeneidad de sus principales parámetros, recuperando la continuidad perdida, en muchos casos, en el proceso edificatorio.
- Establecer unas mínimas exigencias de calidad estética de las edificaciones por encima del resto de las zonas.

Artículo 14. 4. Condiciones de Ordenación.

a) Sistemas de Ordenación:

Se establece como sistema de ordenación en todo el ámbito de la zona **CA** Centro Antiguo de Fiñana, el de Alineaciones a Vial en Manzana Cerrada.

b) Alineaciones y Rasantes:

Serán las consolidadas por la edificación existente, a excepción de los reajustes del viario señalados en planos.

c) Parcelación:

Toda parcela existente, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, y con fachada a vía pública, es edificable individualmente, y por lo tanto no le es de aplicación lo regulado para parcela mínima. Exclusivamente a efectos de agregaciones y segregaciones se fijan los límites siguientes:

- Parcela mínima 60 m²
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo 4 m

Para actuaciones en parcelas resultantes de agregaciones, con superficie superior a 400 metros cuadrados, será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores, expresión formal y volumétrica en base al parcelario original anterior y diseño de fachadas con referencia a la segmentación parcelaria original.

Artículo 14. 5. Condiciones de la Edificación.

a) Línea de Edificación:

La fachada de la edificación se situará coincidente con la Alineación Exterior, prohibiéndose todo tipo de entrantes y patios abiertos a fachada.

b) Posición de las plantas bajo rasante:

Los sótanos podrán ocupar el 100% de la superficie de la parcela.

c) Ocupación:

No se fijan límites a la ocupación de la parcela por la edificación. Se aplicarán los restantes parámetros urbanísticos, esto es, fondo máximo y edificabilidad. Los espacios libres de parcela cumplirán todas las condiciones de accesibilidad y dimensiones establecidas para los patios.

d) Fondo Máximo:

En uso residencial, la profundidad máxima edificable será la de 20 m. en todas sus plantas. Los restantes usos podrán superar esta limitación y ocupar la totalidad de la parcela en planta baja.

e) Edificabilidad:

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones sobre rasante y la altura máxima de edificación.

f) Altura y Número de plantas:

- La medición de la altura y del número de plantas en edificaciones en manzanas con alineaciones o linderos opuestos a distinta rasante se establecen en las Condiciones Generales de Edificación de las presentes normas urbanísticas, además de lo contenido en la planimetría adjunta.

- La altura libre, estará comprendida entre los siguientes límites:

	<u>altura mínima</u>	<u>altura máxima</u>
PLANTA BAJA	2,50	4,50
PLANTA PISO	2,50	3,00

- El número de plantas de la edificación se fija en dos ($2P = PB+1P$), con una altura máxima de 7,50 metros, excepto en calles de anchura igual o inferior a 4,00 metros en las que el número de plantas de la edificación se fija en una ($P = B$), con una altura máxima de 4,00 metros. Como excepción a la norma se permiten alturas de hasta tres plantas ($3P = PB+1P+1P$), siempre dentro de la manzana existan edificaciones con esa altura. Las zonas exactas en las que esta permitido, se observa en la planimetría adjunta.

- Los parámetros de altura no afectan a los edificios preexistentes, no obstante, en los casos de ampliación de volumen o de techo edificable, en la sustitución y en la nueva construcción, habrán de observarse los parámetros de esta Normativa sobre altura y número de plantas.

- Por encima de la altura máxima edificable se permiten casetones de escalera y ascensores, siempre que queden retranqueados un mínimo de 3 metros.

Artículo 14. 6. Condiciones Ambientales.

La unidad de referencia tipológica será la manzana en que se actúa mas las adyacentes con frente a las vías que la circundan.

En cuanto a la tipología de la vivienda en el casco urbano de Fiñana se deben seguir las siguientes condicionantes:

1.- Las fachadas serán enfoscadas y pintadas de color, excepto las jambas y recercados de puertas y ventanas, no pudiéndose realizar fachadas con aplacados cerámicos, alicatados, estucados, mármol, etc. Permitted zócalos, cornisas y revocados de huecos de piedra sin pulimentar, natural o artificial.

2.- El proyecto incorporará plano de alzado conjunto con las edificaciones colindantes para justificar la tipología del entorno.

3.- La Carpintería de puertas y ventanas al exterior, será de madera o de aluminio/pvc similar a madera. Su apertura lo será hacia el interior de la vivienda y nunca hacia la vía pública. Las rejas serán siempre de hierro y pintadas de negro.

4.- En edificios/ instalaciones nuevas será de cumplida obligación el soterramiento del cableado de instalaciones eléctricas, de telefonía y audiovisuales.

5.- Prohibición de la instalación de equipos de aire acondicionado y antenas parabólicas en fachadas. La instalación de equipos de aire acondicionado y antenas parabólicas se realizará sobre la cubierta lo más alejado de la fachada, para evitar el impacto visual, quedando totalmente prohibida su colocación en la fachada principal.

6.- Prohibición de rampas o escalones que invadan la vía pública. Las chimeneas no podrán sacarse en la fachada y deberán quedar revestidas de hormigón quedando prohibidas las chimeneas metálicas o de materiales similares.

7.- Los desagües de patios, terrazas etc de aguas pluviales no podrán conectarse a la conducción del alcantarillado.

8.- Prohibición de toldos en las calles donde no existan aceras. En las calles donde exista acerado los toldos tendrán el vuelo no superior al ancho de la acera y nunca impedirán el normal tránsito de personas y vehículos. Su altura será como mínimo de 2,5 m.

Además, se conservará el plano de fachada, prohibiéndose en consecuencia los cuerpos volados cerrados. No obstante, se permiten los balcones y miradores acristalados, con las limitaciones siguientes:

- a) El vuelo máximo será de 0,40 m. en calles de anchura inferior a 8 m. y de 0,60 m. en calles de ancho superior y nunca podrán superar el 50% del ancho de la acera.
- b) En plazas y otros espacios libres, se permitirán vuelos de 0,60 m. cuando la distancia a la fachada opuesta sea mayor de 10 m.
- c) La altura libre de estos elementos sobre la rasante no podrá ser, en ningún punto, menor de 3,5 m. Los elementos salientes, tales como cornisas, remates de azoteas, etc. podrán tener un vuelo máximo de 0,30 m. Las rejas, zócalos, jambas y elementos ornamentales en planta baja no podrán sobresalir más de 0,15m.del plano de fachada.

En toda obra nueva sea de sustitución o ampliación se deberá manifestar el carácter de obra actual, resolviendo su relación con la tipología de la zona. La unidad de referencia tipológica será la manzana en que se actúa más las adyacentes con frente a las vías que la circundan.

Artículo 14. 7. Condiciones de Uso.

Los usos permitidos son los siguientes:

a) Vivienda:

Se permite el uso de viviendas en todas las plantas de la edificación. No se permiten las viviendas interiores, entendidas como tales aquellas que no cumplan lo establecido en las "Condiciones Generales de las Viviendas" de las presentes Normas Urbanísticas, aunque si se permite la rehabilitación de las actualmente existentes.

b) Aparcamiento:

El uso de aparcamiento será permitido en cualquier caso.

c) Terciario:

Estos usos son permitidos en todas las plantas de las edificaciones, siendo compatible, con independencia de las medidas correctoras o de seguridad que sea necesario adoptar, con el uso de vivienda.

El uso de oficinas, cuando se trate de despachos profesionales (médicos, abogados, arquitectos, etc..), podrá admitirse en el interior de las viviendas, como uso complementario a la vivienda del profesional.

El Uso Terciario-Comercial se limita al de "Local Comercial".

d) Dotacional y Equipamientos:

Se permite en todos los casos.

CAPÍTULO III. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 14. 8. Generalidades.

En el presente Plan General de Ordenación urbanística, se ha delimitado un total de nueve (9) sectores de suelo urbano no consolidado. Dichos sectores figuran en los planos de Ordenación y en las correspondientes fichas urbanísticas contenidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Las superficies de estos sectores, se han obtenido sin descontar las superficies que le pueden afectar de las vías pecuarias.

Asimismo, serán admisibles variaciones en las superficies asignadas a los sectores siempre que éstas no supongan una diferencia mayor del 5% y queden justificadas con levantamiento topográfico, realizado por técnico competente, necesario para la redacción de los Planes y Proyectos que desarrollen la actuación, de los límites reales de la propiedad afectada por la actuación; en consecuencia, podrán modificarse los parámetros de la ficha reguladora correspondiente que dependen de la superficie de la actuación manteniendo la proporcionalidad de cesiones.

Las superficies que aparecen en las fichas correspondientes a Zonas Verdes y Espacios Libres, así como a Equipamientos Públicos, son consideradas como superficies mínimas, sea cual sea la superficie de la intervención. En el caso de superficies de intervención mayores a las señaladas en las fichas, se incrementará proporcionalmente la superficie de cesión total correspondiente.

En la documentación gráfica del planeamiento que desarrolle el Sector, los terrenos de cesión obligatoria se acotarán completamente, reverenciándolos a elementos inalterables, para facilitar su tramitación a efectos patrimoniales.

La edificabilidad que le corresponde a los equipamientos de uso y titularidad pública, se entenderá incrementada a la edificabilidad global de la intervención, dado su carácter específico de aprovechamiento no lucrativo.

En las fichas urbanísticas se determinan las cesiones obligatorias mínimas que corresponden a cada sector, los sistemas generales de espacios libres e infraestructuras, los espacios libres de dominio y uso público, equipamientos y aparcamientos. Los documentos gráficos del Plan General establece el diseño de forma general de los sectores, situando las zonas verdes y sistemas generales de equipamientos donde correspondan. Dado que no es obligatorio el señalamiento de la ubicación concreta de los terrenos de cesión correspondientes a estándares de la actuación específica, su localización y diseño puede ser modificado a través de la tramitación del Plan de desarrollo correspondiente, no siéndole de aplicación, en consecuencia, el artículo 38 de la Ley 7/2.002.

En el caso que se modifique la ordenación prevista en la documentación gráfica del presente Plan General, las reservas para dotaciones deberá adaptarse a los estándares mínimos establecidos en el artículo 17.1.2ª de la Ley 7/2.002

Cada ficha define un uso dominante, permitiéndose, además, los que sean compatibles con éste.

El número estimado de viviendas indicado para la actuación, se entiende para la totalidad de las parcelas con uso lucrativo, correspondiendo a la cesión de aprovechamiento objetivo el 10% del total de las viviendas previstas para la actuación; en el Plan Parcial que desarrolle el sector, se indicará el número máximo de viviendas que corresponde a cada manzana del mismo.

En los sectores con uso característico Residencial, se destinará a Viviendas de Protección Oficial u Otros Regímenes de Protección Pública, los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial. (en el 30% indicado, se incluye el 10% correspondiente a la cesión de aprovechamiento medio del área de reparto).

La edificabilidad global asignada a la actuación, se entiende que cubre la correspondiente a los usos lucrativos; la edificabilidad lucrativa susceptible de apropiación por el conjunto de los propietarios de terrenos incluidos en la actuación ascenderá al 90 % de edificabilidad lucrativa total.

CAPÍTULO IV. REGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCION

Artículo 14.9. Derechos: (artículo. 50. D y E de la LOUA)

El derecho básico es el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, incluyendo:

- Competir por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación, con derecho de preferencia sobre cualquier otra oferta equivalente formulada por no propietario. Este derecho ha de ejercitarse en unión de los restantes propietarios afectados, cuando la Ley así lo exija.
- Con independencia de lo anterior, participar en la forma y condiciones establecidas en la Ley, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización o en la gestión indirecta de la actuación en las condiciones libremente acordadas con el adjudicatario.
- Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

Artículo 14.10. Deberes: (art. 51.1.C de la LOUA)

- Promover su transformación, cuando el sistema de ejecución sea privado, en las condiciones y con los requerimientos exigibles.

- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construir.
- Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados a dotaciones, comprendiendo tanto las locales, es decir al servicio del sector ó ámbito de actuación, como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.
- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en que se localiza la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración.
- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento de, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
- Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

Junto a esto debe tenerse en cuenta que el art. 54 de la LOUA referente al suelo urbanizable ordenado (al que remite el art. 55.1 referente al suelo urbano no consolidado incluido en unidad de ejecución) dispone que la aprobación de la ordenación detallada determina:

- La vinculación de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio.
- La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la equidistribución, en los términos que resulten del sistema de ejecución que se fije.
- El derecho de los propietarios al 90 por 100 del aprovechamiento medio del área de reparto en que estén incluidos sus terrenos, bajo la condición del cumplimiento de los deberes imputables.

Las cesiones aplicables a estos supuestos son los siguientes:

- La superficie de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios público previstos.
- La superficie lucrativa ya urbanizada correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento medio del área de reparto (que puede sustituirse por su equivalente en metálico, en la forma regulada en la Ley), así como la correspondiente a los excedentes de aprovechamiento (que también puede sustituirse por su equivalente económico u otros aprovechamientos equivalentes).

Finalmente, para las clases y categorías que aquí se estudian, se prevé en el propio artículo 55.1 la posibilidad de autorizar la realización simultánea de la urbanización y la edificación, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Firmeza en vía administrativa de la equidistribución, cuando ésta resulte necesaria en la unidad de ejecución correspondiente.
- b) Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- c) Previsión de que a la finalización de la edificación la parcela habrá adquirido la condición de solar. Formalización de aval que garantice la ejecución de las obras de urbanización pertinentes.
- d) Asunción del compromiso de no utilizar la edificación hasta que no esté concluida la urbanización y en funcionamiento los servicios urbanísticos, y consignación de esta condición en los contratos traslativos del uso, disfrute o disposición. A este respecto se dispone que no podrá concederse licencia de primera ocupación en tanto no esté concluida la urbanización.

Artículo 14.11. Agrupación de sectores.

Se admite el que dos o más sectores puedan unirse para su desarrollo como sector único con las siguientes condiciones:

- Que el sector resultante sea un sector único.
- Que los espacios libres y equipamientos sean los que resulten, con los criterios de obtención vigentes, con base en la superficie y características del sector resultante.
- Que sea considerado conveniente por parte del Ayuntamiento.

Artículo 14.12. Desarrollo de los sectores.

El desarrollo de los sectores será mediante la tramitación de las figuras de planeamiento que se indican en la ficha reguladora correspondiente.

La referida figura de planeamiento de desarrollo en las que el sistema de actuación sea el de compensación, deberá ser presentada ante el Ayuntamiento de Fiñana en un plazo máximo de veinticuatro meses desde la entrada en vigor de las presentes Normas.

Producido el incumplimiento del plazo indicado, el Ayuntamiento de Fiñana podrá acordar el cambio del sistema de actuación de Compensación por el de Cooperación, pasando de esta forma la iniciativa al Ayuntamiento.

Los Proyectos de Reparcelación se presentarán para su tramitación en el Ayuntamiento de Fiñana en el plazo máximo de doce meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial que desarrolle el correspondiente Sector.

CAPÍTULO V. NORMA PARTICULAR DE LA ZONA “AMPLIACIÓN - ENSANCHE Intensivo”

Artículo 14.13. Definición y Criterios

Comprende áreas de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado.

El objetivo en estas áreas es el de mantener el proceso edificatorio, intentando conseguir una relación clara entre parcela y vivienda.

Artículo 14.14. Condiciones de Ordenación

a) Sistemas de Ordenación:

El sistema de ordenación establecido para todo el ámbito de la zona “**AMPLIACIÓN - ENSANCHE Intensivo**” es el de ocupación parcial de la parcela, con alineación a vial retranqueada.

b) Alineaciones y Rasantes:

Salvo que el presente Plan General o los Planes que las desarrollen establezcan otra alineación, la alineación oficial exterior será la existente, que tendrá el carácter de alineación a vial, esta será la alineación obligatoria del cerramiento de la parcela.

Salvo que el planeamiento posterior determine nuevas rasantes, se entenderá que la rasante actual es la de la acera, y coincide con la oficial.

c) Parcelación:

Con independencia de lo indicado respecto a parcelas existentes con superficie inferior a la mínima; a efectos de agregaciones y segregaciones se fijan los límites siguientes:

- Parcela mínima 150 m²
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo 10,00 m.

Artículo 14.15. Condiciones de la edificación

a) Línea de la Edificación:

Se considera línea de fachada la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, tendrá tantas fachadas como frentes a vial tenga la parcela.

b) Retranqueos:

La línea de fachada se retranqueará obligatoriamente respecto de las alineaciones oficiales una distancia mínima de 3,00 metros.

c) Separación a Linderos:

La separación a linderos laterales y de fondo se establece en un mínimo de 3,00 metros.

No obstante, lo anterior, se permite la alineación a un lindero previo compromiso notarial del colindante de adosar la edificación a ese mismo lindero para evitar las medianerías vistas; en este caso, la separación al lindero lateral opuesto al que se adosará la edificación se establece en 3,00 metros, manteniéndose las separaciones mínimas a fachadas y fondo de parcela.

d) Posición de las Plantas Bajo Rasante:

Se permite la construcción de una planta sótano, la cual no podrá sobrepasar la ocupación de parcela indicada en el punto siguiente.

e) Ocupación:

La ocupación máxima de la edificación se establece en el 60% de la superficie de la parcela neta.

f) Fondo Máximo Edificable:

La profundidad máxima de la edificación medida desde la línea de fachada será el resultado de la aplicación simultánea de los parámetros de ocupación y separación a linderos.

g) Edificabilidad:

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones sobre rasante y la altura máxima de edificación.

h) Altura y Número de Plantas:

La medición de la altura y del número de plantas en edificaciones en manzanas con alineaciones o linderos opuestos a distinta rasante se establece en las Condiciones Generales de Edificación de las presentes normas urbanísticas.

El número máximo de plantas de la edificación se fija en dos (2) plantas (B+1P), con una altura máxima de 7,50 metros.

Por encima de la altura máxima solamente se permiten los castilletes de escaleras y ascensores que en ningún caso sobrepasarán la envolvente definida por un plano de 45 grados desde 1,35 m por encima de la arista superior del último forjado en todas las fachadas excepto medianerías y patios, y los antepechos de cubierta, con una altura máxima de 1,35 metros medidos desde el forjado donde se apoya.

Artículo 14.16. Condiciones de uso.

Se admiten exclusivamente los usos siguientes:

- Residencial, en su categoría Unifamiliar (una vivienda por parcela mínima) con las tipologías adosada y pareada, además de Plurifamiliar. Ver fichas urbanísticas.

- No obstante, las parcelas, debidamente registradas, existentes antes de la Aprobación Inicial del presente Plan General, que por superficie permitiera su división en más de una parcela mínima, pero que de realizarse tal división incumpliría fachada mínima, se permitirá la construcción de tantas viviendas

como parcelas mínimas se podrían obtener, manteniendo la totalidad de la parcela como pro indiviso vinculada a las viviendas que se edifiquen.

-Usos complementarios y compatibles: Terciario y Dotacional o de Equipamientos. El Uso Terciario-Comercial se limita al de “Local Comercial”.

- Usos complementarios y compatibles: Aparcamientos

Artículo 14.17. Condiciones de diseño.

Las Zonas Verdes y Espacios Libres, se diseñarán cuidadosamente en base a las Normas Generales de Urbanización, y estarán rodeadas por viario (rodado o peatonal, cuya superficie no será computable a efectos del estándar de Zona Verde), o colindante con viario al objeto de optimizar su accesibilidad pública de toda la actuación urbanística y del entorno urbano colindante.

Será obligatorio dotar de continuidad y cierre al tejido urbano existente, resolver la cobertura de medianerías sin superar las alturas máximas permitidas, y otorgar prioridad a la prolongación de las vías existentes.

Artículo 14.18. Determinaciones del suelo urbanizable que son de aplicación al suelo urbano no consolidado.

A este suelo urbano no consolidado le son de aplicación las siguientes determinaciones contenidas en el apartado siguiente 2.3, relativo a suelo urbanizable:

- Delimitación de los Sectores para el desarrollo en Planes Parciales.
- Fijación de los estándares y superficies propias de las dotaciones y servicios.
- Asignación, en su caso, de los Sistemas Generales que se vinculan en concreto al desarrollo de determinados sectores.
- Usos globales, intensidades de edificación y edificabilidad.
- Coeficientes de uso y tipología.
- Reservas para viviendas de protección pública y coeficiente corrector.

CAPÍTULO VI. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 14.19. Actuación en suelo urbanizable.

Como se ha indicado con anterioridad, el Suelo Urbanizable previsto en el presente Plan General de Ordenación Urbanística de Fiñana se clasifica como suelo urbanizable, con la categoría de sectorizado.

La actuación en el Suelo Urbanizable Sectorizado, será obligatoriamente por sectores completos, de acuerdo con los fijados en los planos del presente Plan General, y con las características que se determinan en la ficha reguladora correspondiente de cada sector.

Para poder obtener el derecho a edificar en el Suelo Urbanizable será necesario previamente, aprobar el correspondiente Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación y que se hayan ejecutado las correspondientes Obras de Urbanización y cumplido los deberes de cesión, todo esto en los plazos previstos en el presente Plan General y los documentos que lo desarrollen.

Hasta tanto no se cumplan los requisitos anteriormente fijados, los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, prohibiéndose expresamente la construcción de viviendas, instalaciones que puedan dificultar el posterior desarrollo de este tipo de suelo, y especialmente, por ser incompatible en las cercanías de los núcleos clasificados como urbanos y/o urbanizables, el aprovechamiento ganadero.

Excepcionalmente, sin cumplir los requisitos anteriormente indicados para la adquisición del derecho a edificar en el Suelo Urbanizable, se podrá autorizar la realización de obras de infraestructuras o implantación de elementos determinantes del desarrollo urbano y los sistemas generales que se realicen, en su caso, previa la aprobación de un Plan Especial conforme con el Art. 14 de la Ley 7/2.002.

Con carácter excepcional podrán autorizarse usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, todo ello en los términos y condiciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 14. 20. Delimitación de sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado.

En el presente Plan General de Ordenación urbanística, se ha delimitado un total de cinco (5) sectores de suelo urbanizable sectorizado. Dichos sectores figuran en los planos de Ordenación y en las correspondientes fichas urbanísticas contenidas en las presentes Normas Urbanísticas.

La delimitación de sectores se ha hecho fundamentalmente atendiendo a la estructura del territorio, (límite del término municipal, límite del dominio público de ríos y ramblas, límite del dominio público de carreteras, límite del suelo urbano, división catastral, etc.)

Por otra parte, la delimitación de sectores se ha hecho, para varios de ellos, sobre cartografía 1:15.000 y 1:5.000, que no aseguran gran precisión.

Todo ello aconseja que al redactar el Planeamiento Parcial se permita flexibilidad en cuanto a la delimitación, atendiendo más a los límites catastrales que a la medición gráfica sobre plano a escala poco precisa.

Así pues, tanto los límites, como las superficies resultantes, podrán ser reajustados con base en los criterios utilizados para su determinación, criterios y delimitación finales cuya interpretación corresponde al Ayuntamiento.

En consecuencia se formulará nueva ficha urbanística, redactada con los criterios establecidos en el PGOU, a partir de la superficie aceptada por el Ayuntamiento.

CAPÍTULO VII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 14. 20. Derechos.

Los derechos, según el art. 50.D de la LOUA, son los mismos que se han señalado respecto al suelo urbano no consolidado, pero esto debe entenderse aplicable sólo a partir del momento de que cuenten con ordenación pomenorizada, pues antes, según el artículo 53, sólo cabe la autorización de:

- Construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos.
- Construcciones e instalaciones de carácter provisional previstas en el artículo 52.3 de la LOUA (destinadas a usos temporales, con materiales fácilmente desmontables y sin derecho a indemnización cuanto el Ayuntamiento requiera su demolición, debiendo prestarse garantía que cubra los costes de demolición, e inscribirse en el Registro tales condiciones).

Artículo 14. 21. Deberes.

El único deber impuesto en esta situación de suelo sectorizado pero aún no ordenado es el de promover la transformación del suelo en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado (artículo 51.1.B).

CAPÍTULO VIII. NORMA PARTICULAR DE LA ZONA “AMPLIACIÓN-ENSANCHE extensiva”

Artículo 14. 22. Definición y Criterios.

Comprende áreas de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado.

El objetivo en estas áreas es el de mantener el proceso edificatorio, intentando conseguir una relación clara entre parcela y vivienda.

Artículo 14. 23. Condiciones de Ordenación.

a) Sistemas de Ordenación:

El sistema de ordenación establecido para todo el ámbito de las zonas de Suelo Urbanizable Sectorizado es el de ocupación parcial de la parcela, con alineación a vial retranqueada.

b) Alineaciones y Rasantes:

Salvo que el presente Plan General o los Planes que las desarrollen establezcan otra alineación, la alineación oficial exterior será la existente, que tendrá el carácter de alineación a vial, esta será la alineación obligatoria del cerramiento de la parcela.

Salvo que el planeamiento posterior determine nuevas rasantes, se entenderá que la rasante actual es la de la acera, y coincide con la oficial.

c) Parcelación:

A efectos de agregaciones y segregaciones se fijan los límites siguientes:

- Parcela mínima 400 m²
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo 10 m.

Artículo 14. 24. Condiciones de la edificación.

a) Línea de la Edificación:

Se considera línea de fachada la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, tendrá tantas fachadas como frentes a vial tenga la parcela.

b) Retranqueos:

La línea de fachada se retranqueará obligatoriamente respecto de las alineaciones oficiales una distancia mínima de 3,00 metros.

c) Separación a Linderos:

La separación a linderos laterales y de fondo se establece en un mínimo de 3,00 metros.

No obstante, lo anterior, se permite la alineación a un lindero previo compromiso notarial del colindante de adosar la edificación a ese mismo lindero para evitar las medianerías vistas; en este caso, la separación al lindero lateral opuesto al que se adosará la edificación se establece en 3,00 metros, manteniéndose las separaciones mínimas a fachadas y fondo de parcela.

d) Posición de las Plantas Bajo Rasante:

Se permite la construcción de una planta sótano, la cual no podrá sobrepasar la ocupación de parcela indicada en el punto siguiente.

e) Ocupación:

La ocupación máxima de la edificación se establece en el 30% de la superficie de la parcela neta.

f) Fondo Máximo Edificable:

La profundidad máxima será 14 metros.

g) Edificabilidad:

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones sobre rasante y la altura máxima de edificación.

h) Altura y Número de Plantas:

La medición de la altura y del número de plantas en edificaciones en manzanas con alineaciones o linderos opuestos a distinta rasante se establece en el apartado las presentes normas urbanísticas.

El número máximo de plantas de la edificación se fija en dos (2) plantas (B+1P), con una altura máxima de 7,50 metros.

Por encima de la altura máxima solamente se permiten los castilletes de escaleras y ascensores que en ningún caso sobrepasarán la envolvente definida por un plano de 45 grados desde 1,35 m por encima de la arista superior del último forjado en todas las fachadas excepto medianerías y patios, y los antepechos de cubierta, con una altura máxima de 1,35 metros medidos desde el forjado donde se apoya.

Artículo 14. 25. Condiciones de uso.

Se admiten exclusivamente los usos siguientes:

- Residencial, en su categoría Unifamiliar (una vivienda por parcela mínima) con las tipologías de aislada.
- No obstante, las parcelas, debidamente registradas, existentes antes de la Aprobación Inicial del presente Plan General, que por superficie permitiera su división en más de una parcela mínima, pero que de realizarse tal división incumpliría fachada mínima, se permitirá la construcción de tantas viviendas como parcelas mínimas se podrían obtener, manteniendo la totalidad de la parcela como pro indiviso vinculada a las viviendas que se edifiquen.
- Usos complementarios y compatibles: Terciario y Dotacional o de Equipamientos. El Uso Terciario-Comercial se limita al de “Local Comercial”, prohibiéndose la “Gran Superficie Comercial” y la “Agrupación Comercial o Centro Comercial”.
- Usos complementarios y compatibles: Aparcamientos

CAPÍTULO IX. NORMA PARTICULAR DE LA ZONA - I - USO INDUSTRIAL

Artículo 14. 26. Definición y Criterios.

Corresponde con el sector del Suelo Urbanizable Sectorizado destinado a este uso. Se establece el uso exclusivamente Industrial (1ª y 2ª categorías).

- Talleres artesanales y oficios artísticos.
- Talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.
- Locales de almacenaje.

Artículo 14. 27. Condiciones de Ordenación.

a) Sistemas de Ordenación:

El sistema de ordenación establecido para todo el ámbito de la zona I es el de Alineación a Vial en Manzana Cerrada y Manzana Cerrada Retranqueada.

b) Alineaciones y rasantes:

Salvo que las presentes Normas o los Planes que las desarrollen establezcan otra alineación, la alineación oficial exterior será la existente, que tendrá el carácter de alineación a vial.

Salvo que el planeamiento posterior determine nuevas rasantes, se entenderá que la rasante actual es la de la acera, y coincide con la oficial.

c) Parcelación:

La parcela mínima cumplirá las siguientes condiciones:

- Parcela mínima 500 m²
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo 15,0 m.

Artículo 14. 28. Condiciones de la Edificación.

a) Línea de la Edificación:

Se considera línea de fachada la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, tendrá tantas fachadas como frentes a vial tenga la parcela.

b) Retranqueos:

La edificación se situará retranqueada respecto de la alineación oficial una distancia mínima de 3,00 metros.

El cerramiento de la parcela se situará, obligatoriamente, en la alineación oficial.

c) Separación a Linderos:

La separación mínima a cualquier lindero (lateral o de fondo) se establece en 3,00 metros.

d) Posición de las plantas bajo rasante:

Se permite la construcción de una planta sótano, la cual no podrá sobresalir de la ocupación de la planta baja.

e) Ocupación:

No se establece límite en la ocupación de la parcela.

f) Fondo Máximo Edificable:

No se establece límite de profundidad máxima de la edificación, siendo edificable todo el fondo de la parcela.

g) Edificabilidad:

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones sobre rasante y la altura máxima de edificación.

h) Altura y Número de Plantas:

El número máximo de plantas de la edificación se fija en dos (2) plantas (B+1P), con una altura máxima de 9,00 metros.

Planta Baja 5,50 metros

Planta primera 3,50 metros

Artículo 14. 29. Condiciones de Uso.

Se admiten exclusivamente los usos siguientes:

- Industrial en sus categorías primera, segunda y tercera.
- Usos complementarios y compatibles: Aparcamientos, Almacenes, Oficinas y Dotacional o de Equipamientos.

Artículo 14. 30. Condiciones Ambientales.

En el interior de la parcela o de la edificación se dispondrá espacio suficiente en el que se puedan realizar las operaciones de carga y descarga sin afectar a la vía pública, extremo que se justificará en la petición de la correspondiente Licencia de Obras.

CAPÍTULO X.- COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA EN SUELO URBANIZABLE.

El PGOU asigna usos pormenorizados, adjudicados a una tipología edificatoria. A cada uno de los usos y tipologías pormenorizados señalados se le asigna un coeficiente de ponderación, a efectos del cálculo del aprovechamiento medio, tomando como valor unidad en cada Área de Reparto el uso pormenorizado característico o predominante.

Los coeficientes de ponderación utilizados son los siguientes:

VPP:	1
Residencial Intensiva.....	0.93
Residencial Extensiva.....	0.87
Industrial (Taller, Almacén, Industria.)	0,66

Los valores de ponderación elegidos responden a una escala de valoración de rentabilidad de los distintos usos, en la que se entiende como más apreciados los usos de residencial unifamiliar y de carácter terciario, y como menos rentables los usos industriales.

En el apartado 2.3.9 de este capítulo se establece el coeficiente de corrección para compensar a los propietarios de los suelos destinado a viviendas de protección oficial.

Artículo 14. 31. Usos globales, intensidades de edificación y edificabilidad.

1.- Los usos globales previstos en el Plan General son los siguientes:

- a) Uso global Residencial Intensiva.

Se corresponde con las áreas aptas para la urbanización destinadas a la ampliación del núcleo de Fiñana, y absorber la demanda de vivienda a medio plazo.

2.- Las intensidades Base de edificación y edificabilidad prevista para cada una de estas zonas son:

	Densidad	Edificabilidad
	viv/Ha	global m ² /m ²

Residencial	30	0,36

Las densidades y edificabilidades indicadas son básicas siendo de aplicación plena en Suelo Urbanizable, en situaciones concretas (sectores de suelo apto para urbanizar con cargas especiales, o sectores con convenio urbanístico), partiendo de estas intensidades básicas; se ha previsto el aumento de los aprovechamientos para compensar las cargas a soportar.

3.- Las fichas reguladoras de los diferentes sectores o áreas, indican la edificabilidad de cada sector. También se expresan los usos dominantes en el Sector.

No se entenderá incluida en la edificabilidad bruta o global la de los Equipamientos de Uso y Dominio Públicos, que se entenderá añadida sobre la resultante del aprovechamiento.

4.- La edificabilidad global total podrá destinarse al uso dominante del sector, o distribuirse libremente entre éste y los compatibles. No obstante, los sectores cuyo uso dominante sea el residencial y en sus fichas reguladoras, entre los terrenos destinados a dotaciones de Servicios de Interés Público y Social, no se especifique el Uso Comercial, destinarán obligatoriamente a uso comercial un mínimo 1 m² por vivienda, sin superar el 10% de la edificabilidad total del sector.

Artículo 14. 32. Regulación de la ordenación y de la edificación.

En el Suelo Urbanizable Sectorizado se regula específicamente cada Sector de Planeamiento Parcial, incorporando una ficha para cada uno de la presente normativa, relativa a sus condiciones de aprovechamiento, ordenación y edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo.

Las superficies señaladas para cada sector son aproximadas, determinándose la definitiva, en base al plano topográfico que específicamente habrá de levantarse para cada sector, que, redactado por técnico competente, se presentará al Ayuntamiento de Fiñana previamente a la redacción y tramitación de cada Plan Parcial. Las superficies que aparecen en las fichas de cada sector como "Reserva para Dotaciones", que se corresponden con terrenos de cesión obligatoria al ayuntamiento de Fiñana, son consideradas como superficies mínimas; por ello, en el caso de ser la superficie real del sector mayor a la indicada en la ficha correspondiente, las superficies destinadas a "Reserva para Dotaciones" se aumentarán proporcionalmente, manteniéndose fijas en el caso de superficie definitiva inferior.

Los terrenos grafiados en el ámbito de los Sectores delimitados, calificados como Espacio Libre – Zona Verde, son vinculantes en la ordenación de los respectivos sectores, no admitiéndose su destino a un uso diferente del previsto. Estas zonas son de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Fiñana, destinándose a uso y dominio público. El destino de las Zonas Verdes de los Sectores de Uso Global Residencial será el de la conservación de ecosistemas naturales y del el paisaje, no obstante lo anterior, para facilitar el uso y disfrute de dichas Zonas Verdes por la población, se permitirá la ejecución de senderos peatonales y las instalaciones convenientes y necesarias para su mejor uso público, siendo posible la suscripción de convenios entre el Ayuntamiento de Fiñana, como titular que será de estas zonas, y la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, para su conservación y mejora, y facilitar y garantizar el uso público de estos espacios.

El Número Máximo de Viviendas indicado en las fichas de los sectores con uso residencial es función de la superficie definitiva del Sector, modificándose proporcionalmente para superficies diferentes a las indicadas en las fichas, manteniéndose inalterable el parámetro Densidad (Viv./Ha).

Las Ordenanzas de aplicación, en los sectores donde el residencial es el uso dominante, deberán adaptarse a algunas de las previstas en el presente Plan General, y estas se aplicarán, siempre, por manzanas completas.

Los promotores del Suelo Urbanizable deberán garantizar la disponibilidad de los servicios urbanísticos necesarios para el desarrollo de los ámbitos correspondientes, en especial garantizarán el abastecimiento de agua potable, el saneamiento y depuración de las aguas residuales y el suministro de energía eléctrica.

Artículo 14. 33. Reserva para viviendas de protección pública.

Según artículo 10.1Ab) de la LOUA en los Sectores de Suelo Urbanizable con Uso Característico Residencial, el Plan Parcial preverá la reserva de terrenos equivalentes, al menos, al treinta (30) por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Son viviendas protegidas aquellas que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, y en su caso superficie y diseño establecidas en la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Respecto al coeficiente corrector para viviendas protegidas, el artículo 61.4 de la LOUA indica que el Plan General deberá establecer coeficientes correctores que ponderen y compensen a los suelos con destino a viviendas protegidas u otros usos de interés social.

El cálculo de aprovechamiento en el suelo con calificación residencial de viviendas de protección pública, está afectado por el coeficiente siguiente:

Vivienda de Protección Pública:1.00.

Dicho coeficiente se establece en función de la diferencia entre el valor máximo legal de metro cuadrado útil de vivienda de protección pública y el valor de mercado de la vivienda libre. Por tanto, el coeficiente de ponderación fijado es indicativo y se verá sujeto a futuros cambios en función de la fluctuación de dichos valores.

Artículo 14. 34. Estándares para sistemas locales y edificabilidad de los equipamientos.

a) Siendo de aplicación el Reglamento de Planeamiento, se parte del mismo para la obtención de cada superficie de suelo y luego se comprueba que cumple con el artículo 17 de la LOUA. Los estándares del Reglamento de Planeamiento relativos a Zonas Verdes, Docente y Deportivo están expresados en m² de suelo por vivienda. Los relativos a comercial y social están en m² construidos por vivienda. Considerando

que los equipamientos social y comercial tienen una edificabilidad de 1 m² de techo por 1 m² de suelo, se calculan todos los estándares de equipamientos en m² de suelo por vivienda.

Y como no se define el número de viviendas, se considera que, a efectos de estos cálculos, el número total de viviendas del sector, es la edificabilidad total del mismo dividida por 100 (equivalente a considerar viviendas de 100 m²).

Las superficies de los sectores reflejadas en las fichas se han obtenido sin descontar las superficies que le puedan afectar las vías pecuarias

b) Las superficies de reserva indicadas en cada ficha son aproximadas y podrán ajustarse en la medida que se modifiquen la superficie y el número de viviendas del sector, como resultado de la exacta medición de éste, y en las condiciones indicadas en el artículo 2.3.7.; no obstante, la superficie destinada en las fichas reguladoras correspondientes a Centros Docentes se considerará como dotación mínima.

c) Las edificabilidades de las diferentes parcelas que se destinen a Equipamientos Públicos no podrán superar los siguientes valores:

- Jardines y Áreas de Juegos 0,08 m²/m²
- Centros Docentes 0,50 m²/m²
- Parques Deportivos 0,50 m²/m²
- Social 1,00 m²/m²
- Comercial 1,00 m²/m²

Estas edificabilidades al no ser lucrativas, no están incluidas en el aprovechamiento total del sector.

Artículo 14. 35. Vialidad y aparcamientos.

Independientemente de los sistemas locales señalados en los sectores, los Planes Parciales que los desarrollen contendrán:

- La definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en los puntos siguientes.
- Los Planes Parciales preverán plazas de aparcamiento en las proporciones previstas.
- Las secciones transversales de las vías, anchos de aceras, aparcamientos y arbolados, así como también las características mínimas de los servicios urbanos; deberán adecuarse, excepto cuando las características de la actuación lo aconseje, a los señalados en las Normas Generales de Urbanización. No obstante lo anterior, no se admitirán secciones transversales con anchos totales inferiores a 6,00 metros para calles peatonales y 8,30 metros para calles con circulación rodada con un único sentido de circulación.

- Se procurará un adecuado diseño del nuevo viario estableciendo una continuidad clara, cuando sea posible, del suelo urbano con el nuevo suelo, al objeto de saturar expresamente los tejidos urbanos.
- Las cesiones, en el caso de que no vengan señaladas en las presentes Normas, se ubicarán preferentemente en lugares donde sean fácilmente utilizables por el suelo urbano periférico, al objeto de paliar los déficit existentes en los mismos.

TITULO XV. PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO Y CULTURAL**CAPÍTULO PRIMERO. PRINCIPIOS GENERALES****Artículo 15.1.- Objetivos Sectoriales.**

1. Conceptuar el patrimonio cultural de Fiñana, desde una óptica integrada, como el conjunto de elementos culturales, materiales o inmateriales, heredados del pasado o creados en el presente, en donde un determinado grupo humano reconoce sus señas de identidad; un bien común, por tanto esencial para reconocer su historia y la del territorio.
2. Proteger y salvaguardar el patrimonio cultural de cualquier actuación que pueda suponer un deterioro o menoscabo de los valores que acredita.
3. Valorar debidamente el papel del patrimonio cultural como recurso potencial en las políticas de desarrollo sostenible de Fiñana y promover su utilización racional como instrumento de desarrollo cultural y económico, siempre que, en razón a su fragilidad intrínseca, no suponga un menoscabo o deterioro de los valores que acredita, con la finalidad de contribuir al progreso general de la población, a la distribución social de la riqueza y al propio equilibrio territorial.

Artículo 15.2.- Protección del patrimonio cultural.

1. Son bienes integrantes del Patrimonio Cultural el conjunto de bienes muebles e inmuebles de interés arqueológico, arquitectónico y etnográfico sujetos a las determinaciones establecidas en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.
2. La investigación del Patrimonio Arqueológico, si ésta conlleva excavación o prospección arqueológica, podrá ser ordenada por los Órganos competentes de la Administración Autónoma en cualquier terreno público o privado donde se presuma su existencia en los términos que establece la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.
3. Los criterios generales de conservación de aquellos restos y estructuras que producto de una intervención arqueológica merezcan ser preservados se establecerán por parte de la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.
4. Las determinaciones del presente capítulo serán de aplicación sobre las parcelas y edificaciones que se identifican como protegidos en el presente PGOU de Fiñana.
5. La protección del Patrimonio Arqueológico, Arquitectónico y Etnológico se formula mediante los ámbitos generales contenidos en la legislación, reglamentación y normativa del régimen jurídico del patrimonio de naturaleza supramunicipal, en el Presente Plan General y en los documentos que en el futuro pudieran desarrollarlo.

6. La normativa de Patrimonio Histórico, resoluciones, órdenes o actos administrativos de ella derivados, prevalecen sobre las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana y en consecuencia:
 - a) Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de monumentos y delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente Plan.
 - b) Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz de zonas arqueológicas o zonas de servidumbre arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones previstas para dichas áreas en el presente Plan.
7. No será necesaria la modificación del presente Plan General para la aplicación de las resoluciones, órdenes y acuerdos de los órganos competentes de la administración autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento de Fiñana.
8. Los Planes Especiales que pudieran desarrollarse sobre ámbitos específicos del Patrimonio Cultural podrán alterar las determinaciones del Plan General en lo que respecta al régimen de obras permitidas, a la compatibilidad usos y a las condiciones específicas de tramitación de esos ámbitos, sin que ello represente modificación del Plan General.

Artículo 15.3.- Catálogo de protección.

En el presente Plan General, uno de los instrumentos para la protección del patrimonio de interés cultural, es el Catálogo de elementos protegidos. Este documento no solo supone un Inventario de bienes que deben ser conservados, sino que incluye una individualización de los bienes incluidos con una normativa específica para cada uno de ellos, tendentes a su conservación, protección y mejora, cuyas determinaciones específicas prevalecen sobre el resto de los documentos que integran el Plan General.

El Catálogo se estructura en tres secciones: Patrimonio Arqueológico, Patrimonio Arquitectónico y Patrimonio Etnológico. En cada uno de ellas, se identifican los bienes culturales, se diagnostica su estado de conservación y las actuaciones que inciden sobre su conservación, y se normalizan las intervenciones que en función de determinados grados de protección y compatibilidades de uso, garantizan la preservación del patrimonio cultural del municipio.

CAPÍTULO SEGUNDO. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

Artículo 15.4.- Ámbito de aplicación.

1. La protección del Patrimonio Cultural de Fiñana se realizará considerando el ámbito territorial de actuación del presente Plan Especial, y señalando sobre el mismo los diversos elementos y Zonificaciones que figuran en el Catálogo de Protección, con independencia de su titularidad

pública o privada. A dichos elementos se asigna unos Niveles de Protección diferenciados, destinados a fijar las medidas de conservación, protección, investigación y puesta en valor de los bienes integrantes del patrimonio, que determinarán las cautelas arqueológicas a considerar en cada una de ellos en función del tipo de intervenciones urbanísticas previstas en las mismas.

2. Cuando se produzcan descubrimientos de vestigios se atenderá a lo expresado para la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos en la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
3. De la conjunción de la Zonificación Arqueológica, el Nivel de Protección asignado y el tipo de obra a realizar se derivarán las cautelas y los tipos de intervenciones arqueológicas a considerar sobre las parcelas, edificaciones, vías y/o espacios públicos incluidos en el Catálogo.
4. Se establecerán los siguientes niveles que tienen correspondencia con la protección asignada a los elementos incluidos en el Catálogo.

Artículo 15.5- Patrimonio arquitectónico.

Referente al patrimonio arquitectónico, el Catálogo de Protección establece dos niveles de protección

1. NIVEL 1- Protección integral

- a El nivel 1, de protección integral, es el asignado a los bienes que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular, monumental, y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características.
- b El tipo de obras permitidas tenderán a la conservación del patrimonio edificado: conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración.
- c Se procederá a la demolición de cuerpos añadidos que alteren la estructura original. En aquellos casos en los que el estado de conservación del edificio o el grado de transformación justifique actuaciones de mayor amplitud, será necesario un informe favorable de la administración tutelar, en este caso la Consejería de Cultura.

2. NIVEL 2- Protección singular

- a El nivel 2, de protección singular, es el asignado a los bienes que destacan del conjunto edificado sin alcanzar el grado de monumentalidad del nivel anterior. Son ejemplos arquitectónicos de gran valor pues, además de contar con fachadas significativas y organización tipológica, son edificios que tienen una significación simbólica en la historia del pueblo.
- b Se trata por tanto de los edificios singulares y de valor en los que las intervenciones deben estar comprendidas dentro de los conceptos de restauración en el sentido tradicional; pero también, donde se apliquen con un sentido más flexible en aquellos casos en los que el estado de conservación del edificio o el grado de transformación justifique actuaciones de mayor alcance, e imprevisibles, por lo que siempre queda abierta esta posibilidad, con la única garantía del Informe favorables de la administración tutelar, en este caso la Consejería de Cultura.

- c. Este nivel implicará en general el mantenimiento de la fachada, pues todas ellas reúnen suficientes valores de escala, orden y composición que constituyen, en muchos casos, ejercicios ornamentación de gran interés, así como el mantenimiento de los elementos correspondientes a su organización tipológica y estructural interior como espacios de acceso, patios, escaleras, crujías con bóvedas, etc, especificados en sus fichas respectivas.

Artículo 15.6.- Patrimonio etnológico y urbano.

El Catálogo de Protección, en su integración en el Plan General, diferencia dos niveles de protección en referencia al patrimonio etnológico y urbano.

1. NIVEL 1- Protección integral

- a. Estos bienes catalogados deberán ser conservados íntegramente dados sus valores históricos, arquitectónicos, paisajísticos o etnológicos.
- b. El tipo de obras permitidas tenderá a la conservación del patrimonio edificado: conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración. Se procederá a la demolición de cuerpos añadidos que alteren la estructura original.
- c. Además de las obras tendentes a la conservación, en aquellos casos en los que el estado de conservación del edificio o el grado de transformación justifique actuaciones de mayor amplitud, como reformas parciales o generales y excepcionalmente de demolición parcial y nueva edificación será necesario un informe favorable de la administración tutelar, en este caso la Consejería de Cultura.

2. NIVEL 2- Protección cautelar

- a. El nivel 2, de protección cautelar, es el asignado a elementos etnológicos singulares de la cultura del agua o relacionados con las actividades agrícolas tradicionales así como aquellos elementos urbanos de interés en la caracterización de la historia o imagen urbana de la ciudad.
- b. Estos bienes catalogados que puedan verse afectados por la realización de cualquier tipo de obra, deberán figurar convenientemente localizados en la documentación para la solicitud de licencia. Durante la realización de los trabajos se exigirá la adopción de medidas necesarias para evitar cualquier tipo de daño y garantizar su conservación.

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

❖ DISPOSICIONES GENERALES.-

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja. Podrán ser completadas o modificadas por unas Ordenanzas específicas previstas en el artículo 24 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de Marzo.

❖ PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.-

A) Proyectos de Urbanización y Proyectos de Obras Ordinarias.

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

2. Los Proyectos de Urbanización son proyectos generales de urbanización que tienen por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización (definición geométrica y replanteo de la vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos) en una unidad de ejecución.

3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse conforme a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.

4. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo. A tal fin, los Proyectos de Urbanización podrán ajustar y adaptar el viario completando la definición realizada en el planeamiento urbanístico del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y entronques con la ciudad existente.

5. En Suelo Urbano Consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrán integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

B) Contenido de las Obras de Urbanización.-

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización son, según los artículos 98 y 113 LOUA.

1. Las de vialidad, comprendiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
2. Las de saneamiento, que incluyen la construcción de colectores (generales y parciales), acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
3. Las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias, y las de distribución domiciliaria de agua potable.
4. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de riego y de hidrantes contra incendios.
5. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público.
6. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de telefonía y telecomunicaciones.
7. Las obras de ajardinamiento y arbolado, incluyendo el amueblamiento, de parques y jardines y vías públicas. Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando estas se localicen exteriores a la unidad, debiendo acreditarse que tienen capacidad suficiente para atenderlos. En caso contrario, las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo deberán resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes, realizando sus acometidas donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos servicios.

C) Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización.-

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será idéntico al establecido por la legislación urbanística para la delimitación de las unidades de ejecución. La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización requiere de la previa aprobación del planeamiento que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.
2. Las obras de urbanización incorporadas como obras complementarias en los proyectos de edificación, cuando así sea procedente, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

D) Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras.

1. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se expresa, como mínimo, en los siguientes documentos que integran una unidad, con el detalle y complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas:
 - 1.a). Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras.
 - 1.b). Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
 - 1.c). Planos de proyecto y detalle que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos las obras, incluidas las excavaciones, movimientos de tierras, y las señalizaciones y marcas.
 - 1.d). Mediciones.

1.e). Cuadros de Precios.

1.f). Presupuesto.

1.g). Pliego de Condiciones técnicas de las obras y servicios, y en su caso (en los sistemas de actuación públicos) de condiciones económicas-administrativas. El Proyecto debe contener las prescripciones necesarias para la ejecución de las obras y para su contratación.

2. En los pliegos de condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas detalladas de realización de las obras, tanto finales como parciales, y recoger las condiciones que la Gerencia Municipal de Urbanismo establezca para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en el apartado 2º de este artículo, y se tramitarán por idéntico procedimiento que el de la licencia de obras.

4. En la ejecución de los Proyectos de Obras Ordinarias y Extraordinarias, las obras de Reurbanización del espacio Viario y los espacios libres, tanto municipales, como de los particulares y Compañías de Servicios en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado, será de aplicación los criterios y determinaciones generales de las presentes Normas y Recomendaciones sobre diseño del viario.

E) Ejecución de las Obras de Urbanización.-

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Fiñana.

2. En todas las obras de urbanización será de aplicación el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, de Eliminación de Barreras o cualquier otra disposición que lo supliere. De igual modo se aplicarán las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

F) Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos

1. Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al 25 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo.

2. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:

2. a. En metálico.

2. b. Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.

2. c. En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.

2. d. Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.

2. e. Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.

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

4. Serán de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración. Mensualmente, el promotor deberá presentar obligatoriamente las fotografías necesarias para documentar la ejecución de las mismas.

G) Recepción de las Obras de Urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio.

2. La recepción de las obras se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto autorizado así como a las prescripciones técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora.

3. La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta.

4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la entidad urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.

❖ Infraestructuras urbanas básicas

1.-PAVIMENTACIÓN

No serán admisibles secciones de firme con espesores inferiores a 20 cms sobre la explanación del terreno. De este espesor, 15 cm corresponderá a una base de zahorra artificial y 5 cms a una capa de aglomerado asfáltico con una capa de sellado.

Los bordillos serán de hormigón 6 de piedra. El pavimento de las aceras será antideslizante "de pastillas" a excepción de otros que admita el Ayuntamiento.

En los pasos de peatones, los bordillos se colocaran conforme a las normas de supresión de barreras arquitectónicas para minusválidos.

2.- CONDICIONES DE DISEÑO DE CALZADAS Y ACERAS DE LAS CALLES

En la pavimentación de calles y aceras, incluidas en las obras de Proyectos de Urbanización, Proyectos ordinarios de obras de Urbanización a anejos a los Proyectos de Edificación, deberán observarse los siguientes criterios de diseño

a) Calles de ancho menor de 6 metros: sin aceras, con tratamiento especial de solado para las de carácter peatonal; las rodadas de un solo sentido, carril de 3 m, con aceras mínimas de 1,5 m

b) Calles de ancho entre 6 metros y menor de 9 metros: aceras mínimas de 1,50 metros.

- c) Calles de ancho entre 9 metros y menor de 12 metros: aceras mínimas de 1,50 metros; aparcamiento en línea.
- d) Calles de ancho entre 12 metros y menor de 14 metros, aceras mínimas de 1,5 metros, aparcamiento en línea y alcorques opcional.
- e) Calles con ancho igual o mayor de 14 metros: aceras mínimas de 2,50 metros, aparcamiento en línea o en batería y alcorques para árboles.
- f) Calles tipo Boulevard: aceras mínimas de 2 metros, aparcamiento en línea o en batería y alcorques para árboles. Si lindan con zona verde llevarán carril bici de 2 m de ancho mínimo. (En el plano correspondiente se proponen unas secciones viarias adecuadas)

3.- ETAPAS DE EJECUCIÓN DE LAS PAVIMENTACIONES

Las calzadas y aceras se construirán preferentemente en las siguientes etapas:

- 1º. La primera servirá para el periodo de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar construido el pavimento por subbase, la base definitiva y una capa de rodadura provisional. Se ejecutarán también los bordillos y la capa de asiento de las aceras, así como todas las acometidas particulares a las redes de la edificación prevista, que quedaran situadas en las aceras.
- 2º. En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva de la calzada, que se instalara sobre el pavimento de la primera etapa siempre que no se aprecien deterioros de importancia. También se ejecutaran las aceras.

4.- CERRAMIENTOS DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados, serán diáfanos o con vegetación, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 2,00 m. de alto y entre ellos celosía o elementos transparentes. Excepcionalmente se permitirán otras soluciones cuando el uso y características de la edificación así lo justifiquen.

5.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

El cálculo de consumo medio diario se realizara para una dotación mínima, incluyendo servicios comunes de 250 litros/hab. por día en suelo residencial. En suelo industrial la dotación mínima será de 40 m³/día por hectárea.

Cuando el suministro no proceda de la red municipal, se indicará su procedencia, debiendo justificar la disponibilidad del caudal suficiente y la calidad de las aguas mediante certificado de organismo competente. En este caso de captación no municipal o cuando no haya una garantía suficiente de suministro de la red general, se preverán depósitos reguladores con capacidad para almacenar el consumo diario como mínimo.

La presión de agua en los puntos de consumo debe de estar comprendida entre 1 y 5 atmósferas; en los casos en que sea superior a 5 atmósferas deben ponerse válvulas reductoras.

La red se dispondrá preferentemente con tuberías de polietileno de presión y diámetro mínimo de 60 Mm. la profundidad mínima bajo calzadas será tal que la generatriz superior de la tubería quede a 1 metro de la superficie, el recubrimiento mínimo bajo aceras puede disminuirse a 0,60 metros.

Conectada a la red de abastecimiento deberán disponerse bocas de riego e incendio conforme a

lo que determine el Ayuntamiento y si este no las precisara se colocarán de forma que el radio de acción de las bocas de riego alcance cualquier punto de las manzanas y que estas estén distanciadas como máximo 150 metros.

6.- RED DE SANEAMIENTO

Las aguas residuales verterán a la red de alcantarillado público para su posterior tratamiento en la depuradora municipal.

En las zonas donde la topografía del terreno no permita esta solución, deberán impulsarse al colector de uso público y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Cuando el saneamiento no conecte a la red municipal, se justificará debidamente el método de depuración empleado y la solución de vertido.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Las acometidas a la red se hará siempre en pozos de registro; se dispondrán pozos de registro, además, en cada cambio de dirección o de pendiente y cada 50 metros como máximo en alineaciones rectas.

Las tuberías o conductos serán de hormigón vibro-centrifugado o P.V.C. con diámetro mínimo de 200 Mm., recibidas sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 40 Mm. de diámetros apisonadas.

El cálculo de caudales se hará en base al consumo. Se dispondrá cámara de descarga automática en cada cabecera de la red.

Los vertidos industriales deberán ajustarse en todo caso a las normas establecidas en la Ley de Protección Ambiental, Ley 7/1994 de 18 de Mayo, BOJA nº 79 de 31 de Mayo de 1994 y al Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía D292/1995 de 12 de diciembre de 1995, BOJA nº 166 de 28 de diciembre de 1995.

Si el vertido no requiere tratamiento previo por ser susceptible de tratamiento biológico, podrá acometer directamente a la red municipal. En el supuesto contrario se garantizará el tratamiento adecuado previo a la acometida.

7.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El calculo y ejecución de las cedes se realizaran de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrónicos vigentes.

Las líneas de distribución serán siempre subterráneas. Excepcionalmente pueden admitirse líneas de baja tensión aéreas en las zonas en que las existan.

En cualquier caso los Proyectos de Urbanización incluirán planos supervisados por la compañía suministradora.

8.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La instalación será subterránea a una proximidad mínima de 20 cm. con sección mínima de 6 Mm². Se dispondrán arquetas de registro cada 40 Mts. como máximo y en los cambios de dirección.

Podrán admitirse instalaciones aéreas, sobre fachadas, en aquellas urbanizaciones existentes o en zonas parcialmente consolidadas por la edificación, con sección mínima de 2,5 mm²,

Deberán cumplirse los siguientes niveles mínimos de iluminación:

- En calles de tráfico rodado importante (viario principal): 10lux.
- En calles de tráfico rodado ligero (viario secundario): 7,5 lux
- En calles peatonales 5 lux.

Las luminarias serán cerradas y montadas sobre báculos en calles con anchura igual o mayor de 6 metros. En calles con anchura menor podrán instalarse sobre brazo mural.

Se emplearán preferentemente las lámparas de vapor de sodio (*baja o alta presión*) y en su caso lámparas de vapor de mercurio de alta presión. La altura de colocación recomendable oscilará entre 4-5 metros (espacio libre y viario secundario) y 8-9 metros (viario principal).

9. RED DE TELEFONÍA

Los Proyectos de Urbanización incluirán las obras de telefonía de acuerdo con las normas de la Compañía Telefónica, debiendo adjuntar planos supervisados por el departamento técnico de dicha compañía.

10. ELIMINACIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS

El Decreto 72/1.992 de 5 de Mayo por el que se aprueban las "Normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía" (Publicado en el B.O.J.A. numero 44 de 23 de Mayo de 1.992) define como ámbito de aplicación la redacción del planeamiento urbanístico, proyectos de urbanización y obras de infraestructura así como espacios exteriores de utilización colectiva. De acuerdo con el Decreto, y como resumen del mismo, se tendrá en cuenta:

Utilización peatonal de uso comunitario:

- Anchura $\geq 1,20$ m.
- Pendiente longitudinal (para tramos < 3 m.): $\leq 12\%$
- Pendiente longitudinal (para tramos ≥ 3 m.): $\leq 8\%$
- Pendiente transversal: $\leq 2\%$
- Altura de bordillos: ≤ 14 cm.
- Pavimentos antideslizantes (variando textura y color en las esquinas y obstáculo).
- Registros a nivel del pavimento.
- Alcorques con rejillas (de malla ≤ 2 cm.) a nivel del pavimento.
- Cualquier escalera deberá complementarse con una rampa.
- Quedan prohibidos desniveles de un único escalón los cuales deberán ser sustituidos o complementados con rampa.

Vados:

- Pendiente longitudinal (para tramos < 3 m.): $\leq 12\%$
- Pendiente longitudinal (para tramos ≥ 3 m.): $\leq 8\%$
- Pendiente transversal: $\leq 2\%$

Vados para el Paso de peatones:

- Se situará como mínimo un vado en cada cruce de calles o vías de circulación.
- Anchura de vado: $\geq 1,80$ m.
- Pendientes del plano inclinado entre los niveles a comunicar:
 - Longitudinal: $\leq 8\%$

- Transversal: $\leq 2\%$

- Desnivel sin piano inclinado: < 2 cm.
- Las isletas se rebajarán al nivel de las calzadas en una anchura igual al paso de peatones. Dimensiones de las isletas para parada intermedia:

-Anchura: $\geq 1,80$ m.

-Fondo: $\geq 1,20$ m.

Escaleras, las cuales serán complementadas con rampas:

- Preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.
- Longitud libre de los peldaños: $\geq 1,20$ m.
- Peldaño mínimo: 30x16 cm.
- Las huellas serán de materiales antideslizantes.
- Pasamanos a altura entre 90 y 95 cm.
- Las barandillas no serán escalables si hay ojo de escalera.
- Tramos: ≤ 16 peldaños. (mesetas intermedias: $\geq 1,20$ m.)
- No se permiten mesetas partidas (compensadas) o en ángulo.
- Se dispondrán bandas de inicio y final de 60 cm. de anchura con pavimento de diferente textura y color.

Rampas:

- Directriz recta o ligeramente curva.
- Anchura libre: $\geq 1,20$ m.
- Pavimento antideslizante.
- Pendiente transversal: $\leq 2\%$.
- Pendiente longitudinal (para tramos < 3 m): $\leq 12\%$
- Pendiente longitudinal (para tramos > 3 m): $\leq 8\%$
- Pasamanos a 70 y 95 cm.

Aseos en espacios libres públicos:

- Deberán ser accesibles.
- Dispondrán al menos de un lavabo y un inodoro.
- Cumplirán las condiciones de los aseos en edificios públicos.

Aparcamientos en espacios públicos:

- Reserva: Una plaza por cada 50 ó fracción.
- Situación próxima a los accesos peatonales.
- Dimensiones mínimas: 5,00 x 3,60 m.

Mobiliario urbano:

- Los elementos verticales en la vía pública se colocaran:
 - a) En el tercio exterior de la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cm.
 - b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cm.

- Altura del borde inferior de elementos volados: 2, 10 m.
- Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalizarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día.
- Donde haya asientos, al menos un 2% de ellos será:

Altura: 50 cm.

Anchura. \geq 40 cm.

Fondo: \geq 50 cm.

- Altura de grifos y canos en bebederos: 70 cm.
- Altura de boca de buzones: 90 cm.

11.- ARBOLADO Y JARDINERÍA DE ESPACIOS LIBRES

a) La creación de jardines en los Proyectos de Urbanización se ajustarán a los siguientes criterios:

1. Todos los jardines contarán con elementos y complementos del jardín a base de bancos y papeleras y de aparatos de juegos en las áreas destinadas para este fin.

2. Se instalará un banco y una papelera por cada 50 m². Los bancos deberán contar con brazos y respaldo, al tiempo de ser de formas adaptadas al perfil de una persona situada sentada correctamente. Las papeleras serán de materiales sólidos inoxidable e incombustibles

3. Los aparatos de juegos infantiles, deberán ser definidos, los materiales serán inoxidables. Resistentes, sin aristas ni vértices, con elementos móviles redondeados y amortiguadores sobre el suelo.

4. Se instalarán sistemas de riego autónomo, sistemas de riego por goteo para árboles y arbustos y sistemas de riego por aspersión para césped, tapizantes y parterres. Se emplearán tuberías de PCV o polietileno, se instalarán llaves de paso con sus respectivas arquetas de 0,40x 0,40 m. enrasadas con el terreno.

Se establecerán goteros autocompensantes en los sistemas de riego por goteo que irán enterrados.

Se establecerán aspersores fijos, preferiblemente de los llamados emergentes, los cuales permanecen enterrados y poco visibles mientras no están en uso.

5. Se instalará alumbrado en la zona ajardinada, que se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las instrucciones que apruebe el Ayuntamiento. Todos sus elementos (báculo, luminarias, conductores, etc.) habrán de ser homologados por el Ayuntamiento.

6. En aquellas zonas que debido a la configuración o estructura del terreno, se pueda tener encharcamientos o estancamientos de agua, se establecerá una red de drenaje o sistema de avenamiento. La pendiente longitudinal de los tubos de drenaje será del 10% y estarán enterrados a una profundidad mínima de 60 cm. en sus primeros tramos.

7. Las plantas a utilizar serán sanas y bien formadas, sin problemas de plagas v enfermedades.

8. Las plantas para la creación de árboles y jardines de los espacios libres en los Proyectos de Urbanización serán plantas que se acondicionen a las exigencias climáticas de la zona:

- Plantas que se adapten a la escasa lluvia y a las altas temperaturas de la zona.
- Plantas que se adapten a la influencia de fuertes vientos de la zona.
- Se instalará preferiblemente a las normas o instrucciones que apruebe el

Ayuntamiento.

b) En la creación de arbolado en los espacios libres de los Proyectos de Urbanización, se ajustarán a los criterios siguientes:

- No implantar árboles que puedan presentar problemas como árboles invasores que rebroten de raíz, árboles empobrecedores del terreno que agoten la riqueza del mismo, caso de los eucaliptos, árboles que causen patologías en las edificaciones, ya que con sus fuertes raíces superficiales pueden levantar cimientos y pavimentos.
- No implantar árboles cuyas ramas cuelguen hasta cerca del suelo, estorbando a los viandantes.
- No se permitirán plantar árboles en aceras pavimentadas de menos de 2 m. de longitud y en la calzada.
- En las alineaciones de arbolado en la vía pública, en acerados superiores a 3 m. de longitud, los alcorques no serán inferiores de 0,80 x 0,80 m. En acerados de longitud inferior para plantación de árboles de porte pequeño, la dimensión mínima será de 0,60 x 0,60. Los alcorques deben estar enrasados con el acerado, para facilitar la recogida de aguas pluviales y no provocar problemas a los viandantes.
- Se instalará un sistema de riego por goteo, con goteros autocompensantes enterrados, con su respectiva llave de paso y arqueta de 0,40 x 0,40.
- En las alineaciones de árboles en las aceras de la vía pública, plantar los árboles lo suficientemente separados del bordillo para evitar posibles daños producidos por los automóviles.
- Tener en cuenta los cables eléctricos, las farolas, los balcones, voladizos y comisas que hayan por la acera, prohibiéndose la plantación de árboles cuando se puedan producir daños a los anteriores.
- Los árboles destinados a ser plantados en alineación tendrán el tronco recto y su altura no será inferior a 2 metros de altura y 10/2 cm. de diámetro del tronco, y se colocará un tutor de altura suficiente que llegue a la cruz del árbol.
- En las alineaciones de árboles en las aceras de la vía pública, plantar los árboles lo suficientemente separados del bordillo para evitar posibles daños producidos por los automóviles.
- Tener en cuenta los cables eléctricos, las farolas, los balcones, voladizos y comisas que hayan por la acera, prohibiéndose la plantación de árboles cuando se puedan producir daños a los anteriores.
- Los árboles destinados a ser plantados en alineación tendrán el tronco recto y su altura no será inferior a 2 metros de altura y 10/2 cm. de diámetro del tronco, y se colocará un tutor de altura suficiente que llegue a la cruz del árbol.
- Proyectar bien el tamaño de los hoyos donde irán ubicados los árboles, rellenándolos con tierra vegetal de calidad bien estercolada, etc.
- Se respetarán las distancias con respecto a los edificios, teniendo en cuenta las dimensiones del árbol y las de las aceras, no estableciendo alineaciones de árboles de gran porte en aceras estrechas. Se atenderá a las siguientes observaciones:

- a) Según diámetro de los árboles se establecen tres grupos: Árboles de diámetro pequeño (<4 m.), árboles de diámetro medio (4 a 6 m.), árboles de diámetro grande (>6m.). Según la altura de los árboles se establecen tres grupos: Árboles pequeños (<6 m.), árboles medianos (6 a 15 m.), árboles grandes (>15 m),
- b) Según lo establecido anteriormente, las distancias en las alineaciones de los árboles serán: 4 a 6 m., para árboles de altura pequeña y diámetro pequeño, que admitan poda, 6 a 8 m. para árboles de altura mediana y diámetro mediano, 8 a 12 m. para árboles de altura grande y diámetro grande, 15 m. para árboles grandes y desarrollo en anchura, 3 a 4 m. para árboles grandes pero de diámetro pequeño, de forma columnar o fusiforme.
- c) La distancia del árbol a las edificaciones será la mitad de la reseñada en el anterior apartado b). Se respetaran las distancias con respecto a los edificios teniendo en cuenta las dimensiones del árbol y las de las aceras, nunca estableciendo alineaciones de árboles de gran porte en aceras estrechas.
- d) No utilizar los árboles en alineaciones de calles que puedan causar daños a las edificaciones próximas.

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CONSIDERACIONES PREVIAS.-

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

a) Estas Normas Generales serán de aplicación en todo lo que les afecte a las edificaciones que se lleven a cabo en suelo urbano, en suelo urbanizable y en suelo no urbanizable.

b) Las Ordenanzas particulares de aquellas figuras de planeamiento que pudieran redactarse desarrollando o cumplimentándole el presente Plan General de Ordenación Urbana, se atenderán a las especificaciones de estas Normas Generales, sin contradecirlas, ni alterarlas.

c) Edificios existentes fuera de ordenación

A los efectos de aplicación de la Disposición Adicional Primera, este PGOU NO califica ningún edificio existente como fuera de ordenación.

2.- SOLAR

Tendrán la consideración de solar las parcelas de suelo urbano que cuenten con acceso rodado, pavimentación de calzada y encintado de aceras, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, señalamiento de alineaciones y rasantes y cumplan las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima de parcela: 60 m².

b) Fachada mínima de parcela: 4,00 m.

Estas dimensiones mínimas no serán de aplicación en parcelas residuales o resultantes de la demolición de edificios en el casco actual.

No se considerarán solares los terrenos que formen parte de vías, espacios libres, zonas verdes o cualquier otro suelo no susceptible de aprovechamiento para la edificación. Tampoco se consideraran solares, los terrenos incluidos en polígonos o unidades de ejecución, hasta que no se efectúe la reparcelación de los mismos y se hayan formalizado las cesiones correspondientes.

No podrá edificarse hasta que la parcela adquiera la condición de solar antes definida, salvo que asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante garantías que reglamentariamente se determinen.

3.- SISTEMA DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Se han previsto los siguientes tipos a sistemas:

a) Edificación por alineación de calle en manzanas cerrada con o sin patio de manzana.

b) Edificación aislada con retranqueos a vía pública y a todos los linderos, ocupación parcial de parcela y tratamiento de fachada en todos los paramentos exteriores.

c) Edificación adosada en la que se podrá agrupar dos o mas parcelas concentrando la edificación y cumpliendo ésta en su conjunto las condiciones aplicables como "edificación aislada" referida a la parcela resultante, suma de las agrupad

4.- ALINEACIONES EXTERIORES

a) En los planos de ordenación de este Planeamiento General, se señalan con carácter general, las alineaciones oficiales exteriores o de calle que fijan el límite entre los espacios públicos y los privados.

b) La fachada se construirá en el plano de la alineación oficial cuando el sistema de ordenación sea de alineación de calle. En este caso solo se admitirán modificaciones de las alineaciones existentes. Si estas se establecieran a través de Estudio de Detalle y también en los casos permitidos en el punto 6 "Retranqueos" párrafo b).

5.- ALINEACIONES INTERIORES

a) Se podrá establecer con libertad las alineaciones interiores de la edificación en la parcela, solo limitada por el fondo edificable máximo establecido en las ordenanzas y por aquellas que determinen los propios Estudio de Detalle.

b) Se permitirán pasajes cubiertos y calles de acceso al interior de las parcelas y manzanas, con un ancho de paso superior al 15% de su longitud y como mínimo de 4 metros.

6.- RETRANQUEOS

a) En general los retranqueos de parte de la edificación, cuando a través de ellos ventilen piezas habitables, no podrán tener una profundidad mayor que la dimensión de ancho de su embocadura.

b) En las zonas o parcelas con sistema de ordenación de la edificación por "alineación de calle en manzanas cerrada" se permite:

c) En las zonas o parcelas con sistema de ordenación por edificación aislada, se permitirán los retranqueos conforme a lo establecido en la "ordenanza particular de la edificación" aplicable.

7.- VUELOS

a) Se prohíben los cuerpos volados macizos.

b) Los vuelos abiertos (balcones, terrazas, aleros y miradores acristalados) podrán sobresalir como máximo un décimo (1/10) del ancho de la calle, medido en el centro de la fachada, con un máximo de 0,60 metros, no superando las tres cuartas partes (3/4) del ancho de la acera.

El saliente se contará a partir del plano vertical de la alineación oficial de fachada del edificio y quedará separado como mínimo 0,60 metros de las medianerías.

c) La altura mínima sobre la rasante de acera de los voladizos será de 3,00 metros.

d) Los salientes de jambas, molduras, etc. podrán sobresalir un máxima de 0,05 metros del piano de fachada.

8.- ALTURAS DE EDIFICACIÓN

a) La altura máxima y el número de plantas edificables, se establece en función de las zonas, de los edificios existentes y del ancho de las calles.

b) La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación de fachada de la parcela, desde el nivel de la acera o rasante oficial, hasta el plano superior del forjado de cubierta.

c) Cuando la fachada tenga una longitud superior a 20 metros, se dividirá en tramos cuya longitud no supere esta medida y se aplicará en cada tramo la altura máxima en la forma regulada en el apartado anterior.

d) En parcelas con fachadas opuestas a calles con distinta rasante. La altura del edificio se escalonará según la pendiente del terreno, sin superar en ningún punto el límite definido por un plano teórico que pasa por la altura máxima de la calle mas baja y por una planta mas que la máxima en la calle más alta, respetándose en la calle más alta la altura máxima permitida.

e) A los efectos de cómputo de plantas se considerarán como tales las que sobresalgan más de un metro del nivel de acera o de la rasante oficial.

f) Sobre la altura máxima de edificación, podrán autorizarse torreones de escalera y ascensores, patios de luces cubiertos a instalaciones retranqueados un mínimo de 3 metros de la alineación de calle con una altura máxima de 3 metros sobre la permitida, y su superficie no podrá superar el 20% de ocupación en planta de la superficie construida de la planta inferior sobre la que se ubica.

También se autorizarán las cubiertas inclinadas que no sobrepasen un plano inclinado a 30 grados trazado desde la altura máxima de edificación con altura máxima en cumbre de 3 metros sobre aquella.

g) En parcelas situadas en esquinas de manzana a calles de diferentes anchuras, podrá edificarse con la altura máxima, en la calle menor anchura, con una longitud de fachada igual al doble del ancho de la calle menor.

h) La altura libre mínima admitida para las plantas es de 2,50 m.

9.- FONDO EDIFICABLE

Las ordenanzas particulares han definido en algunos casos el fondo máximo edificable que define las alineaciones interiores de acuerdo con la tipología de la edificación.

10.- OCUPACIÓN

Se define como ocupación del suelo la resultante de la proyección en planta de la superficie cubierta del edificio, sin contar aleros ni cornisas, medida en % sobre la superficie neta de la parcela.

11.- EDIFICABILIDAD

-Edificabilidad bruta es la relación entre la superficie construida y la superficie total del suelo medido en m²/m².

-Edificabilidad neta es la relación entre la superficie construida y la superficie neta del suelo, medida en m²/m², y espacios públicos.

-Aprovechamiento susceptible de apropiación: - Para Los terrenos comprendidos en el suelo urbano, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será del 100% resultante tras aplicar los parámetros de ocupación y alturas a suelo neto sobre el que se pretende edificar.

- Para las Unidades de ejecución el aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será del 90% del aprovechamiento total asignado a cada unidad de ejecución.

12.- SUPERFICIE CONSTRUIDA

Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta.

En las terrazas y cuerpos volados cubiertos que estén cerrados por tres lados, computarán toda la superficie como construida (100%). En el resto de los casos computará el 50%.

No computarán como superficie construida, los pasajes de acceso a espacios libres de uso público, interiores de manzanas, ni los exteriores de acceso a garaje.

13.- AGREGACIONES Y SEGREGACIONES.

Se permitirá la agregación de parcelas colindantes cuando la resultante sea de tamaño análogo a la parcela de superficie media del núcleo de población o manzana de referencia.

Las segregaciones de parcelas en suelo urbano solo se permitirán cuando las parcelas resultantes tengan superficie igual o superior a 60 m², y fachada a vía pública de longitud mínima 4 m.

14.- PROTECCIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y ARBOLADO.

Se incluyen en este uso los que corresponden a los espacios libres y zonas verdes deportivas, de recreo y expansión, centros docentes, asistenciales, sanitarios, de espectáculos, religiosos y culturales, sean de propiedad privada o pública.

Todo solar o inmueble que contuviera cualquiera de los usos públicos anteriores los conservará con el mismo carácter público actual y con superficie útil equivalente, aunque transformase su construcción, consintiéndose un aprovechamiento privado complementario en el mismo solar hasta completar, en su caso, el derecho edificable que tenga reconocido.

El arbolado existente en suelo urbano, sea de la clase que fuere, deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total, siendo obligatoria la sustitución por otro ejemplar de la misma especie si por causas necesarias fuera imprescindible la destrucción de algún elemento.

15.- EDIFICACIONES EN EL LÍMITE DEL SUELO URBANO.

No se admiten medianerías en el límite del suelo urbano. Se construirán fachadas abriendo los huecos que correspondan, para lo cual se retranqueará la edificación, si fuese necesario, un mínimo de 3 metros.

16.- MIRADORES.

Queda terminantemente prohibida la obstaculización de la vista de los miradores especificados en los planos de ordenación y de todos aquellos que no apareciesen grafiados en los planos por error u omisión.

17.-PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO. HALLAZGOS ARQUEOLÓGICOS.

A los efectos de la Ley del Patrimonio Histórico Español de 25 de Junio de 1.985 y del R.D. 111/86 que desarrolla parcialmente dicha Ley, la incoación de Bien de Interés Cultural de un bien inmueble determinará la obligación de redactar un Plan Especial o cualquier otro instrumento de planeamiento.

Para actuar en aquellos edificios que se encuentren catalogados por la Delegación de Cultura, será preceptivo el informe favorable del citado organismo.

Cuando se descubra la existencia de yacimientos arqueológicos se paralizarán inmediatamente las obras y se informará a la Delegación Provincial de la Conserjería de Cultura.

Para actuar en los yacimientos arqueológicos se atenderá al artículo al efecto de esta normativa.

18.- OBRAS MAYORES V OBRAS MENORES

Se consideran obras mayores las siguientes:

- Las obras de construcción de edificaciones, instalaciones e industrias de nueva planta.
- Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones e industrias existentes.
- La modificación o reforma que afecte a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
- Las modificaciones del espacio exterior de los edificios, e instalaciones, cualesquiera que sea su uso.
- Las de la modificación de la disposición interior de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
- Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., tanto subterráneos o aéreas, coma postes, casetas, buzones, cabinas.
- Las parcelaciones.
- Extracción de áridos.
- Los movimientos de tierras (vaciado, desmontes, explanación, excavación, terraplenado, vertido, etc.) o demás obras de urbanización, apertura de caminos, vías o accesos rodado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado.
- El uso del suelo sobre las instalaciones y edificios y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire y antenas de T.V. La modificación del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales a partes de edificios, e instalaciones en general, así coma de maquinaria y otras instalaciones industriales.
- La demolición de las construcciones totales 6 parciales y el vertido de sus escombros.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso al que se destine el subsuelo (captación de agua, fosas sépticas, conducciones privadas, etc.).
- Modificación de las características físicas del suelo tales como pavimentados, asfaltados, drenajes...
- Y, en general, toda obra de construcción, ya sea de carácter permanente o provisional.

Se consideran obras menores las siguientes:

- Cerramiento y vallado de solares, fincas o terrenos u obras provisionales con frente a vía pública y la instalación de grúas torre.

- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos en la vía pública.
- Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- Construcción de barracones y quioscos para la exposición y venta.
- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios y bastidores, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
- Colocación de postes de todo tipo.
- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- Instalación de marquesinas para comercio.
- Establecimiento de vallas o aceras de precaución de obras.
- Construcción de puentes, andamios y similares.
- Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
- Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia.
- Apuntalamiento de fachadas.
- Colocación de grúas-torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia a trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
- Ejecución de obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene.
- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico-artístico.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Construcción de pozos y fosas sépticas.
- Apertura y modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
- Cambio o reparaciones de elementos estructurales.
- Ejecución y modificación de aberturas que afecten a elementos estructurales, sin perjuicio de acompañar, además los documentos exigidos para estas obras.
- Ejecución y modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- Instalación de aseos en locales comerciales y almacenes.
- Colocación 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 accidente o deterioro de fachadas.
- Cobertizos ligeros abiertos o cerrados lateralmente por tabiques, de superficie no mayor a 50 m²., y cuya altura total no excede de 5 m.
- Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
- Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta o de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m².) de superficie total.
- Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en mas de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) sobre el nivel natural del terreno y menos de dos metros veinte centímetros (2,20 m.) por debajo del mismo, en algún punto.
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.
- Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía publica.
- Instalación de invernaderos:

La instalación de invernaderos, cuya solicitud deberá ir acompañada de plano de situación, memoria valorada y croquis con descripción de las obras a realizar.

CAPÍTULO I.- DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 1. 1. Definición y ámbito de aplicación

1.- Estas normas contienen prescripciones de carácter general sobre parcelación, edificación, calidad, higiene, dotación de servicios, seguridad estética y calidad del medio urbano de aplicación a las edificaciones, así como otras de carácter específico para las Zonas de Ordenanza, que no podrán oponerse por principio a estas generales.

2.- Con objeto de unificar la normativa urbanística municipal en el futuro, los Planes Parciales y Especiales que se redacten, no podrán contener ordenanzas particulares diferentes de las contempladas en estas Normas, debiendo respetar todos y cada uno de los parámetros.

3.- Los sectores y unidades de actuación aprobados con anterioridad a estas Normas y recogidos en las mismas, deberán adecuarse a ellas en todos los aspectos no regulados en su normativa específica.

Artículo 1. 2. Capacidad para edificar

1.- La capacidad para edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, estando sometida a obtener la oportuna licencia municipal.

2.- En el suelo no urbanizable, la edificación queda sometida a las condiciones establecidas en el Título IX.

3.- En suelo urbanizable, la edificación queda sometida a las condiciones fijadas en el Título X y XIV.

4.- En suelo urbano son edificables las parcelas que cumplan los requisitos establecidos y tengan la consideración de solar y satisfagan las condiciones establecidas en las normas particulares de la zona en que se encuentren.

5.- No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los apartados anteriores, aun cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

Artículo 1. 3. Condiciones de la edificación sujetas a regulación

1.- La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en el presente capítulo, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- a) Condiciones de parcela.

- b) Condiciones de ocupación de la parcela.
- c) Condiciones de volumen o aprovechamiento.
- d) Condiciones de calidad e higiene.
- e) Condiciones de dotaciones y servicios de los edificios.
- f) Condiciones de seguridad en los edificios.
- g) Condiciones estéticas.
- h) Condiciones medioambientales.

2.- Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias normas generales o en las normas particulares de zona.

3.- La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones particulares de los usos, según el destino del edificio, locales o instalaciones.

4.- En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que el Plan General establece para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.

5.- En suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE PARCELA

Artículo 2. 1. Parcela

1.- Es toda porción de terreno deslindada como unidad física y predial, que sirve como unidad de referencia mínima o máxima, para albergar los usos posibles, según el destino previsto por el Plan General.

2.- Son parcelas rústicas las que se adscriben a usos admisibles en suelo no urbanizable.

3.- Son parcelas con destino urbano, los lotes de terreno delimitados en los planos correspondientes de este Plan General, con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y la edificación y sirven además como marco de referencia para la aplicación del aprovechamiento medio del AR. El aprovechamiento medio indicado en las fichas correspondientes de unidades y sectores sometidos a planeamiento de desarrollo, se referirá a la totalidad de la parcela anterior a la nueva ordenación establecida en este Plan General o en los planes que los desarrollen.

Artículo 2. 2. Solar

1.- Tendrán la consideración de solares las parcelas de suelo incluidas en la delimitación de suelo urbano, aptas para la edificación, que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Que estén urbanizados de forma que dispongan de los servicios e infraestructuras mínimas indicadas en el apartado 1 del Art. 9.1.8.
- b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2.- No tendrán la consideración de solares aquellas parcelas que, aun teniendo los anteriores requisitos, estuviesen situadas en zonas que deban ser objeto de planeamiento ulterior (Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización), cuando así lo determine este Plan General.

Artículo 2. 3. Parcela mínima

1.- Es la establecida por este Plan General para cada una de las zonas de ordenanza, en base a las características de ordenación y tipología edificatorias previstas, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

2.- De acuerdo con el Art. 67 de la LOUA, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en las licencias de parcelación y en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

3.- Cualquier actuación edificatoria no podrá producir la situación de hecho de una parcela colindante no edificable, recurriendo a la normalización de fincas si fuese necesario. Para ello, toda solicitud de información urbanística o licencia de nueva edificación, deberá contemplar las parcelas colindantes y el estado de edificación.

4.- Las parcelas inferiores a la mínima, originadas con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General, situadas entre edificios o parcelaciones consolidadas, serán edificables si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el Art. 7.2.2.

Artículo 2. 4. Linderos.

1.- 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 al que dé frente. Son linderos laterales los restantes, llamándose lindero de fondo el lindero opuesto al frontal.

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

Artículo 2. 5. Alineaciones y chaflanes

1.- La alineación es la determinación gráfica, contenida en los planos de ordenación completa del Plan General o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen coincidente o no con la edificación existente, que establece los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son.

2.- En los Planos de Ordenación Completa de los Suelos Clasificados se establecen todas las alineaciones en suelo urbano consolidado del Término Municipal de Fiñana, mediante el señalamiento de puntos fijos de alineación y anchos de calle. Cuando se establezcan anchos de calle a eje, se entenderá el mismo ancho a los dos lados de dicho eje.

3.- Se distinguen los siguientes tipos de alineaciones:

a) Alineación actual: es la existente, coincidente o no con la oficial.

b) Alineación oficial: es la determinada por el Plan General o por el planeamiento de desarrollo y puede ser exterior o de calle o interior (de parcela o manzana).

c) Alineación o plano de fachada: marca el límite a partir del cual se puede levantar la edificación, que puede coincidir o no con la alineación exterior o interior, en función del retranqueo o fondo de edificación impuesto.

Cuando coincide con la de calle, la edificación se denomina alineada a vial. En esta alineación no se contabilizan los vuelos ni salientes permitidos.

d) Alineación de cerramiento: marca la posición en que deben colocarse los elementos de cerramiento o vallado de la propiedad respecto del espacio público. Normalmente coincidirá con la de calle y linderos.

4.- No tendrán consideración de calle a los efectos de las normas de edificación, los callejones traseros de servidumbre de servicios y acceso a parcelas que actualmente cuentan con acceso en fachada principal. Los cerramientos a estos callejones tendrán el mismo tratamiento que los de los patios interiores.

5.- Chaflanes: Será obligatoria la realización de chaflanes en las esquinas marcadas en los planos correspondientes del Plan General, y en los planes que lo desarrollan, así como en aquellas edificaciones a las que obligue la ordenanza de aplicación. En aquellas edificaciones existentes, en las cuales se ha dibujado chaflán en esquina, pero que no alcancen su altura máxima, no será preceptiva la ejecución del chaflán para las ampliaciones que mantengan la edificación actual en la zona de chaflán.

Artículo 2. 6. Rasantes

1.- Se entiende por rasante, la línea que determina el perfil de un terreno o vía, referido al plano horizontal.

2.- Se distinguen las siguientes clases de rasantes:

a) Rasante oficial: será la determinada en este Plan o en las figuras de planeamiento que lo desarrollen. En su defecto, será marcada por los servicios técnicos municipales. Se define como el perfil longitudinal de vía pública

que sirve como nivel oficial de referencia.

b) Rasante actual: es el perfil longitudinal de las vías y terrenos existentes en la actualidad.

c) Rasante natural del terreno: es la correspondiente al perfil natural del terreno, anterior a cualquier ordenación propuesta.

Artículo 2.7. Condiciones para la edificación en parcelas situadas en callejones privados

Las parcelas existentes, edificadas con anterioridad a la aprobación inicial del Plan General, cuyo acceso exclusivo sea a través de callejones o servidumbres, no reconocidas como viario público pero suficientemente consolidadas en el interior de las manzanas, podrán ser objeto de obras de ampliación, reforma o sustitución de la edificación existente, con sujeción a la zona de ordenanza en que se encuentren, con una altura máxima de 2 plantas (7,00 m).

CAPÍTULO III.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Artículo 3. 1. Definición

1.- Las condiciones de ocupación son aquellas que establecen la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación y la que debe permanecer libre de construcciones.

2.- Las condiciones de posición determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela.

3.- Las condiciones de ocupación y posición del edificio en la parcela son de aplicación en obras de nueva edificación y en aquellas obras que impliquen modificación de los parámetros de ocupación y posición.

Artículo 3. 2. Ancho de calle

1.- A efectos de aplicación de parámetros, se establecen las siguientes reglas de medición de ancho de calle:

a) Si las alineaciones de la edificación están constituidas por rectas y curvas paralelas, se tomará como ancho de vial, para cada tramo comprendido entre dos transversales, el mínimo existente, sin considerar los retranqueos de fachada parciales que pudieran existir.

b) Si ambos lados de la calle no son paralelos, se tomará como ancho de calle el ancho medio del tramo considerado.

En aplicación de las reglas anteriores, ambos lados de cada tramo de calle tendrán las mismas alturas.

2.- El ancho de calle es el que se refiere al espacio realmente afectado al uso público como calle, consistente en el espacio destinado a tráfico rodado más aceras, y en su defecto, el que en virtud del correspondiente planeamiento o proyecto de urbanización se afecte, ceda o urbanice a tal efecto, con sujeción a las normas de urbanización.

Artículo 3. 3. Retranqueo

1.- Es el valor, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial o a los linderos de parcela.

2.- El retranqueo puede ser una separación fija, cuando se desea obtener una posición homogénea de los planos de fachada de las edificaciones a lo largo de una vía, o tener el carácter de separación mínima. Asimismo podrá ser para todo el plano de fachada o sólo para algunas plantas.

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

4.- La franja de retranqueo al lindero frontal, con independencia de su dominio, no podrá ser ocupada por los particulares con construcciones de uso privado en planta baja.

5.- El retranqueo mínimo de cualquier edificación respecto a un lindero, de existir, será de 2,50 metros. Aunque las normas particulares señalen retranqueo mínimo, si existieran medianerías vistas, predominará su ocultación sobre este parámetro.

Artículo 3. 4. Posición de plantas bajo rasante

- 1.- Con objeto de respetar el carácter de espacio libre de los patios y jardines privados, las plantas bajo rasante (sótanos) y demás instalaciones de uso privado no podrán sobrepasar los límites de ocupación permitidos para la planta baja.
- 2.- Estas plantas bajo rasante, no computarán a efectos de edificabilidad, aunque sí como superficie construida.
- 3.- Se exceptúa el cumplimiento de este artículo cuando concurran las condiciones previstas en el Art. 7.3.8.

Artículo 3. 5. Fondo edificable máximo

- 1.- Es la dimensión máxima en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial de fachada en cada punto de la misma, que establece la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación.
- 2.- Con objeto de respetar actuaciones unitarias y de acuerdo con la normativa estética y ambiental de este Plan, cuando en una manzana se halle consolidado, al menos en sus 2/3 partes, un fondo de manzana distinto del permitido en las ordenanzas particulares, dicho fondo consolidado prevalecerá sobre el de éstas, incluyendo la planta baja.
- 3.- No será de aplicación el fondo edificable para la planta baja de edificios, siempre que el uso de esta planta baja no sea residencial.
- 4.- El parámetro fondo edificable puede establecerse mediante dos procedimientos:
 - a) Directamente como valor fijo expresado en metros, o gráficamente, estableciendo alineación interior de manzana.
 - b) Indirectamente, fijando un valor del retranqueo al lindero posterior de la parcela.

5.- El fondo edificable máximo podrá ser sobrepasado cuando, una vez aplicado el fondo máximo, queden restos inferiores a la dimensión mínima de patios de 3 y 2 metros en actuaciones plurifamiliares o unifamiliares, respectivamente, de manera que podrá llegarse con la edificación hasta la medianería, con la condición de que una superficie como mínimo equivalente al fondo sobrepasado, no sea ocupada con edificación en cada una de las plantas del edificio, siendo destinada a patios.

Artículo 3. 6. Ocupación

- 1.- Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de parcela neta resultante de la ordenación. Si se expresa en m² se denomina superficie ocupable. No computarán a efectos de ocupación los elementos descubiertos, tales como rampas, pérgolas y similares.
- 2.- La acción conjunta de ocupación y retranqueo, determina el derecho urbanístico en cuanto a la superficie que la edificación puede ocupar en planta.

Artículo 3. 7. Espacio libre privado

- 1.- Son espacios libres de parcela o manzana, los terrenos no ocupables por edificación, en aplicación de las reglas de ocupación máxima. Si son interiores se denominan patios de parcela o manzana.
- 2.- Los espacios libres privados, no podrán ser objeto de aprovechamiento distinto al de espacio libre, jardín o instalaciones deportivas descubiertas, de acuerdo con la ordenanza de zona en que se encuentre, salvo lo dispuesto en el Art. 7.3.8.
- 3.- Todo proyecto de obras contendrá el diseño de los espacios libres de parcela o manzana de que se trate, buscando la composición con lo edificado y contendrá el tratamiento adecuado al uso que dicho proyecto le asigne, comprendiendo: pavimentación, red de riego, jardinería y arbolado, mobiliario urbano, alumbrado, elementos deportivos y de recreo (piscina, aparatos de juego) y cerramientos de parcela.
- 4.- Es compatible el dominio y mantenimiento privado del espacio libre, con el uso público.
- 5.- Si el espacio libre se incorpora al viario público con igual función que éste, deberá tratarse como tal viario y cederse al dominio público.

Artículo 3. 8. Plazas y jardines interiores de manzana

1.- En las plazas y jardines interiores de manzana, sean de uso público o privado, se podrán permitir construcciones subterráneas destinadas a aparcamiento, con cubierta que permita su ajardinamiento e instalación de juegos infantiles o deportivos, observándose obligatoria y simultáneamente la conservación de las especies arbóreas existentes, recurriendo al trasplante o sustitución por especies del mismo porte si fuese absolutamente imprescindible la eliminación de las existentes. En todo caso, quedará al menos el 15% de la superficie del espacio libre sin ocupar, distribuido de tal forma que permita un tratamiento de arbolado con raíces profundas.

2.- Los pasajes que se señalen para el acceso a las plazas y jardines interiores, ocuparán todo el alto de la planta baja, con un ancho de 1/3 del fondo edificado y un mínimo de 3 metros.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE VOLUMEN Y APROVECHAMIENTO

Artículo 4. 1. Definición y ámbito de aplicación

1.- Las condiciones de volumen junto con las de ocupación, determinan el aprovechamiento, acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela y concretan el contenido del derecho de propiedad.

2.- Las condiciones de volumen y aprovechamiento son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para aquellas obras que supongan ampliación de la edificación existente.

Artículo 4. 2. Superficie edificada o construida

1.- Se define como la suma de las superficies comprendidas entre los límites exteriores de los paramentos que delimitan el edificio en cada una de las plantas, incluyendo sótanos.

2.- Salvo indicación expresa en la normativa específica de cada zona de ordenanza, quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada:

- a) Todas las plantas cubiertas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición.
- b) Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.
- c) Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computarán de acuerdo al siguiente criterio:

		<i>CERRADO POR 3 LADOS</i>	<i>CERRADO POR 2 Ó 1 LADOS</i>	<i>ABIERTO</i>
CUBIERTO FORJADO	CON	100%	50%	NO COMPUTA
DESCUBIERTO CUBIERTA LIGERA	O	NO COMPUTA	NO COMPUTA	NO COMPUTA

- d) Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela, siempre que, de la disposición de sus cerramientos y cubierta y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

3.- Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

- a) Los patios interiores, aunque sean cerrados y cubiertos parcialmente con estructura ligera.
- b) Los soportales, pasajes y plantas diáfanos porticadas, que tengan acceso público, y que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior que suponga rebasar la superficie edificable.
- c) Los elementos ornamentales de jardín tales como pérgolas y similares, remates de cubierta siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidad de utilización como espacio cerrado.
- d) Las superficies interiores a la edificación, cerrados o no, de altura libre interior menor de 1,80 metros.
- e) Los espacios descubiertos y abiertos de retranqueo de la planta ático.

Artículo 4. 3. Superficie útil

- 1.- Se define 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 conforman, siendo esta superficie de directa utilización para el uso a que se destine.
- 2.- La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

Artículo 4. 4. Superficie edificable

- 1.- Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.
- 2.- Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento por los siguientes parámetros:
 - a) De modo directo:
 - Mediante el coeficiente de edificabilidad.
 - Mediante la determinación de la superficie asignada a la parcela para cada uso o tipología edificatoria.
 - b) De modo indirecto:
 - Estableciendo el Aprovechamiento medio, que habrá de traducirse o convertirse en superficie edificable mediante el empleo de los coeficientes de homogeneización de uso y tipología y de localización correspondientes a su AR.
- 3.- El coeficiente de edificabilidad es la relación existente entre la superficie total edificable sobre rasante y la superficie de la parcela medida en proyección horizontal.
- 4.- El Aprovechamiento Medio (AM) es el parámetro cuyo concepto se define en el Art. 3.4.4 y siguientes.
- 5.- Quedan excluidas del cómputo de edificabilidad, la superficie edificada bajo rasante y, en zonas de Ordenanza Industrial, las superficies construidas en el interior de las naves, en posición de planta alta, si la proyección de esta superficie sobre la planta de la nave principal no supera el 25% de ésta ni de 150 m² de superficie construida.

Artículo 4.5. Adaptación topográfica y movimientos de tierra en parcelas urbanas

- 1.- Los terrenos con pendiente por encima del 100% se consideran no edificables.
- 2.- En los casos de edificación aislada o retranqueada, en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, se dispondrá de forma que cumpla las siguientes condiciones:
 - a) Las plataformas de nivelación situadas en los linderos de la parcela no se podrán situar a más de 1,50 metros por encima o 2,00 metros por debajo, de la cota natural del terreno.
 - b) Las plataformas de nivelación en el interior de la parcela se habrán de disponer de forma que no sobrepasen el talud ideal de pendiente 30%. Los muros de nivelación y contención de tierras tanto interiores como perimetrales de la parcela, no podrán sobre elevarse por encima de 1,50 metros de altura en la parte vista.
- 3.- Los planes y estudios de detalle que se formulen como desarrollo de este Plan General, podrán establecer parámetros diferentes de los señalados en este artículo, siempre que quede justificado su necesidad y mejor integración en el ambiente.

Artículo 4.6. Altura máxima y número máximo de plantas

- 1.- La altura máxima edificable queda establecida en las distintas zonas de ordenanza previstas en este Plan, teniendo el carácter de máximo, no siendo un valor fijo. En consecuencia, podrán construirse edificios de altura inferior a la altura máxima permitida, siempre que cumpla con la altura mínima para cada zona.
- 2.- Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.
- 3.- Las normas particulares de cada zona y el planeamiento de desarrollo podrán establecer alturas obligatorias.

Artículo 4. 7. Altura mínima y número mínimo de plantas

- 1.- Todas las obras de nueva construcción deben ocultar los paños medianeros, hasta alcanzar la altura máxima. Igualmente deberán igualar las cornisas de las fachadas colindantes en más o menos 1,00 m.
- 2.- La altura mínima será la indicada en las ordenanzas particulares de cada zona.

Artículo 4.8. Altura libre interior

Es la distancia vertical existente entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la altura inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Artículo 4. 9. Plantas sótano

- 1.- Es la planta situada por debajo de la planta baja. La planta sótano podrá tener o no aberturas, en cualquiera de los frentes de la edificación.
- 2.- En el caso de que la cara superior del forjado del techo del sótano sobresalga una altura superior a 1,20 metros por encima de la rasante de acera o terreno, según las ordenanzas de aplicación, tendrá la consideración de planta baja.
- 3.- La superficie de la planta sótano no computará a efectos de edificabilidad ni del número de plantas, pero sí a los efectos de superficie edificada o construida.
- 4.- Sólo se permiten plantas por debajo de la primera planta de sótano, destinadas a aparcamiento o almacén.
- 5.- La altura libre interior de las plantas sótano será como mínimo 2,20 metros medidos a la cara inferior del forjado o de las instalaciones descolgadas o estructura horizontal, caso de que existieran, para el uso de aparcamiento o almacenaje y de 2,50 metros en los demás casos.

Artículo 4.10. Planta baja

- 1.- Es aquella planta cuyo pavimento se encuentra situado entre 1,40 metros por debajo y 1,20 metros por encima de la rasante oficial de acera.
- 2.- En los casos de parcelas que den fachada a dos viales opuestos de diferente cota, en las ordenanzas con alineación a vial, la cota de la planta baja se referirá a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas cuya profundidad fuese la mitad de la manzana, o el fondo máximo edificable, según los casos. En el caso de edificación aislada se adoptará análogo criterio, tomando como referencia la línea de cerramiento.
- 3.- La altura exterior máxima de las plantas bajas de edificios, medida desde la acera o desde el terreno según las ordenanzas de aplicación, hasta la cara inferior del forjado de su techo, será de 4,70 metros, salvo en los usos terciarios e industriales y los destinados a usos públicos o colectivos cuyo programa de necesidades obligue a mayores alturas.
- 4.- La altura mínima libre interior será de 2,50 metros en uso de vivienda y de 3,00 metros en uso comercial.

Artículo 4.11. Entreplantas

- 1.- Se define entreplanta como la planta superior resultante de dividir en altura una planta baja en dos plantas.
- 2.- Podrá autorizarse la construcción de entreplantas, siempre que no quede prohibido por las ordenanzas particulares de cada zona. La superficie útil no excederá del 60% de la superficie útil del local y no rebasará el aprovechamiento urbanístico aplicable a la parcela, en caso de entreplantas de superficies construidas superiores a 150 m². Para entreplantas de superficie inferior a 150 m², esta superficie no computará a efectos de edificabilidad o aprovechamiento de parcela.
- 3.- Las entreplantas no computarán a los efectos del número máximo de plantas autorizables.
- 4.- La entreplanta deberá quedar retranqueada respecto de la línea de fachada del local, un mínimo de 3,00 metros en Ordenanzas Residenciales y 5,00 metros en Ordenanzas Industriales. En edificación retranqueada, esta distancia se medirá a partir del retranqueo.

Artículo 4.12. Planta de piso

- 1.- Es aquella cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.
- 2.- La altura libre interior de las plantas de piso no será inferior a 2,50 metros.

Artículo 4.13. Planta ático

- 1.- Se define como planta ático la planta última del edificio, cuando su superficie construida es inferior a la de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de fachada del edificio, un mínimo de 3,00 metros.
- 2.- La altura mínima interior tendrá las mismas limitaciones que las plantas de piso.
- 3.- Salvo que las ordenanzas particulares de cada zona estipulen lo contrario, se permitirá la construcción de planta ático en todos los casos, sin que se rebase en más de 3,00 metros la altura máxima autorizada en la zona, contabilizándose dentro de la superficie construida total.

Artículo 4.14. Criterios para medición de alturas y nº de plantas

- 1.- Edificios con alineación a vial.

En aquellos edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada a vial, la determinación de la cota de referencia para la medición de la altura se ajustará a los siguientes criterios.

a) Edificios con frente a una sola vía:

- ◆ Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que presenta pendiente con diferencia de cotas entre los extremos de la fachada, igual o inferior a 1,50 metros, la cota de referencia para medición de alturas se tomará en el punto de fachada coincidente con la cota media entre las extremas.
- ◆ Si la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo. En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente. Podrá considerarse como tramo mínimo, a los efectos de aplicación de esta regla, el de longitud 6 metros.

b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

- ◆ Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del apartado anterior, resolviéndose el conjunto de fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuese una sola.
- ◆ Si las alturas reguladoras fueran diferentes en ambas calles, se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles, permitiéndose volver la altura mayor sobre la menor una distancia de 1,5 veces el ancho de la calle menor, siempre que esta longitud no supere el fondo edificable máximo, en cuyo caso prevalecerá éste.
- ◆ El paramento originado por la diferencia de alturas en ningún caso podrá formar medianeras, para lo que deberá retranquearse un mínimo de 3 metros de la parcela. El resto de paramentos se tratará con los mismos materiales de las fachadas principales.

c) Edificios con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

- ◆ Si la edificación viene separada por espacio libre interior, se regulará a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.
- ◆ Si la edificación no dispone de espacio libre interior, la altura reguladora de cada fachada vendrá determinada por la correspondiente a cada vial.

Esta altura reguladora se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de las alineaciones paralelas u oblicuas. Esta misma regla se aplicará a las edificaciones con fachada a un solo vial cuyo fondo de parcela sea inferior al fondo máximo permitido por la Ordenanza de aplicación.

d) Edificios con frente a plaza.

Las dimensiones de estas plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ellas, las cuales se fijarán por la mayor de las alturas reguladoras correspondientes en las mismas zonas o subzonas, a las vías que forman plaza o afluyen a ella. No se considerarán, a efectos de determinación de alturas, aquellas calles de ancho mayor a las mínimas dimensiones de la plaza.

- 2.- Edificios aislados o retranqueados.

a) La altura máxima y el número máximo de plantas se determinarán tomando como referencia la cota de pavimento de la planta o plantas que tengan la consideración de planta baja, la cual a su vez, podrá establecerse con una variación absoluta de 1,20 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio, con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

b) La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

c) En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultara de edificar en un terreno natural.

3.- Si como consecuencia de la aplicación de los criterios anteriores para la medición de alturas en una parcela se generasen medianerías que quedaran vistas, la edificación que produzca dichas medianerías deberá retranquearse 3 metros dentro de la parcela y tratar el paramento descubierto como fachada.

Artículo 4. 15. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

1.- Con independencia de la posibilidad de construir áticos y otras circunstancias específicas particularizadas en las Normas de cada zona de ordenanza, se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:

a) La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 35° desde el borde del alero o del arranque, cuando se permita cubierta inclinada.

b) Los antepechos o remates ornamentales de protección y coronación de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 metros, sobre la cual solo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería o metálicos desmontables o de obra integrados en la estructura del edificio, que no sean susceptibles de aprovechamiento.

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

d) Los elementos de captación de energía solar, cuya instalación deberá integrarse al máximo en el diseño del edificio.

e) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, patios, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar un máximo de 3,30 metros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones como elementos de diseño que armonicen con el edificio. Se exceptúan las antenas de telefonía y radio, que no podrán situarse sobre las cubiertas de los edificios en zonas con ordenanza residencial.

f) Los lavaderos, entendiéndose por tal, las zonas destinadas a pila de lavar y lavadoras, con la limitación de 15 m² de superficie construida como máximo para las viviendas unifamiliares. En el caso de edificios plurifamiliares, se podrá admitir 1 lavadero de 5 m² de superficie construida por cada 5 viviendas.

g) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

2.- En el caso de que existan áticos contruidos por encima de la altura máxima, podrán situarse sobre éste todos los elementos indicados en los apartados anteriores, con la limitación de que la superficie total construida no sea superior a 25 m² en el caso de que exista ascensor, o 12 m² en caso de que solo exista el hueco de escaleras, sin contar las construcciones indicadas en el apartado f).

3.- En la zona de 3,00 m de retranqueos de la planta ático, sólo se permiten las construcciones indicadas en los apartados a) y b) anteriores y los remates de cajas de escaleras siempre que el volumen correspondiente quede limitado superiormente por un plano determinado por la línea de altura máxima del antepecho y que forme 45° con la horizontal.

Artículo 4. 16. Profundidad de la altura máxima y del nº máximo de plantas

1.- La altura máxima y número de plantas máximo regirán para la profundidad edificable, con un máximo hasta el eje longitudinal medio de la manzana, para esa alineación.

2.- Cuando una parcela quede afectada por fondos edificables correspondientes a varias calles y no sea solar en esquina, se regirá por las alturas correspondientes a cada fondo, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Art.7.4.14.

CAPÍTULO V CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE

Artículo 5. 1. Definición

Forman parte de este concepto regulador todos aquellos parámetros y condiciones que afectan a las condiciones de organización interior de los locales que integran una edificación, sus necesidades de iluminación, soleamiento y ventilación, los servicios que requieren para su correcto funcionamiento y en general, las normas que regulan una mayor calidad funcional, ambiental o constructiva de las construcciones e instalaciones.

Artículo 5. 2. Ámbito de aplicación

1.- Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación, a las de acondicionamiento si no precisan afectar a elementos estructurales y a las obras de reestructuración de los edificios.

2.- 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 superior al municipal.

Artículo 5. 3. Piezas habitables en sótanos y semisótanos

1.- No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, entendiéndose como tales, aquellas en las que se desarrollan actividades vivideras de estancia o reposo, que requieran permanencia prolongada de personas.

2.- En plantas semisótano no se autorizará la instalación de piezas habitables en Usos Residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo 5. 4. Patios de luces

Los patios de luces podrán ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto a fachada el que se abre a un espacio libre o a una vía pública. Todo patio abierto tendrá la consideración de fachada exterior.

Artículo 5. 5. Medición de altura de los patios

1.- Se considerará como altura H a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada del patio H_i por su longitud L_i , dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada paramento se medirá, tomando como cota de partida la del punto inferior del hueco o ventana del local de cota más elevada que tenga huecos de luz y ventilación al patio, y hasta la coronación, bien en elemento macizo o metálico, de la edificación a la que sirve.

$$H = \frac{\sum (H_i \times L_i)}{\sum L_i}$$

2.- En caso de patios medianeros con edificios colindantes construidos o no, se considera como altura de coronación la derivada de la máxima que le otorga su ordenanza.

Artículo 5. 6. Dimensiones de patios cerrados

1.- En los patios interiores, la distancia H, calculada en la forma indicada en el artículo anterior, condiciona el uso de las habitaciones que abren huecos a dichos patios, de forma que:

a) En los patios interiores a los que den dormitorios o cuartos de estar de viviendas (piezas habitables) y locales vivideros en usos distintos del de vivienda, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro del círculo inscribible de 3 m y 12 m² para la superficie, salvo el caso de viviendas unifamiliares, en las que los mínimos se reducen a 2 m, para las luces rectas y diámetros y 8 m² para la superficie.

b) En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,20 H$ y la superficie mínima del patio ha de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

c) En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,15 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a H²/20. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de 9 m² para la superficie.

CUADRO SUPERFICIE MÍNIMA PATIOS EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES

VENTILACIÓN DE:	DIÁMETRO	SUPERFICIE	DIÁMETRO MÍNIMO	SUPERFICIE MÍNIMA
DORMITORIOS/locales Vivideros	0,30H	H ² /8	2 m	8 m ²
COCINAS	0,20H	H ² /10	2 m	8 m ²
ASEOS	0,15H	H ² /20	2 m	4 m ²
OTROS USOS	0,15H	H ² /20	2 m	8 m ²

H = Altura del patio, cálculo según Art. 7.5.5.

2.- A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computarán como plantas las construcciones permitidas por encima de la última planta de viviendas, oficinas o locales, a excepción de los remates de cajas de escalera.

3.- En el caso de que el suelo de los patios y su uso sean propiedad de la Comunidad de Vecinos, desde los portales o servicios comunes, se dispondrá un acceso a los patios o espacios libres, al nivel en que se encuentren, para posibilitar el uso y limpieza por la Comunidad.

4.- Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose la linde como paramento frontal, aunque no estuviese edificado. Podrán también considerarse como patios mancomunados.

5.- No se permite realizar la cubrición de los patios, con ningún tipo de cubierta, abierta o cerrada, cuando exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a una pieza habitable (dormitorios y cuartos de estar) en usos de vivienda, o en locales vivideros en usos distintos del de viviendas.

6.- No se permite ningún tipo de construcción en los patios que suponga alteración dimensional o funcional de algunos de los parámetros en esta normativa.

7.- Quedan exceptuados de las dimensiones mínimas los patios de iluminación de piezas de circulaciones interiores, que no podrán suplir las condiciones mínimas de iluminación y ventilación de escaleras.

Artículo 5. 7. Patios mancomunados

1.- Son patios mancomunados los de luces que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes y cuando se constituya mancomunidad, a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

2.- La mancomunidad deberá establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.

3.- Esa servidumbre no podrá cancelarse en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

4.- Los patios mancomunados podrán separarse en su suelo mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.

Artículo 5. 8. Patios abiertos a fachada

Los patios abiertos a fachada, en las zonas de ordenanza donde se permite, cumplirán las siguientes condiciones:

a) En las zonas de edificación alineada obligatoriamente a vial, en tipología de manzana cerrada, se prohíben retranqueos en planta baja, a fin de no romper la continuidad de la alineación, con las condiciones recogidas en la propia Ordenanza.

b) Estarán separados de las esquinas y de los muros medianeros, un mínimo de 6 metros, garantizando siempre la ocultación de medianerías vistas.

- c) La profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no será superior a la mitad del frente, el cual será como mínimo de 3 metros. En viviendas unifamiliares se permite que el fondo sea igual que el del frente.
- d) Todo paramento de patio abierto es fachada del edificio y como tal deberá ser tratado.

Artículo 5. 9. Aislamiento térmico

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de aislamiento térmico contenidas en el Código Técnico de la Edificación, o disposición que lo modifique o sustituya.

Artículo. 5. 10. Aislamiento acústico

El nivel de ruido admisible en el interior de una habitación no podrá exceder de lo previsto en el Reglamento de Protección de la Contaminación Acústica de la Junta de Andalucía y Norma NBE-CA, o disposiciones que las sustituyan, y en las ordenanzas ambientales municipales. Si es previsible la existencia de mayor nivel de ruido, deberá dotarse al local del aislamiento acústico adecuado para no rebasar los niveles mínimos admisibles.

Artículo 5. 11. Barreras antihumedad

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcción, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán el Código Técnico de la Edificación, o disposición que la sustituya.

Artículo 5. 12. Condiciones bioclimáticas

- 1.- Se recomienda que las fachadas de las piezas habitables se orientan al S, S-E y E.
- 2.- Se procurará la ventilación cruzada entre las diferentes habitaciones y locales.
- 3.- Se diseñarán los elementos oscurecedores de los huecos, del tipo de celosía o de lamas, preferentemente orientables, que permitan una mejor regulación natural de los elementos climáticos. Los muros cortina preferentemente se orientarán al Norte.
- 4.- En los edificios que lo permitan, se procurará una ventilación óptima a través de elementos que potencien el efecto patio, las torres de viento, refrigeración por evaporación por láminas de agua, o cualquier otro elemento que mejore las condiciones microclimáticas en zonas cálidas-secas.
- 5.- Se deberá procurar el aprovechamiento de la energía solar, arbitrando soluciones que potencien el aprovechamiento de esta energía con fines domésticos.
- 6.- En las fachadas expuestas al sol, se estudiarán elementos pasivos de protección (parasoles), con objeto de mejorar la calidad ambiental, constituyendo asimismo elementos de diseño exterior.
- 7.- En las fachadas orientadas al S y E no se recomienda la utilización de muros pantallas ni grandes cristaleras, que queden expuestos directamente a los rayos del sol.

Artículo 5. 13. Iluminación, ventilación y soleamiento

- 1.- Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal trazado a 75 cm del suelo.
- 2.- Asimismo, cualquier local deberá tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen de aire por hora.
- 3.- En áreas de nueva ocupación de suelo, sujetas a planeamiento, la ordenación deberá justificar un factor mínimo de soleamiento de 2 horas por vivienda.

CAPÍTULO VI CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 6. 1. Definición

Son condiciones de dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales, conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 6. 2. Ámbito de aplicación

1.- Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios, son de aplicación a las siguientes actuaciones:

- a) Obras de nueva edificación.
- b) Obras de acondicionamiento y reestructuración.
- c) Aquellas obras en las que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2.- En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Técnicas de la Edificación o disposiciones que las sustituyan.

Artículo 6. 3. Dotación de agua

1.- Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a 300 litros por habitante.

2.- La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros usos sean necesarios para cada actividad.

3.- No se podrán conceder 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 de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.

Artículo 6. 4. Dotación de agua caliente

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 6. 5. Dotación de energía eléctrica

1.- Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de suministro de la compañía suministradora o a sistema adecuado de generación propia.

2.- En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales, con los mínimos establecidos en la normativa que sea de aplicación, y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.

3.- Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

Artículo 6. 6. Cuarto de contadores eléctricos y controles

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por cada consumidor se dispondrá un local o armario, con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad, de acuerdo con las normas técnicas de las compañías suministradoras.

Artículo 6. 7. Cuarto de contadores de suministro de agua

En los edificios comunitarios, se deberá dejar previsto en el portal de planta baja, un cuarto o armario de instalaciones, el cual deberá estar dotado de un punto de luz y un desagüe conectado a la red de evacuación de aguas del edificio.

Artículo 6. 8. Instalaciones de transformación

1.- Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, deberán cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, ajustándose a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables.

2.- Los Centros de Transformación deberán disponer de un acceso a la vía pública independiente de cualquier otro acceso del edificio en que se sitúe.

Artículo 6. 9. Evacuación de aguas residuales y pluviales

- 1.- Se considera obligatoria la conexión de la red de recogida de aguas residuales de los inmuebles, al alcantarillado.
- 2.- En las zonas donde no esté en servicio la red de alcantarillado, la evacuación de residuales deberá realizarse mediante fosa séptica y pozo filtrante, situados en el interior de las parcelas, y se dejará prevista la conexión a la red de alcantarillado de forma que, una vez puesta en servicio la red, las aguas residuales procedentes de los inmuebles, viertan directamente al alcantarillado, sin pasar por la fosa séptica y pozo filtrante, los cuales deberán quedar cegados.
- 3.- El desagüe de los bajantes de aguas pluviales deberá canalizarse directamente hasta el alcantarillado urbano destinado a recoger dichas aguas pluviales exclusivamente de modo separativo allí donde esté previsto este servicio. En los restantes casos, evacuarán directamente a la calzada bajo las aceras.

Artículo 6. 10. Evacuación de humos

- 1.- Se prohíbe la salida libre de humos en 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 y ruidos se transmitan a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.
- 3.- Los conductos de salida se elevarán como mínimo, un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8 metros.
- 4.- Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vados de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
- 5.- El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios.
- 6.- Los locales situados en plantas bajas de edificios destinados a viviendas plurifamiliares será obligatoria la previsión de un conducto de salida de humos por cada tres locales o trescientos metros cuadrados construidos, así como de un anillo de conexión de cada local con dicho conducto, todo ello integrado en la edificación.

Artículo 6. 11. Evacuación de residuos sólidos

- 1.- Las instalaciones de evacuación de basuras en los edificios en que se prevean, se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento en función de las necesidades de los usuarios, según las condiciones higiénicas indicadas en las Normas Técnicas de diseño, disponiendo en todo caso de sistema de lavado y evacuación de aguas conectado a la red.
- 2.- Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Solo podrá utilizarse en casos muy especiales, previo informe del servicio municipal correspondiente.
- 3.- Cuando las basuras u 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.

Artículo 6. 12. Ascensores y aparatos elevadores

- 1.- Se incluyen en esta categoría los ascensores, montacoches, montacargas y escaleras mecánicas:
- 2.- Ascensores. Con independencia de que, por las necesidades del uso a que se destinen, sea requisito la instalación de ascensor, sea cual sea la altura del edificio es exigible la instalación de ascensor en los siguientes casos:
 - a) En los edificios de viviendas colectivas, cuando la cota del suelo de la última planta, se encuentre a más de 10,75 metros sobre la cota de referencia de la planta baja. Se instalará un ascensor como mínimo para cada quince viviendas y en adelante para cada fracción de quince viviendas más.
 - b) En edificios de cualquier uso de tipo privado, cuando se dé la circunstancia citada en el punto anterior.
 - c) En grandes superficies comerciales y edificios en que sea de aplicación el cumplimiento del Decreto 72/1992 de eliminación de barreras arquitectónicas, o disposición que lo sustituya, cuando existan plantas diferentes de la baja con acceso al público.

d) En alojamientos turísticos cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea igual o superior a 6 metros o 2 plantas se dispondrá de un ascensor al menos para cada 30 habitaciones, y en adelante uno por cada 15 habitaciones más.

e) Condiciones de los ascensores:

♦ Todos los ascensores serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor cumplirá las condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas (Decreto 72/1992), o disposición que lo sustituya.

♦ Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas de circulación, con la escalera.

3.- Montacoches. La instalación del aparato elevador de vehículos, especialmente recomendado para solares de menos de 200 m² de superficie, se realizará cumpliendo la normativa vigente.

4.- Montacargas.

a) Podrán instalarse montacargas en los casos en que así convenga al funcionamiento y uso de la edificación.

b) Será obligatoria la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

5.- Escaleras mecánicas. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

6.- Para cualquiera de las categorías citadas, se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores o disposiciones que las sustituyan.

Artículo 6. 13. Aparcamiento obligatorio

1.- Todo proyecto de edificio de nueva planta, sustitución o restauración, estará obligado a incluir para la obtención de la licencia de obras, las plazas de aparcamiento precisas para cumplir con las dotaciones que le sean exigibles. En los suelos sometidos a planeamiento de desarrollo se estará a lo dispuesto en los correspondientes planes.

2.- Los aparcamientos exigidos podrán hallarse en las siguientes situaciones:

a) En viviendas unifamiliares, en plantas baja o sótano.

b) En el resto de las edificaciones, excepto en las industrias, en las cuales podrán estar en cualquier situación, podrán situarse bien en planta sótano, bien en planta baja, a partir de una crujía de 6 metros reservados para otros usos, o bien en el espacio libre de parcela.

Artículo 6. 14. Condiciones de los aparcamientos

1.- La superficie útil mínima (metros) por plaza será:

	Motocicletas	Automóviles	Vehículos industriales ligeros	Vehículos industriales semipesados	Minusválidos
DIMENSIONES	1,50 x 2,50	2,20 x 4,50	2,70 x 6,50	3,00 x 9,00	3,60 x 5,00

Se dispondrán dimensiones especiales en otro tipo de vehículos.

2.- No se considerará plaza de aparcamiento aquel espacio que, aun cumpliendo las condiciones anteriores, carezca de las suficientes condiciones de acceso libre.

3.- Las plazas de aparcamiento se señalizarán convenientemente.

4.- El uso de aparcamientos, a veces denominado garaje, excluye en todo caso la implantación de cualquier actividad de reparación.

5.- Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario y con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 5 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras para peatones, etc.). La pendiente máxima de este zaguán será del 6% y en el mismo, así como en la totalidad de los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos.

6.- Los accesos a los garajes, por requerir licencia de acceso de vehículos a través de las aceras, estarán sujetos a las determinaciones establecidas para éstas en el Art. 5.2.54.

7.- Todos los elementos que componen la edificación, así como las instalaciones exigibles, deberán cumplir con lo previsto en el Código Técnico de la Edificación, o disposición que lo sustituya, y demás normas vigentes de aplicación.

8.- Se dispondrá en las proximidades de cada acceso por la vía pública de un hidrante, del modelo que reglamente el Servicio Municipal competente, siempre que no exista uno a menos de 150 metros del acceso.

9.- Condiciones de garajes en viviendas unifamiliares:

- ♦ Las dimensiones mínimas de la plaza serán de 2,50 x 4,30 metros.
- ♦ Podrá suprimirse la espera o meseta de rampa.

Artículo 6. 15. Dotaciones obligatorias de aparcamiento

1.- Las dotaciones mínimas de reserva de aparcamientos se situarán en el mismo edificio que genere la dotación y serán de una plaza para vehículo automóvil por:

- a) Cada vivienda o apartamento de hasta 150 m² útiles, ubicando una segunda plaza por cada fracción de 80 m², si la superficie útil es superior a los 150 m², ubicado en el mismo edificio.
- b) Cada 6 plazas o 2 apartamentos turísticos o 100 m² útiles de hotelero, centro comercial o recreativo.
- c) Cada 100 m² útiles o 5 empleados de industria, como mínimo, adecuándose en todo caso al tipo de vehículo y cantidad precisos, según uso concreto.
- d) Cada 2 camas en uso sanitario.
- e) Cada 10 localidades en salas de fiestas, cines, teatros, gimnasios, espectáculos, congresos, etc., que podrán situarse al aire libre o cubiertos.

Estas dotaciones podrán variar cuando las Ordenanzas Particulares de zona

2.- Se exceptúa de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento, a aquellos edificios que se sitúen en parcelas de suelo urbano consolidado, en las que concurra alguna de las siguiente circunstancias:

- a) Que su superficie sea inferior a 200 m².
- b) Que su superficie sea inferior a la superficie mínima de parcela para la ordenanza de zona de que se trate.
- c) Que por la forma geométrica de la parcela, no pueda superarse el estándar de 1 plaza de aparcamiento en sótano por cada 40 m² de superficie construida para este uso, excluyendo rampas y escaleras de acceso.
- d) Que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo rodado tenga anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 metros.
- e) Que tengan acceso exclusivo por calles con importante uso peatonal o aceras con fuerte desnivel respecto a calzada.
- f) Las ampliaciones de edificios, con la planta baja ocupada en una fecha anterior a 5 años de la solicitud de la ampliación.

Artículo 6. 16. Accesos a los garajes

1.- Los accesos a los garajes tendrán una anchura mínima de 2,50 metros.

2.- Se dispondrá un solo acceso por edificio para aparcamientos, cuando su capacidad sea de menos de 100 plazas.

3.- Si la capacidad del garaje es superior a 100 vehículos, el acceso deberá tener una anchura no inferior a 5 metros o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con la anchura mínima de 2,50 metros.

Artículo 6. 17. Ventilación de los garajes

1.- La ventilación, natural o forzada, garantizará la extracción de vapores y gases con suficiente amplitud. Se hará por medio de ventilación directa o chimeneas, para su ventilación exclusiva. Las chimeneas sobrepasarán en un metro la altura de la cubierta del edificio.

2.- Para la ventilación natural se dispondrá en cada planta de huecos uniformemente distribuidos que comuniquen permanentemente el garaje con el exterior, o bien con patios o conductos verticales, con una superficie útil de ventilación del 0,5 % de la superficie construida en dicha planta u otra superficie unitaria mayor en aplicación de legislaciones sectoriales. Los patios o conductos verticales tendrán una sección al menos igual a la exigida a los huecos abiertos a ellos en la planta de mayor superficie.

3.- La ventilación forzada deberá cumplir las condiciones siguientes:

- a) Ser capaz de realizar 6 renovaciones por hora, siendo activada mediante detectores automáticos.
- b) Disponer de interruptores independientes para cada planta que permitan la puesta en marcha de los ventiladores. Dichos interruptores estarán situados en un lugar de fácil acceso y debidamente señalizado.

c) Las turbinas cumplirán las condiciones de la reglamentación contra incendios de aplicación.

Artículo 6. 18. Supresión de barreras arquitectónicas

1.- Todos los edificios, urbanizaciones y elementos que intervienen en el transporte de viajeros, están obligados a cumplir las condiciones del Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía, o disposición que lo sustituya

2.- Todos los edificios en los que sea obligatoria la instalación de ascensor, deben adaptar sus accesos de conformidad con la referida disposición.

CAPÍTULO VII CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 7. 1. Definición

1.- Condiciones de seguridad son las que tienen por objeto obtener mejor protección de las personas mediante condiciones en las características de los edificios.

2.- Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

3.- Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 7. 2. Accesos a los edificios

1.- Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación, de forma que sea claramente visible. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2.- En todas las construcciones será necesario que se establezcan itinerarios practicables por personas con movilidad reducida, conforme al Decreto 72/1992 sobre eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía, o disposición que la sustituya.

Artículo 7. 3. Señalización en los edificios

1.- En los edificios de uso 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 máquinas, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2.- La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia serán objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 7. 4. Puerta de acceso

1.- Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo en el caso de vivienda unifamiliar, no será inferior a 1,20 metros, con una altura que será mayor o igual a 2,10 metros.

2.- Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Artículo 7. 5. Circulación interior

1.- Se consideran elementos de circulación interior aquellos 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 e instalaciones, garajes y otras piezas que integran la edificación. Son elementos de circulación interior los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores, pasillos y similares.

2.- Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán como mínimo las siguientes:

- a) Los portales tendrán una anchura mínima de 1,40 metros en edificios de hasta 10 viviendas, 1,60 metros en edificios de entre 10 y 15 viviendas y 2,00 metros en edificios de más de 15 viviendas. Esta dimensión se mantendrá en el espacio existente entre el exterior y la escalera.
- b) La altura libre mínima de suelo a techo, o falso techo si lo hubiera, será de 2,50 metros.
- c) El ancho mínimo de los pasillos y distribuidores de viviendas será de 1,20 metros.
- d) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.
- e) En los vestíbulos de entrada no podrán instalarse locales comerciales ni industriales, ni se permitirá a través de ellos el acceso de público o mercancías a los locales que pudieran estar instalados en planta baja u otras plantas.
- f) El acceso deberá adaptarse al Decreto 72/1992 sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas o disposición que lo sustituya.

Artículo 7. 6. Escaleras

- 1.- Las escaleras de utilización por el público en general no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.
- 2.- El ancho mínimo de las escaleras de acceso a las viviendas o locales y su número, estará en función del número de personas a las cuales sirva y del número de plantas del edificio, conforme a las disposiciones del Código Técnico de la Edificación o aquel que lo sustituya.
- 3.- En ningún caso el ancho de las escaleras de utilización pública será inferior a 1 metro. En edificaciones de viviendas colectivas de más de 10 viviendas, el ancho mínimo se establece en 1,10 metros, a partir de 30 viviendas el ancho debe ser superior a 1,30 metros. En edificios de viviendas unifamiliares o locales de uso estrictamente privado, el ancho mínimo será de 0,60 metros y podrán construirse como mejor convenga al usuario, sin observancia estricta del resto de condiciones establecidas en el presente artículos, excepto las relativas a la seguridad.
- 4.- El rellano de las escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La altura libre mínima de las escaleras será de 2,20 metros. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escaleras entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños
- 5.- La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de la tabica será igual o inferior a 18,5 cm y la huella igual o superior a 27 cm. Cumplirá los mínimos requeridos en el Decreto 72/1992, o disposición que lo sustituya, en los casos de escaleras de uso colectivo.
- 6.- La altura de la barandilla será como mínimo de 90 centímetros, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella. El diseño de la misma garantizará la seguridad de los usuarios, no obstante, en soluciones que contengan únicamente elementos verticales, éstos no podrán tener una separación superior a 12 centímetros.
- 7.- En edificios plurifamiliares de hasta 4 plantas, se admitirá la iluminación y ventilación cenital de la caja de escaleras. La superficie de los huecos de ventilación e iluminación será como mínimo de 2/3 partes de la superficie de la caja de escaleras. El hueco central tendrá las siguientes dimensiones:
 - a) Edificios de hasta 2 plantas: lado mínimo de 0,30 m y superficie mínima de 0,70 m².
 - b) Edificios de hasta 4 plantas: lado mínimo de 0,30 m y superficie mínima de 1,00 m².Cuando la iluminación y ventilación sea directa a fachada o patio, contará al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1 m² y superficie de ventilación de 0,50 m².
- 8.- Las escaleras se tendrán que situar en la planta de la edificación de forma que su remate en la cubierta y zonas de retranqueo de ático, estén a una distancia de 3 metros del plano de fachada de la edificación.

Artículo 7. 7. Rampas

- 1.- Las rampas destinadas a la circulación de vehículos a motor en el interior de la edificación no tendrán una pendiente superior al 20% en tramos rectos ni al 16% en tramos curvos, medidos respecto al eje de la rampa. El ancho mínimo será de 2,50 metros, con sobreaño de 0,50 metros en curvas. El radio de curvatura mínimo medido respecto al borde interior de la curva será de 5,00 metros.
- 2.- Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan. Las condiciones de éstas se ajustarán en todo caso a lo dispuesto en el Reglamento de Eliminación de Barreras Arquitectónicas y en el Transporte en Andalucía, Decreto 72/1992, o norma de igual rango que lo sustituya.

Artículo 7. 8. Prevención de incendios

- 1.- Se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y cuantas normas estuviesen vigentes en esta materia.
- 2.- Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción de incendios.
- 3.- Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí mismo y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para las personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose a la erradicación de uso y el cierre de la instalación.

Artículo 7. 9. Sectores de incendios

- 1.- La compartimentación de las edificaciones en sectores de incendios se ajustará al Código Técnico de la Edificación.
- 2.- Las características de las puertas y los pasillos cumplirán asimismo con la citada normas.

Artículo 7. 10. Vestíbulos previos

- 1.- Se define vestíbulo de independencia o vestíbulo previo un espacio constituido como sector de incendio, con puertas pivotantes sobre un eje vertical en uno de los laterales, con ancho mínimo de 80 centímetros y sentido de giro el de evacuación y de forma que su sentido de giro deje un ancho mínimo libre de 0,50 metros. Cumplirán las especificaciones del Código Técnico de la Edificación o aquella norma que lo sustituya.
- 2.- Deberán disponerse vestíbulos previos de acuerdo con la citada norma.

Artículo 7. 11. Protección contra el rayo

Cuando por la localización de un edificio, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos no radiactivos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Artículo 7. 12. Balaustres, antepechos y barandillas

- 1.- La línea que delimita la intersección de planos horizontales con planos inclinados con pendiente igual o superior al 100%, cuando la diferencia de altura entre los planos horizontales sea superior a cincuenta (50) cm, estarán protegidos por un antepecho o barandilla de cien (100) centímetros de altura como mínimo. En terrazas de viviendas privadas cuya altura sobre el suelo sea superior a veinte (20) metros, la altura mínima del antepecho o barandilla será de ciento diez (110) centímetros. Para antepechos de cubiertas de edificios y otros espacios comunes que se encuentren a una altura superior a diez (10) metros, la altura mínima del antepecho o barandilla será de ciento veinte (120) centímetros.
- 2.- Por debajo de esta altura, los huecos admisibles en el elemento que se utilice para la protección deberán poseer unas dimensiones máximas de 12 centímetros. Las ranuras a ras de suelo no serán mayores de 5 centímetros.
- 3.- Cuando por debajo de esta altura de protección existan cerramientos de vidrio, estos deberán ser armados o de seguridad.
- 4.- El diseño de todos los elementos de protección contra las caídas deberá garantizar la seguridad de las personas y especialmente impedir la posibilidad de ser escalados por los menores.

CAPÍTULO VIII CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 8. 1. Definición

Corresponde al Plan General la reglamentación, entre otras, de las características estéticas de la edificación y su entorno, de acuerdo con el Art. 29.1.h. del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 8. 2. Ámbito de aplicación

Las condiciones estéticas y ambientales serán de aplicación en todas las obras de edificación e instalaciones de nueva planta, así como aquellas obras de reforma o ampliación que afecten a fachadas o espacios visibles desde la vía pública, y en general a todas aquellas obras sujetas a licencia municipal.

Artículo 8. 3. Consideraciones generales para salvaguarda de la estética urbana

1.- A diferencia de lo que sucede con la reglamentación de uso o volumen, algunas determinaciones que regulan las condiciones estéticas carecen de parámetros. En consecuencia, siempre que existan dudas acerca de posibles interpretaciones diferentes, prevalecerá la que, a juicio del Ayuntamiento, responda más fielmente a los objetivos enunciados en este capítulo.

2.- El fomento y la defensa de la imagen urbana corresponde en primer término al Ayuntamiento. Por tanto, toda actuación deberá ajustarse al criterio municipal, con independencia de lo que dispone la legislación sobre Patrimonio en sus ámbitos de competencias (recintos arqueológicos, bienes culturales, etc.). En consecuencia, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad. Las condiciones podrán referirse a la modificación de parámetros de alturas o fondos máximos, a la solución de fachadas, cubiertas, materiales y texturas, barreras vegetales y en general, a cualquiera de los aspectos contemplados en esta normativa.

3.- Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal. Se justificará la solución adoptada sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios peatonales).
- b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento

Artículo 8. 4. Consideraciones del entorno

1.- Las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse. Ello comporta un conocimiento de los elementos urbanos del entorno que justifiquen su decisión de integrar o singularizar la nueva edificación.

2.- En la documentación gráfica y escrita de todo proyecto, figurará un análisis del entorno que hará referencia a los elementos reseñados en este capítulo y ello se traducirá en una cuidadosa selección de materiales, vuelos, cornisas, remates, dimensión de huecos, detalles constructivos, etc., de manera que toda obra nueva mejore la calidad del entorno. También se tomarán en consideración la topografía del terreno, la posible vegetación existente (pública o privada), el impacto sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en el soleamiento y ventilación de las construcciones vecinas, su relación con la vía pública, la adecuación formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

Artículo 8. 5. Fachadas

1.- Tendrán la consideración de fachada todo paramento exterior que pueda ser visible desde la vía pública. Se exceptúan las partes visibles de medianerías que puedan quedar ocultas al edificar los colindantes.

2.- Cuando la edificación se encuentre próxima a un edificio singular, deberá reforzar su integración en el entorno, a fin de constituir parte del telón de fondo del edificio o elemento singular.

3.- Las soluciones de ritmo y proporción entre los huecos y macizos en la composición de la fachada, deberá adecuarse en función de las características tipológicas de la manzana en que se sitúe la edificación.

4.- Los huecos de la planta baja deberán estar definidos en el proyecto, componiendo en forma, dimensión y materiales, con los del resto del edificio.

Los cerramientos deberán ser homogéneos, debiendo prevalecer la unidad del edificio sobre la diversidad de usos de esta planta, aún cuando el diseño del hueco sea posterior. En este mismo sentido, se prohíben intervenciones fuera del

límite estricto de los huecos que no tengan en cuenta la homogeneidad de la planta baja y su relación con el resto del edificio.

5.- Los planos de proyecto de fachadas contendrán todos los elementos visibles (instalaciones, etc.), de forma que no serán esquemas, sino dibujos completos. Aparecerá el mobiliario urbano de calle que pueda resultar afectado por la obras y, en edificios entre medianeras, los volúmenes arquitectónicos de los colindantes.

6.- Los huecos de fachada estarán separados como mínimo 0,60 metros de las fincas contiguas, a partir de la primera planta.

Artículo 8. 6. Materiales de fachada

1.- La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

2.- Cuando coexistan varios materiales principales en una misma fachada, su calidad y envejecimiento serán similares. Así el ladrillo visto (salvo que constituya meros adornos), deberá combinarse con revocos pétreos y otros de similar durabilidad, pero no con pintados superficiales.

3.- En los huecos, las carpinterías y rejerías serán lo más homogéneo posible, evitando al máximo el uso del aluminio en su color natural, por su difícil integración con el resto de materiales. El mantenimiento de las carpinterías y rejas será asimismo homogéneo.

4.- No se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de la planta baja, con aplacados de mármol, piedra y similares, que por sus características, peso y forma de colocación, puedan suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas. Asimismo, se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas, poyetes y similares, siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su accidental desprendimiento.

5.- Se evitará al máximo el uso de piezas con acabados singulares, tales como puntas de diamante, lavados o envejecidos aparentes, de forma indiscriminada, tratando de ocultar una pobreza del diseño.

Artículo 8. 7. Tratamiento de las plantas bajas

1.- En la edificación existente se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales para ajustarlas a la composición del resto de la fachada.

2.- El tratamiento de las plantas bajas se someterá a las siguientes determinaciones:

a) Se prohibirán las reformas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y su entorno.

b) La solución de diseño de la portada contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

Artículo 8. 8. Soportales

Podrán autorizarse en los edificios de nueva construcción, si cumple las condiciones siguientes y no lesiona los valores ambientales del lugar:

a) Que se construyan por tramos completos de alguna de las fachadas de una manzana.

b) No se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo.

c) El ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

d) La altura libre será la correspondiente a la planta baja del edificio, según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

e) La solería de los soportales deberá estar situada a nivel de la vía pública, en continuidad con las aceras, debiendo ejecutarse con materiales antideslizantes.

Artículo 8. 9. Modificación de fachadas y cerramiento de terrazas

1.- Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente, de acuerdo con un proyecto suscrito por técnico competente, que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y siempre que el edificio no se encuentre en situación de fuera de ordenación, y la nueva fachada no genere espacios computables a efectos de edificabilidad si el edificio tuviera agotada la que corresponda.

2.- Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes con elementos de cerrajería desmontables (no de obra), de acuerdo con las determinaciones de proyecto conjunto de fachada, que deberá presentar la comunidad o propietario del edificio en cuestión. En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño conjuntada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes con los criterios de esta normativa. Esta posibilidad queda limitada a que existiera edificabilidad no materializada al edificio de que se trate.

3.- En edificios en los cuales se hubiesen realizado cerramientos anárquicos de terrazas, se forzará a la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4.- En edificios existentes, no podrá autorizarse la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble para colocar idéntica solución en los huecos

Artículo 8. 10. Vuelos y salientes

1.- Todos ellos tienen un carácter ornamental y no constituye un derecho de la propiedad sino una concesión del Ayuntamiento, subordinada al objetivo de embellecer el ambiente urbano. En este sentido podrán ser rechazados cuando carezcan de tal intencionalidad y se limiten a cumplir los parámetros permitidos.

2.- Los vuelos cerrados computan a efectos de edificabilidad y los abiertos se consideran como balcones o terrazas.

3.- Cuando recaigan sobre vía pública, los máximos permitidos son los siguiente

VUELO MAXIMO (m)

ANCHO DE CALLE (A)	CERRADO	ABIERTO	SALIENTE MAXIMO
MENOR 8 M	NO	0,40	0,40
DE 8 A < 12 M	0,75	0,75	0,40
DE 12 A < 16 M	1,00	1,00	0,40

4.- -En ningún caso podrán existir vuelos ni salientes de fachada, a menos de 3,00 metros de altura, desde la rasante de acera o del terreno (según sistema de ordenación), que tengan más de 5 centímetros (zócalos, remates).

5.- Los cuerpos volados quedarán separados de las fincas contiguas una distancia equivalente a la del vuelo, con un mínimo de 0,50 metros.

Asimismo, ningún elemento a menos de 6 metros de altura estará a menos de 20 centímetros de la vertical del bordillo de acera, debiendo dejar siempre libre el giro de vehículos en esquinas de calles estrechas.

6.- Las construcciones de nuevas plantas en edificios existentes con secuencias de vuelos incompatibles con esta normativa, podrán completar el número de plantas permitido, siguiendo la misma secuencia de vuelos que la parte ya construida si ésta está amparada en una licencia municipal.

Artículo 8. 11. Cornisas y aleros

1.- El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior no excederá de cuarenta (40) centímetros.

2.- Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa y alero.

Artículo 8. 12. Medianerías o paramentos al descubierto

1.- Todos los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2.- Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a vía pública, deberán ser tratadas como fachadas, abriendo huecos, balcones y empleando materiales decorativos adecuados, dentro de los plazos que el Ayuntamiento estableciera, según la importancia de tales medianeras en la imagen urbana.

3.- No se permitirán medianerías que no puedan a su vez ser tapadas en cumplimiento de las Normas Urbanísticas correspondientes.

Artículo 8. 13. Cerramientos

1.- En zonas de ordenanza industrial, serán del siguiente tipo:

a) Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,60 metros de alto, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,20 metros de alto y, entre ellos, celosía o elemento transparente.

b) Los cerramientos a linderos privados cumplirán lo siguiente: hasta 3 metros de distancia, a contar desde el lindero a vía pública, deberá cumplirlas condiciones del apartado anterior. A partir de esa distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,50 metros.

2.- En zonas de Ordenanzas residenciales, cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se resolverán con elementos ciegos de 0,80 metros de altura, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, celosías, pantallas vegetales o soluciones similares (que no formen cerramientos opacos) hasta una altura máxima de 2,20 metros.

b) Podrán igualmente resolverse por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar a juicio del Ayuntamiento y que no forme frentes opacos continuos ni rebasen la altura de 2,20 metros.

3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

4.- Se permiten cerramientos permanentes sin limitación de altura, exclusivamente en instalaciones de la Defensa Nacional y en aquellos usos que alberguen actividades para cuya existencia fuese imprescindible el cerramiento. En estos casos, el tratamiento será el de fachada alineada a vial.

5.- Los vallados de edificios singulares (equipamientos públicos y otros), deberán obedecer al mismo criterio de calidad de la edificación y serán tratados como elementos arquitectónicos que se relacionan con ella, a través de sus ritmos verticales, materiales, proporción de huecos y macizos, realce de accesos y perspectivas, combinación con arbolado y jardinería perimetrales, evitando tratamientos indiferenciados y monótonos.

6.- En suelo no urbanizable los vallados de terrenos deben limitarse a un basamento macizo de 80 centímetros de altura máxima y una valla metálica, quedando prohibidos los cerramientos ciegos.

Artículo 8. 14. Vallado y destino provisional de los solares

1.- Los propietarios de solares, en tanto los mismos permanezcan sin edificar deberán cerrarlos mediante la construcción de un muro de obra de fábrica. El muro deberá construirse obligatoriamente coincidiendo con las alineaciones que correspondan por aplicación del planeamiento vigente.

2.- En vallado de solares, el cerramiento deberá ser permanente situado en la alineación oficial, de una altura fija de 2,20 metros, enfoscado y pintado.

3.- En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

a) Instalaciones provisionales para el descanso y estancia de personas.

b) Instalaciones provisionales para el recreo de la infancia.

c) Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

d) Vallas publicitarias.

4.- Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

5.- La dedicación de solar a usos provisionales no es óbice para el cumplimiento del régimen legal de expropiación forzosa.

6.- Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 8. 15. Instalaciones vistas

1.- Las instalaciones de acondicionamiento de aire, evacuación de humos, vahos, etc., deberán incluirse en los proyectos correspondientes de nueva planta y reflejarse en planos (plantas, alzados y secciones) convenientemente, a fin de demostrar su integración en el diseño arquitectónico. Cuando sean posteriores al proyecto inicial, deberán tener un tratamiento conjunto, al igual que otros elementos que modifiquen fachada. De no ser así, no podrán ser vistas y deberán transcurrir por patios interiores. Tal es el caso de extractores en locales y acondicionadores individuales.

2.- En ningún caso se permitirán molestias por goteo, ruidos o impulsiones de aires y vahos a menos de 3,00 metros de altura que puedan afectar a la vía pública. Cuando se prevean locales en planta baja, se considerará la posibilidad de extracción en la forma prevista en el Art. 7.6.10, así como la posible climatización (marquesina exterior integrada en voladizo).

3.- Las instalaciones que deban ir vistas (antenas de TV, colectivas, etc.), aparecerán en los planos de proyecto.

4.- No se permitirá ninguna instalación vista adosada al plano de fachada, considerándose a estos efectos planos de fachada también el correspondiente a los áticos retranqueados a la distancia mínima obligatoria.

Artículo.8.16. Edificios singulares

1.- Constituyen este tipo de edificios los que por su posición en la trama urbana, o por su uso, merecen un tratamiento de excepción. En este sentido, también un edificio singular puede optar por integrarse en el entorno sin destacar, o hacerlo parcialmente.

2.- Son edificios singulares:

a) Los de uso público o colectivo (equipamientos), de titularidad pública o privada, en parcelas cuyo tamaño sea superior a quinientos (500) metros cuadrados, o bien que destaque claramente de las del entorno. Para este grupo, el proyecto de obras contemplará el adecuado estudio de entorno y la justificación de sus decisiones.

b) Los situados en esquinas y ejes de perspectivas del viario estructurante, que el Ayuntamiento estime procedentes mediante el oportuno acuerdo.

c) Los que comprendan manzanas enteras o estén situados en parcelas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados y por su posición en la trama constituyan focos o hitos urbanos, considerándose como tales los encuentros entre viales estructurantes.

En estos dos últimos casos se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle.

3.- Condiciones de los edificios singulares:

a) Se exceptúa del exacto cumplimiento de los parámetros de alineaciones, ocupación, vuelos, fondo máximo, altura máxima y número de plantas.

b) Se exigirá un nivel de calidad estética y acabados superior al resto de edificios y no sólo en cuanto a materiales, calidad y envejecimiento, sino en cuanto al acabado, remates y ejecución.

c) Se estudiarán los sistemas de ahorro energético pasivos (creación de sombras, parasoles, pérgolas y color), buscando soluciones ejemplares para el resto de edificios. Se evitarán las grandes superficies acristaladas, impropias del clima local.

d) Estarán sometidos a la limitación de edificabilidad o aprovechamiento medio, a efectos de transferencias de aprovechamiento, cuando se trate de suelo urbano, y no podrá acumularse más superficie construida que la resultante de aplicar las condiciones volumétricas de la Ordenanza de que se trate.

e) No podrán generar medianerías vistas.

Artículo 8. 17. Elementos visibles

Por motivos estéticos o de interés público, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en todo tipo de elementos visibles, entre los que se incluyen:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante o espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores (cuando proceda) o su decoración.

b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato o higiene. Cuando dichos espacios libres existentes en la actualidad se encuentren

ajardinados o arbolados y sean visibles desde la vía pública deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su dimensión.

c) En solares sin vallar o vallados, deberá el propietario mantener su limpieza, proveyendo cuanto sea preciso para evitar acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

Artículo 8. 18. Decoro de fachadas de edificaciones y construcciones

1.- Los propietarios de edificaciones y construcciones erigidas en el término municipal, deberá mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público.

2.- Con estos fines enunciados se señalan las obligaciones de los propietarios de edificaciones y construcciones con respecto a la seguridad, salubridad y ornato público:

- a) Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.
- b) Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier otro material visto de acabado, en los paramentos de fachada.
- c) Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos tales como rótulos o carteles.

Artículo 8. 19. Protección del arbolado

1.- El arbolado existente, sea de la clase que fuere, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total.

2.- Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de la licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten.

3.- Si fuera absolutamente necesaria la sustitución de algún árbol existente, se procederá, bien a su trasplante si ello es posible, o bien a su sustitución por otro árbol de especie y porte análogos. El emplazamiento del nuevo arbolado será determinado por el Ayuntamiento.

4.- La necesaria sustitución del arbolado existente, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será a cargo del responsable de la pérdida. Será sustituido, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares a las tradicionalmente habituales en la localidad, siempre del mismo porte.

Artículo 8.20. Publicidad exterior.

Sin perjuicio de lo que puedan establecer unas Ordenanzas Municipales específicas de Publicidad, se dispone lo siguiente:

- a) En suelos urbanos solo se permitirá publicidad sobre bastidores exentos, cuando esté emplazada en solares vallados y/o en construcción.
- b) Los anuncios de comercios u oficinas, se restringirán a los toldos o marquesinas, placas de identificación de pared, anuncios luminosos y banderines.
- c) El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en que se permita con carácter exclusivo la colocación de elementos publicitarios con fines electorales, de actividades municipales, o propias de las fiestas locales.
- d) Cuando la obra en construcción y el vallado de solares se encuentre en el entorno visual de cualquier edificio o espacio urbano de interés, el Ayuntamiento podrá prohibir la publicidad a que se refiere el apartado precedente.

Artículo 8. 21. Marquesinas

1.- Se permite la construcción de marquesinas permanentes exclusivamente en los siguientes casos:

- a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
- b) Cuando se trate de actuaciones acordes con la totalidad de la fachada del edificio.

2.- La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será de 3,00 metros. El saliente de la marquesina no será mayor que el vuelo permitido y se retranqueará 40 centímetros como mínimo del borde de la acera. Con la solicitud de licencia deberán presentarse fotografías de la fachada existente y la acera, a fin de garantizar que la instalación de marquesina no cause lesión al arbolado existente, ni constituya peligro para el tráfico.

3.- En las marquesinas se integrarán todo tipo de instalaciones permitidas, tanto necesarias como previstas, tales como publicidad de locales en especial y climatización, que no podrá verter por goteo a la acera.

Artículo 8. 22. Portadas , escaparates y vitrinas

Se permiten portadas, escaparates y vitrinas, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a) La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a cinco (5) centímetros, valor que regirá para decoraciones de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.
- b) El saliente de decoración de planta baja, no podrá rebasar la cota de la cara superior del forjado de suelo de la primera planta.

Artículo 8. 23. Toldos

1.- En cualquier punto, la altura libre sobre la rasante de acera, será de 2,20 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, sin sobrepasar los 3,00 metros y respetando en todo caso el arbolado.

2.- Si los toldos fueran fijos tendrán consideración de marquesina, quedando regulados como tales según el Art. 7.8.21.

Artículo 8. 24. Muestras

1.- Se entienden por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.

2.- Su saliente máximo será de 10 centímetros y de 5 centímetros si están a menos de 3 metros de altura, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

- a) Quedan prohibidos los materiales que sean de rápido envejecimiento.
- b) En planta baja podrán ocupar la franja o dintel entre cada hueco y la planta superior, dejando libres los macizos y las jambas de los huecos. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima de 0,40 metros.
- c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,70 metros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco. No podrán reducir la superficie de iluminación de huecos. Su diseño estará perfectamente integrado con el diseño de la fachada.
- d) Los anuncios podrán colocarse en la coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, sin exceder de 2,00 metros y debiendo ejecutarse con letra suelta.
- e) En los edificios exclusivos con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, integrándose en todo caso en la ordenación de la fachada.
- f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 2,50 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios y en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 metros del anuncio o a 30 metros si lo tuvieran enfrente o les afectara la luz.
- g) En los muros medianeros que queden al descubierto y cumplan las condiciones de las ordenanzas y en particular las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras justificándose su integración al entorno urbano.

Artículo 8. 25. Banderines

1.- Se entiende por tales, los anuncios perpendiculares u oblicuos al plano de fachada.

2.- En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los vuelos.

Podrán tener una altura máxima de 0,90 metros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura igual a su espesor.

3.- Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios y en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 20 metros del anuncio.

Artículo 8. 26. Otros elementos publicitarios

En casos de anuncios singulares por su emplazamiento o visibilidad desde vías públicas o por molestias que traspasen los límites señalados y otros no contemplados por esta normativa, la concesión de licencia será discrecional y provisional, subordinada al cumplimiento de los objetivos estéticos y ambientales.

Artículo 8. 27. Consideraciones estéticas y ambientales en nuevas actuaciones urbanísticas

1.- Las normas incluidas en este Artículo serán de aplicación a toda figura de planeamiento que ordene edificaciones, incluyendo Unidades de Ejecución y Estudios de Detalle. Especialmente cuidadosas serán las intervenciones en perspectivas abiertas, en bordes urbanos y en las travesías o centros de poblaciones.

2.- Toda nueva actuación urbanística, al igual que sucede con las edificaciones, tendrá que optar por singularizarse como unidad autónoma, o bien integrarse en la trama colindante. En cualquier caso, de no venir definido en este Plan, serán los servicios técnicos municipales quienes adopten la decisión. Para ello se basarán en la potencia o debilidad de dicha trama adyacente, en la centralidad o no de la actuación o en consideraciones de jerarquía de espacios urbanos.

3.- Deberán analizarse los límites visuales del lugar desde los puntos de vista más frecuentes o destacados, deduciendo qué debe mantenerse, potenciarse, qué perspectiva abrir o cerrar, qué siluetas del paisaje respetar, etc. Todos los elementos analizados del paisaje rural y urbano, así como sus patrones característicos (abierto, cerrado, soleamiento, exposición al viento, etc.) incluyendo arbolado, caminos, eras, elementos singulares, etc. y edificaciones existentes, figurarán reflejados en la correspondiente memoria y planos de información.

4.- La solución que se adopte deberá justificar los aspectos siguientes:

a) Coherencia entre lo analizado en el punto anterior y la respuesta desde el diseño urbano.

b) Identidad formal de la trama urbana de nueva creación, atendiendo a la necesaria jerarquización de calles, plazas y espacios, según su función (calle peatonal, acceso a viviendas, plaza central, viario principal, conexión de calles, aceras, aparcamientos, calzadas, bandas y mobiliario urbano).

c) La existencia de plazas ajardinadas o arboledas obedecerá a criterios de centralidad en la propia unidad o a necesidades de la trama colindante (ausencia de tales espacios en las proximidades, o por el contrario, existencia de una secuencia que debe continuarse). La demostración de este apartado se reflejará en planos a escala 1:2.000.

d) Será un factor decisivo de diseño el soleamiento de la edificación, de forma que toda vivienda reciba al menos 2 horas diarias de sol en 2 de sus habitaciones vivideras. En toda azotea de edificio, deberá poder captarse directamente la energía solar en invierno.

e) Los espacios públicos se representarán en planta a escala mínima 1:500 y se estudiará la proporción de sus secciones, soleamiento en aceras anchas y plazas adecuadas a cada caso. Estos espacios deberán poseer un carácter estructurador de la trama y no residual, como mero estándar de cesiones obligatorias.

Artículo 8. 28. Condiciones de las instalaciones de antenas de telefonía y radio en suelo urbano

1.- Se incluyen dentro de la definición de antenas de telefonía y radio todas aquellas instalaciones vistas que pudieran situarse sobre las cubiertas de los edificios y solares, y cuya finalidad es la de dar cobertura a los servicios que prestan los distintos operadores. Se incluyen también las antenas de radioaficionados y emisoras de radio.

2.- En las zonas con ordenanza residencial, se prohíbe cualquier tipo de instalación de antenas que pudieran situarse en las cubiertas de los edificios, a excepción de las antenas de captación de señales de TV y captación de emisoras de radio, individuales o comunitarias. Se extiende esta prohibición a las que pudieran instalarse en solares sin edificar.

3.- En las zonas con ordenanza de actividades económicas, se permite la instalación de cualquier tipo de antenas, con una limitación de altura de 30 metros medidos desde la base hasta el punto más alto de la antena. Los mástiles serán de tipo tubular, quedando expresamente prohibidos los de celosía o de estructuras triangulares.

4.- Se prohíben en todas las zonas las instalaciones de antenas parabólicas en las fachadas de los edificios, debiendo situarse en las cubiertas de los edificios.

CAPÍTULO IX CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

Artículo 9. 1. Definición

1.- Condiciones medioambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de

radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

2.- Las condiciones medioambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, las de acondicionamiento y las de reestructuración. Serán asimismo de aplicación para el resto de las obras en los edificios en los que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma.

Artículo 9. 2. Compatibilidad de actividades

1.- En los suelos urbanos o urbanizables que cuenten con planeamiento de desarrollo aprobado, solamente podrán instalarse actividades autorizadas por las condiciones particulares de uso de las zonas de suelo urbano.

2.- Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales, deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos, vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en el Art. 7.9.6 de estas Normas.

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.

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 estas Normas, y de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, o disposición que lo sustituya.

e) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego que establezca la normativa vigente.

3.- Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

4.- Se consideran incompatibles en suelo urbano, la permanencia de animales no domésticos en corrales y similares, los usos ganaderos en general, así como la permanencia y el paso por las vías públicas de ganaderías trashumantes por su propio pie. Se permite en cambio la estancia de animales en tiendas de venta y clínicas veterinarias, debiendo adoptarse las medidas precisas para evitar molestias y olores al exterior de los establecimientos.

Artículo 9. 3. Emisión de radio actividad y perturbaciones eléctricas

1.- Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2.- En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferente de aquéllos que origine las perturbaciones.

Artículo 9. 4. Condiciones de la emisión de ruidos y vibraciones

Los límites de emisión de ruidos y vibraciones se ajustarán a lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, o disposición que lo sustituya.

Artículo 9. 5. Deslumbramientos

En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes, 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 y otras.

Artículo 9. 6. Condiciones de la emisión de gases, humos , partículas y otros contaminantes

1.- No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o que deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2.- En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias, que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los puntos en que dichos efectos sean más aparentes.

3.- Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

4.- En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será del 1% en la escala de Ringelmann, o del 2% en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasado, en instalaciones que no utilicen combustibles sólidos, por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

Artículo 9. 7. Condiciones para declaración de zonas saturadas por concentración de actividades

Cuando la concentración de actividades clasificadas pudieran dar lugar a molestias a los vecinos de un área determinada, el Ayuntamiento podrá acordar la declaración de zona saturada a efectos medioambientales, pudiendo imponer medidas más restrictivas que las reflejadas en este capítulo, o bien suspender la concesión de nuevas licencias para implantación de actividades similares. Las molestias en las que se base la declaración de zona saturada podrán ser causadas por las actividades existentes o ser provenientes del ambiente urbano exterior.

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (S.U.N.C.) USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL		
RESIDENCIAL INTENSIVO (RES-IN) Compatible con (RES-EX) UNIFAMILIAR ADOSADA O PAREADA (1 aparcamiento privado por vivienda)	Sistema de ordenación	Ocupación parcial de la parcela con alineación a vial retranqueada
	Rasante	la de la acera
	Parcela mínima	150 m ²
	Fachada min y diam. inscrito	10 m
	Ocupación	60 %
	Retranqueo fachada	3 m
	Plantas bajo rasante	1 ocupación max. Igual planta superior
	Nº de plantas	B+1
	Altura	7 m
	Edificabilidad	la resultante
	Fondo max. edificable	12
	Usos complementarios y compatibles	Terciarios y Dotacional o de Equipamientos, excepto el equipamiento "Centro Comercial"
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S.U.S.) USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL		
RESIDENCIAL EXTENSIVO (RES-EX) Compatible con (RES-IN) UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA (1 aparcamiento privado por vivienda)	Sistema de ordenación	Ocupación parcial de la parcela con alineación a vial retranqueada
	Rasante	la de la acera
	Parcela mínima	400 m ²
	Fachada min y diam. inscrito	10 m
	Ocupación	30 %
	Retranqueo fachada	3 m
	Retranqueo mín. a linderos	3 m
	Se permiten pareadas adosándose una vivienda a lindero lateral si existe compromiso mediante acta notarial del vecino colindante.	
	Plantas bajo rasante	1 ocupación max. Igual planta superior salvo zonas declaradas como inundables
	Nº de plantas	B+1
	Altura	7 m
	Edificabilidad	la resultante
Fondo max. edificable	14	
Usos complementarios y compatibles	Terciarios y Dotacional o de Equipamientos, excepto el equipamiento "Centro Comercial"	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S.U.S.) USO GLOBAL ZONA: INDUSTRIAL		
INDUSTRIAL (PI) NAVE AISLADA EN POLIGONO	Sistema de ordenación	Ocupación parcial de la parcela con alineación a vial retranqueada
	Rasante	la de la acera
	Parcela mínima	500 m ²
	Fachada min y diam. inscrito	15 m
	Ocupación	-
	Retranqueo fachada	3
	Retranqueo mín. a linderos	3
	Edificabilidad	la resultante
	Fondo max. edificable	-
	Plantas bajo rasante	-
	Nº de plantas	B+1
	Altura	9 m
Usos complementarios y compatibles	Aparcamientos, almacenes, oficinas y Dotacional o de Equipamientos.	
SUELO URBANO CONSOLIDADO USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL		
CASCO HISTORICO (CH) UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	Sistema de ordenación	Ocupación total de la parcela con alineación a vial
	Rasante	la de la acera
	Parcela mínima	60 m ²
	Fachada min y diam. inscrito	4 m
	Ocupación	100 %
	Retranqueo fachada	-
	Retranqueo mín. a linderos	--
	Edificabilidad	la resultante
	Fondo max. edificable	20
	Plantas bajo rasante	-
	Nº de plantas	B+1
	Altura	7,5 m
Usos complementarios y compatibles	Aparcamientos, almacenes, oficinas y Dotacional o de Equipamientos.	

