



# Normas Urbanísticas



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DOCUMENTO DE PLAN GENERAL

Oficina Técnica Municipal. Excmo. Ayuntamiento de Gines.

noviembre 2010



**NORMAS URBANISTICAS.**



**NORMAS URBANISTICAS.**

TÍTULO I.- .....	DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL
CAPÍTULO I. OBJETO DEL PLAN GENERAL, NATURALEZA JURIDICA, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA.	
CAPÍTULO II.....	NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.
TÍTULO II.- .....	REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.14
TÍTULO III.- .....	DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA. ....
CAPÍTULO I. ....	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL
CAPÍTULO II.....	INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.
CAPÍTULO III.....	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.
CAPÍTULO IV.....	INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.
TÍTULO IV.- .....	INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO. ....
CAPÍTULO I:	Licencias Urbanísticas.
CAPÍTULO II:	Condiciones para el Inicio y Ejecución de Obras.
CAPÍTULO III:	.....Conservación de Obras y Construcciones.
Sección 1ª.	Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles.
Sección 2ª.	Órdenes de Ejecución de Obras y Otras Actuaciones.
Sección 3ª:	Estado de Ruina de la Edificación.
Sección 4ª:	Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares.
TÍTULO V.- .....	CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO
CAPÍTULO I. ....	CONDICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES.
CAPÍTULO II.....	CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.
CAPÍTULO III.....	USO RESIDENCIAL.
CAPÍTULO IV.....	USO INDUSTRIAL - TECNOLÓGICO.
CAPÍTULO V.....	USOS CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIO
CAPÍTULO VI.....	USO EQUIPAMIENTOS y SERVICIOS PÚBLICOS.
TÍTULO VI. - .....	NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO II.	CONDICIONES DE PARCELA
CAPÍTULO III.	CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS
SECCIÓN 1ª:	CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS SUBSECCIÓN PRIMERA: DEFINICIÓN Y APLICACIÓN
SUBSECCIÓN SEGUNDA:	CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA
SUBSECCIÓN TERCERA:	CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN
SUBSECCIÓN CUARTA:	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO
CAPÍTULO IV.-	CONDICIONES DE VOLUMEN Y DE EDIFICABILIDAD.
SECCIÓN 2ª:	CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS
SUBSECCIÓN PRIMERA:	CONDICIONES DE CALIDAD
SUBSECCIÓN SEGUNDA:	CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES



SECCIÓN 3ª: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS  
SUBSECCIÓN PRIMERA: DOTACIÓN DE AGUA  
SUBSECCIÓN SEGUNDA: DOTACIONES DE COMUNICACIÓN  
SUBSECCIÓN TERCERA: SERVICIOS DE EVACUACIÓN  
SUBSECCIÓN CUARTA: INSTALACIONES DE CONFORT  
SECCIÓN 4ª: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS  
CAPÍTULO IV. CONDICIONES AMBIENTALES  
CAPÍTULO V. CONDICIONES DE ESTÉTICA  
TÍTULO VII.- .....NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN  
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES  
CAPÍTULO II. PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN  
CAPÍTULO III. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS  
CAPÍTULO IV. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES  
CAPÍTULO V. LA URBANIZACIÓN DEL NÚCLEO URBANO  
CAPÍTULO VI. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS  
TÍTULO VIII.-.....CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACION DE LOS SUELOS  
CAPÍTULO I. ....DISPOSICIONES GENERALES. SUELO URBANO CONSOLIDADO  
CAPÍTULO II.....DISPOSICIONES GENERALES. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
CAPÍTULO III....CONDICIONES, NORMATIVA Y ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANO  
CAPÍTULO IV.CONDICIONES, NORMATIVA Y ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE PLURIFAMILIAR BLOQUE LINEAL.  
CAPÍTULO V.CONDICIONES, NORMATIVA Y ORDENANZAS PARTICULARES PLURIFAMILIAR V.P.O. EN BLOQUE.  
CAPÍTULO VI.CONDICIONES, NORMATIVA Y ORDENANZAS PARTICULARES V.P.O. DENSIDAD MEDIA.  
CAPÍTULO VII..CONDICIONES, NORMATIVA Y ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE EDIFICACIÓN EN ALTURA.  
CAPÍTULO VIII.CONDICIONES, NORMATIVA Y ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE DENSIDAD MEDIA.  
CAPÍTULO IX. ...CONDICIONES, NORMATIVA Y ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE DENSIDAD BAJA.  
CAPÍTULO X. CONDICIONES, NORMATIVA Y ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE CIUDAD JARDÍN.  
CAPÍTULO XI. ...CONDICIONES, NORMATIVA Y ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE CASCO ANTIGUO.  
CAPÍTULO XII. CONDICIONES, NORMATIVA Y ORDENANZAS PARTICULARES DEL SUELO INDUSTRIAL.  
CAPÍTULO XIII. CONDICIONES, NORMATIVA Y ORDENANZAS PARTICULARES DEL SUELO TERCIARIO.  
CAPÍTULO XIV.CONDICIONES, NORMATIVA Y ORDENANZAS PARTICULARES DE LOS EQUIPAMIENTOS.  
TITULO IX. - .....NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL



## CAPITULO I NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

## SECCIÓN 1º. PREVENCIÓN AMBIENTAL

## CAPÍTULO II. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

## CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DEL SUELO, DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS, DE LA VEGETACIÓN Y DE LA FAUNA.

## SECCIÓN 1º. PROTECCIÓN DEL SUELO

## SECCIÓN 2º. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS

## SECCIÓN 3º. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y EL PAISAJE

## SECCIÓN 4º. PROTECCIÓN DE LA FAUNA

## CAPITULO IV NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES

## CAPÍTULO V. CALIDAD DEL AIRE E IMPACTO SOBRE LA SALUD

## CAPITULO VI EL CONTROL Y SEGUIMIENTO

## TÍTULO X.- .....PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL.....

## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

## CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

## SECCIÓN 1º. DISPOSICIONES PRELIMINARES

## SECCIÓN 2º. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NIVELES DE PROTECCIÓN

## SECCIÓN 3º. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS NIVELES DE PROTECCIÓN

## SECCIÓN 4º GRADO PRIMERO: CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS:

## SECCIÓN 5º GRADO SEGUNDO: PROTECCION AMBIENTAL

## SECCIÓN 6º GRADO TERCERO: PROTECCIÓN PARCIAL DE CONJUNTO

## CAPÍTULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO

## SECCIÓN 1º. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO

## CAPÍTULO IV PROTECCIÓN DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

**FICHAS URBANÍSTICAS: ÁREAS DE PLANAMIENTO DE DESARROLLO**

AR1.-SUNC-O.UE1	"CAMINO DE BELMA".
AR2.-SUNC-E.UE2	"NUESTRA SEÑORA DEL VALLE".
AR3.-SUC.UE3	"MERCADO".
AR4.-SUNC.PERIG	"GINENCINA".
AR5.-SUS-NO.PPBN	"BIEDMA NORTE".
AR6.-SUS-SO.PPM	"MARCHALOMAR".
API-01-EC	"EL CORTIJUELO".
API-02-LA	"LA ALCOYANA".
API-03-CPII	"LA CERCA DEL PINO II".
API-04-CM	"CALLE MACARENA".
API-05-EG	"EL GRANADILLO".



**TÍTULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.****CAPÍTULO I. OBJETO DEL PLAN GENERAL, NATURALEZA JURIDICA, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA.****Artículo 1.1. Objeto del Plan General.**

1. Es objeto del presente Plan General de Ordenación Urbanística el establecimiento de la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Gines y la organización de la gestión de su ejecución, adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Gines sustituye al documento de Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de la Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento para todo el término municipal de Gines, aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, quedando derogadas a la entrada en vigor del presente Plan.
3. Quedan así mismo sin efecto los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados para el desarrollo del anterior planeamiento general, salvo los expresamente incorporados al presente instrumento hasta su total cumplimiento o ejecución.

**Artículo 1.2. Naturaleza Jurídica del Documento.**

1. El presente documento de normas urbanísticas forma parte del Plan General de Ordenación Urbana de Gines (Sevilla), en aplicación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, dentro del marco del Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
2. El Plan General de Ordenación Urbanística de Gines es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio, definiendo los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio, clasificando el suelo para el establecimiento de los regimenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, así como del desarrollo ulterior del planeamiento y del proceso de ejecución del propio plan general.
3. El Plan General de Ordenación Urbanística de Gines tiene naturaleza jurídica reglamentaria, teniendo en cuenta las determinaciones y directrices del Plan de Ordenación Territorial y de Andalucía y del Plan de Ordenación Territorial de Aglomeración Urbana de Sevilla.

**Artículo 1.3. Ámbito territorial y vigencia del Plan.**

Este Plan General define el modelo urbano y territorial, su estructura general y orgánica del territorio y ordenan, determinan y clasifican el suelo del término municipal en las siguientes categorías:

1. Suelo urbano: delimitando su perímetro y estableciendo su ordenación pormenorizada para los consolidados, y para los no consolidados señala, los ámbitos y áreas de reparto dejando que el planeamiento de desarrollo defina su ordenación pormenorizada.
2. Suelo urbanizable: delimitando su ámbito fijando sus usos globales y niveles de intensidad con la definición de Áreas de Reparto.
3. Suelo no urbanizable (cementerio): delimitando su perímetro y estableciendo su ordenación pormenorizada.
4. Este Plan General es de aplicación a la totalidad del término municipal de Gines.



5. La vigencia del Plan General de Ordenación de Gines será indefinida, sin perjuicio de su innovación por modificación o revisiones.
6. La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación Territorial de Andalucía, o de la Aglomeración urbana de Sevilla, prevalecerán cuando estas sean contrarias o incompatible con las determinaciones del presente Plan.

**Artículo 1.4. Régimen de la innovación del plan.**

1. El Plan General podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión, integral o parcial, o mediante su modificación.
2. Procederá su revisión total anticipada, cuando haya de adoptarse una nueva ordenación, mejorando el bienestar de la población, permitiendo cumplir unas mejores condiciones de calidad de vida, el uso racional y sostenible de recursos naturales y la mejora de los equipamientos urbanos.

**Artículo 1.5. Revisión Parcial y Modificaciones.**

1. Revisión Parcial es la alteración justificada de una parte del territorio ordenada por este plan o bien de las determinaciones que forman un conjunto homogéneo.
2. El resto de supuestos, constituidos por las innovaciones de carácter singular y puntual, serán consideradas como Modificaciones. Únicamente podrán redactarse y aprobarse aquellas Modificaciones que tenga por objeto la innovación de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de este Plan General, cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en los párrafos anteriores. Las alteraciones que implicaren modificación parcial, puntual o aislada podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado en la clasificación o calificación del suelo siempre que no supongan variación en los criterios de clasificación o calificación global.
3. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la Revisión total o parcial del mismo. A tal efecto, si una alteración puntual afectara a la concepción global de la ordenación prevista por el Plan, o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí solo o por sucesión acumulativa con otras modificaciones anteriores, se considerará revisión.
4. Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas en el presente Plan respecto del suelo urbano no consolidado y en los sectores del suelo urbanizable ordenado podrá realizarse directamente mediante Planes Parciales o Especiales sin necesidad de tramitarse una Modificación del Plan General. Para que estas innovaciones sean válidas, deberán justificar que suponen una mejora de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el área o sector, que respetan la ordenación y determinaciones de carácter estructural, no afecten negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de los terrenos de su entorno, y que se realizan de conformidad con los criterios y directrices que en el presente Plan se establece para esas innovaciones de la ordenación pormenorizada potestativa. Será preciso tramitar previamente el procedimiento de modificación del Plan General en el supuesto en que el contenido de los Planes Especiales de Reforma Interior no previstos en este documento, no se ajuste a los límites establecidos en el artículo 14.3 de la LOUA.
5. No se considerarán modificaciones de Plan:
  1. Las alteraciones que, conforme a las previsiones del número 4 del presente artículo y que en mejora de las ordenaciones



- pormenorizadas potestativas incluidas en el presente Plan, pueda realizar el planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle) dentro del margen de concreción que la Ley y este Plan General les reserva para establecer las determinaciones propias de su función según cada clase de suelo, y siempre que las mismas no afecten a aquellos criterios, objetivos y directrices que define el presente Plan, de modo gráfico o escrito.
2. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan redacción de las superficies destinadas a sistemas generales o espacios libres públicos de otra clase ni incremento de la edificabilidad.
  3. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, tales como las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como a aquellas que tengan por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Cuando las Ordenanzas de la Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento.
  4. La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad a la legislación aplicable.
  5. La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de sistemas de actuación, así como la modificación o sustitución de los mismos en los términos dispuestos por la legislación urbanística.
  6. La delimitación, conforme a procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquellas.
  7. La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística.
  6. Las revisiones o modificaciones de Plan General que afecten a inmuebles catalogados o zonas arqueológicas estarán sometidas al informe vinculante de la Consejería de Cultura en idénticas condiciones a las exigidas para la aprobación del Plan General en cumplimiento del artículo 32 de la Ley 1/91 de Patrimonio Histórico de Andalucía.
  7. El incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de Planes, Proyectos o Estudios, o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los plazos de edificación establecidos en cada caso por las presentes Normas y por los Planes, Proyectos o Estudios que desarrollen el Plan General, podrá ser causa para proceder a la modificación puntual del mismo, sin perjuicio, en su caso, de la incoación del expediente de declaración de incumplimiento de deberes legitimador de la expropiación.
  8. 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.

9. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, redactar y aprobar versiones completas y actualizadas de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones, pudiendo incluso realizar la labor de refundición necesaria para la adecuada clarificación y armonización de las disposiciones vigentes. Una vez aprobado definitivamente el texto refundido, deberá cumplimentarse lo exigido en el art. 38.4 de la LOUA para su eficacia. En todo caso, la aprobación de las versiones completas y actualizadas deberá realizarse preceptivamente en el momento en el que por el número o por el alcance de las modificaciones incorporadas resulte necesaria para facilitar a cualquier persona el derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento integro.

#### **Artículo 1.6. Entrada en Vigor.**

1. El Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y publicado completamente su texto en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla y haya transcurrido el plazo previsto en el Art. 65.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

#### **Artículo 1.7. Publicidad del Planeamiento.**

1. Todo ciudadano tiene derecho a acceder a la consulta de toda la documentación del PGOU, innovaciones, modificaciones, revisiones, planeamiento parcial o de detalle aprobado o en desarrollo del Plan. Ser informado por escrito del régimen y condiciones urbanísticas a una finca, solar, terreno, polígono o sector, acompañando a la solicitud plano de emplazamiento con referencia a los planos del Plan General, estando obligado el Ayuntamiento a emitir cédula urbanística en el plazo de un mes.

#### **Artículo 1.8. Edificios y usos fuera de ordenación.**

1. Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación definitiva del presente Plan General que resultaren disconformes con el mismo, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.
2. A los efectos de determinar el régimen jurídico de las construcciones o edificaciones e instalaciones fuera de ordenación y el tipo de obras autorizables se distinguen dos situaciones:
  1. Fuera de ordenación absoluta por resultar totalmente incompatibles con la nueva ordenación. Se consideran en esta situación aquellas construcciones o edificaciones e instalaciones privativas que el Plan General prevea su calificación como sistema público de viario, espacios libres o dotaciones. Sobre ellas se aplicarán las siguientes reglas:
    1. Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.
    2. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.



2. Fuera de ordenación relativa por condiciones de uso. Se consideran en esta situación aquellas construcciones o edificaciones e instalaciones que estén destinadas a un uso no compatible en la zona en que se localice y cuyas características constructivas impidan su reutilización para cualquiera de los usos compatibles. Sobre ellas sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Cualesquiera otras obras serán ilegales.
3. Fuera de ordenación relativa por condiciones de altura, edificabilidad u ocupación. Se consideran en esta situación aquellas edificaciones, que no debiendo pasar al dominio público, y estando conformes con los usos compatibles señalados por el planeamiento, su altura, edificabilidad u ocupación excede de las previstas por el planeamiento. Sobre ellas podrán realizarse todos los tipos de obras de conservación, mantenimiento, consolidación o reforma que no impliquen aumento del parámetro objeto de la disconformidad o que den lugar a un exceso de la edificabilidad.

## **CAPÍTULO II. NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.**

### **Artículo 1.9. Normativa de obligado cumplimiento.**

Serán de obligado cumplimiento, tanto para particulares como para las administraciones públicas, todas y cada una de las determinaciones de este Plan General, que regula toda actividad urbanística y edificatoria de todo el ámbito del término municipal de Gines

Será de obligado cumplimiento toda Normativa vigente que sea de aplicación en cuantos aspectos no hayan sido considerados en este Plan General.

### **A) Territorio y Urbanismo**

- Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre el régimen del suelo y valoraciones.
- Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de ordenación de la edificación.
- Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por R.D. Legislativo de 1/1992, de 26 de Junio, en virtud de:
  - Ley 1/1997 del Parlamento de Andalucía, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana.
  - y en aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/2002.
  - Con valor supletorio sobre la Ley 7/2002, y en lo que no se oponga a ésta, el Texto Refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril, por efecto de nulidad de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, sobre el R.D. 1346/1976.
  - Con valor supletorio ( y en lo que no se oponga a legislación vigente)
  - Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, Reglamento de Planeamiento.
  - Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto, Reglamento de Gestión Urbanística.
  - Real Decreto 2187/1978, de 23 de Junio, Reglamento de Disciplina Urbanística.
  - Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de Junio, quedó prácticamente sin efecto, tras la Ley 10/2003, de 23 de Mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes.
  - Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del territorio de Andalucía.
  - Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla. 1.986. Consejería de Obras Públicas y Transportes (Junta de Andalucía).
  - Decreto 193/2003, de 1 de Julio, competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma Andaluza en materia Ordenación del Territorio y Andalucía.
  - Decreto 202/2003, de 8 de Julio, define vivienda protección pública a los efectos de Ley 7/2002 (LOUA).



**B) Medio Ambiente**

- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Directiva 97/11/CE del Consejo de 3 de Marzo de 1997, por la que se modifica la Directiva 85/337/CEE relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 283/1995, de 21 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 292/1995, de 12 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Actividades incluidas en el Anexo 1º de la Ley).
- Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental (Actividades incluidas en el Anexo 3º de la Ley).
- Decreto 74/1996, de 20 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire.
- 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 la Calidad del Aire, en materia de medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.
- Decreto 153/1996, de 30 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental (Actividades incluidas en el Anexo 2º de la Ley).
- Orden de 3 de Septiembre de 1998, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones.
- Decreto 260/1998, de 15 de Diciembre, por el que se establece la normativa reguladora de la expedición del carné para la utilización de plaguicidas.
- Decreto 261/1998, de 15 de Diciembre, por el que se designan las zonas vulnerables a la contaminación por nitratos procedentes de fuentes agrarias en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 218/1999, de 26 de Octubre, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de Andalucía.
- Real Decreto 484/1995, de 7 de Abril, sobre medidas de regulación y control de vertidos.
- Real Decreto 1494/1995, de 8 de Septiembre, sobre Contaminación atmosférica por ozono.
- Ley 16/2002, de 1 de Julio, de prevención y control integrados de la contaminación de 28 de Junio.
- Ley 6/2001, de 8 de Mayo, modifica R.D. Legislativo 1302 A1986, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Real Decreto-Ley 9/2000, de 6 de Octubre, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido.
- Ley 10/1009, de 2 de Abril, de Residuos.

**C) Aguas**

- Ley 1/2001, de 20 de Julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Directiva 91/271/CEE, de 21 de Mayo, sobre tratamiento de aguas residuales urbanas.
- Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de Diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de Marzo, sobre tratamiento de aguas residuales urbanas.
- Decreto 54/1999, de 2 de Marzo, por el que se declaran las zonas sensibles, normales y menos sensibles del litoral y en las cuencas hidrográficas intracomunitarias.
- Ley 10/2001 de 5 julio, Plan Hidrológico Nacional.
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de Julio, Plan Hidrológico del Guadalquivir.



- Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Decreto 189/2002, de Julio, Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
- Real Decreto 995/2000, de 2 de Julio, que modifica el R.D.849/1986, Reglamento de Dominio Público Hidráulico, y fija objetivo sobre sustancias contaminantes.

**D) Infraestructuras terrestres**

- Ley 25/1998, de 29 de Julio, de Carreteras.
- Real Decreto 1211/1990, de 28 de Septiembre, Reglamento de Ley Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Ley 16/1987, de Ordenación General de los Transportes Terrestres.
- Real Decreto 597/1999, de 16 de Abril, por el que se modifica el Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
  
- Real Decreto 951/1984.
- Ley Andaluza de Carreteras, de 21 de Julio de 2001.
- Decreto 1211/91, Reglamento de policía de los ferrocarriles.
- Decreto 108/1999, de 11 de Mayo, por el que se aprueba el Plan Director de Infraestructuras de Andalucía.
- Ley del sector ferroviario, 39/2003, de 17 de Noviembre (B.O.E. 18 de noviembre 2.003)

**E) Energía Eléctrica. Alta Tensión.**

- Decreto 3151/1968, de 28 de Noviembre, Reglamento Técnico de líneas eléctricas de Alta Tensión.
- Ley 54/1997, de 27 de Noviembre, de Regulación del sector eléctrico.
- R.D. 3275/1982, de 12 de Noviembre, Reglamento Centrales Eléctricas, centros eléctricos y centros de transformación.
- Ley 40/1994, de 30 de Diciembre, de Ordenación del Sistema Eléctrico Nacional.
- Real Decreto 1955/200, de 1 de Diciembre, regula actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Real Decreto-Ley 2/2001, de 2 de Febrero, modifica la Disposición Transitoria 6ª de la Ley 54/1997 y define dos artículos de la Ley 16/1989, de 17 de Julio, de defensa de la competencia.
- Real Decreto 614/2001, de 8 de Junio, sobre disposiciones mínimas para la protección de la seguridad y salud de los trabajadores frente al riesgo eléctrico.
- Circular E-1/2002 de la Dirección General de Industria Energía y Minas sobre interpretación del artículo 162 del R.D. 1955/2000.

**F) Patrimonio**

- Ley 1/1991, de 3 de Julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 19/1995, de 7 de Febrero, de la Consejería de Cultura por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 32/1993, de 6 de Marzo, de la Consejería de Cultura por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- Real Decreto 11/1986, de 10 de Enero, Ley del Patrimonio Histórico Español.

**G) Otras**

- Orden de 01/12/95 de la Consejería de Agricultura y Pesca, por el que se establecen medidas horizontales para fomentar métodos de producción agraria compatibles con las exigencias de la protección y conservación del espacio natural en la Comunidad Autónoma de Andalucía.



- Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Consejería de Agricultura y Pesca, por el que se establecen las nuevas unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
  - Ley 2/1992, de 15 de Junio, Forestal de Andalucía.
  - Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias.
  - Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
  - Ley 12/1999, de 15 de Diciembre, del Turismo.
  - Ley de Régimen Local.
  - Normas sobre tecnologías de la edificación.
  - Decreto 72/92, de supresión de barreras arquitectónicas urbanas y en el transporte.
- Toda disposición complementaria y reglamentaria que desarrolla la legislación anterior.

**Habrà de ser cumplido en todo momento la normativa de todo el ordenamiento jurídico.**



**TÍTULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.****Artículo 2.1 .- Clasificación del suelo:**

El Territorio del Término Municipal de Gines se clasifica en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, como ya se establecía en el artículo 1.3. Los ámbitos de las diferentes clases de suelo y de sus diferentes categorías se delimitan en los Planos de Ordenación correspondientes.

**Artículo 2.2 .- Determinaciones de cada tipo y categoría de suelo.**

1. En Suelo Urbano, el Plan General de Ordenación Urbanística define la ordenación física de forma pormenorizada, tal como prevé la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 45, a través de la delimitación de su perímetro, señalando las operaciones de consolidación o reforma que se estimen necesarias, mediante la delimitación del ámbito de la correspondiente Actuación Urbanística, asignando los usos correspondientes a cada zona, señalando los suelos destinados a:

- a) Viales.
- b) Suelos públicos para jardines y parques urbanos.
- c) Suelos de interés público y social, susceptibles de edificación, para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- d) Suelos privados edificables.

Asimismo, el Plan General de Ordenación Urbanística subclasifica este suelo como "Suelo Urbano Consolidado" y "Suelo Urbano No Consolidado".

Estas determinaciones físicas se representan en los Planos de Ordenación.

2. En el Suelo Urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística, según se explicita en el artículo 47 de la L.O.U.A., determina los elementos fundamentales de la estructura urbana, así como establece, a través de la calificación del suelo y división y zonas, la regulación genérica de los diferentes usos y niveles de intensidad. En este tipo de suelo la disposición pormenorizada del suelo para la red viaria, aparcamientos, jardines, dotaciones, edificación privada, etc., resultará de la ordenación física que cada Plan Parcial proponga de conformidad con este Plan General.

En este Plan General de Ordenación Urbanística se subclasifica "Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbanizable No Sectorizado, según se representa en los planos de ordenación.

**Artículo 2.3 .- Definición, Categorías y Régimen del Suelo Urbano. Definición.**

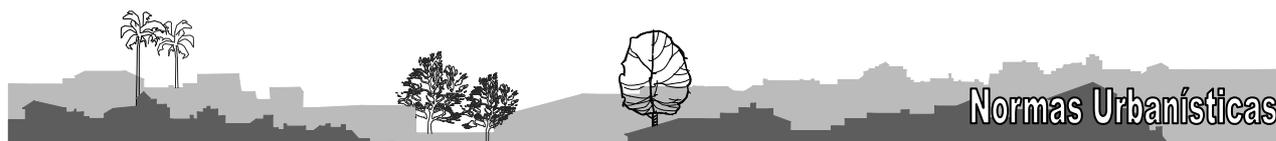
Constituye el Suelo Urbano los terrenos, por cumplir los requisitos establecidos en el artículo 45 de la LOUA., y delimitados con tal carácter en los Planos de Ordenación:

"Clasificación del Suelo",

"Estructura General y Orgánica del Territorio",

**Derechos de los propietarios de Suelo Urbano.**

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que se establecen en este Plan.



**Categorías y Deberes de los propietarios de Suelo Urbano.**

A su vez, a tenor de lo dispuesto en el art. 45.2 de la L.O.U.A., el Suelo Urbano se divide en Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.

**1. Suelo Urbano Consolidado**

Los propietarios de suelo urbano consolidado están sujetos a los siguientes deberes:

a) Sufragar - si aún no la tuvieran- las obras necesarias para que las parcelas respectivas adquieran la condición de solar.

b) Edificar en el plazo establecido.

**2. Suelo Urbano No Consolidado**

1. Los propietarios de suelo urbano no consolidado no incluido en el ámbito de una Actuación Sistemática, estarán sujetos a los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos que se destinen a viales y aparcamientos en los correspondientes proyectos de obras públicas ordinarios.

b) Satisfacer las cuotas de urbanización que se impongan en el ámbito que al efecto se acote por cada proyecto, como beneficiado de las obras a ejecutar.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del Área de Reparto o en caso de no estar incluida en Área de Reparto, el 10 por ciento del Aprovechamiento Objetivo que tuviera asignado.

d), Edificar los solares en el plazo establecido.

2. Los propietarios de suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito de una Actuación Sistemática, estarán sujetos a los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos que se destinen a viales, aparcamientos, y Áreas Libres contenidos en la Unidad de Ejecución.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento medio del Área de Reparto, así como en su caso, el correspondiente al excedente de aprovechamiento.

c) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución.

d) Sufragar los costos de urbanización señalados en el artículo 113 de la LOUA en proporción a la superficie de los respectivos terrenos.

e) Edificar los solares en el plazo establecido.

**Artículo 2.4 .- Definición, Categorías y Régimen del Suelo Urbanizable.****Definición**

Constituye el suelo urbanizable los terrenos delimitados con tal carácter en los Planos de Ordenación siguientes:

“Clasificación del Suelo”

“Estructura General y Orgánica del Territorio”



**Derechos de los Propietarios de Suelo Urbanizable.**

Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además tendrán derecho a promover su transformación instando a la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo.

Categorías y Deberes de los Propietarios de Suelo Urbanizable.

**1. Del suelo urbanizable sectorizado**

Los propietarios de suelo urbanizable sectorizado promoverán su desarrollo para la transformación en suelo urbanizable ordenado en los plazos que se establecen en las presentes ordenanzas, comportando deberes establecidos en el art. 53 de la L.O.U.A.

**2. Del suelo Urbanizable Ordenado**

Los propietarios de suelo urbanizable ordenado promoverán su desarrollo para la transformación en suelo urbano en los plazos que se establecen en las presentes ordenanzas, comportando deberes establecidos en el art.. 54 de la L.O.U.A.

**3. Del suelo Urbanizable No Sectorizado**

El suelo urbanizable sectorizado se sitúa en el norte de Gines en la Zona de la Estacada del Barbero-Tabladilla y esta compuesto por los sectores SUNS-A1 y SUNS-A2.

- El Sector SUNS-A1 permitirá un uso global Terciario Industrial, definiéndose como uso incompatible el uso residencial por la aplicación del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.
- El Sector SUNS-A2 permitirá el uso global residencial, definiéndose como uso incompatible el uso industrial.

Se establecen como condiciones de sectorización de estos suelos urbanizables no sectorizados, la necesidad de resolver las cuestiones de tráfico y accesibilidad para conectar estos sectores con el viario colindante de Valencina de la Concepción y Castilleja de la Cuesta, solucionándose de esta manera toda la estructura viaria de la zona noreste de Gines.



**TÍTULO III.- DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA.**

**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

**Artículo 3.1. Legislación de aplicación.**

Para el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Gines, se formarán con arreglo a lo dispuesto en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbana de Andalucía, en los Reglamentos Urbanísticos, y en los artículos concernientes de este Plan General de Ordenación Urbana, Planes Parciales de Ordenación, Estudios de Detalle, Planes Especiales y Catálogos, según la clasificación de suelo de que se trate y los objetivos que se pretenden alcanzar.

**Artículo 3.2. Órganos actuantes.**

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Gines, 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 3.3. 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 del Estudio Económico-Financiero.
2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Gines, 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 3.4. 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:
  - a. Instrumentos de ordenación.
  - b. Instrumentos de gestión.
  - c. Instrumentos de ejecución.

**CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.**

**Artículo 3.5. Definición y Clases**

1. En el marco del Plan General la ordenación urbanística se instrumentará, en su caso, mediante las siguientes figuras de planeamiento.
  - a. Planes de Ordenación Intermunicipal, para la ordenación de áreas situadas en dos o más términos municipales (en su caso).
  - b. Planes de Sectorización, para el Suelo Urbanizable No Sectorizado.



- c. Planes Parciales de Ordenación, para Suelos Urbanos No Consolidados, para Suelos Urbanizables Sectorizados y en desarrollo de los Planes de Sectorización, para el suelo Urbanizable No Sectorizado.
  - d. Planes Especiales, que podrán ser: a) En Suelo Urbano: de Reforma Interior y de Mejora Urbana. b) En Suelo No Urbanizable: de Mejora del Medio Rural. c) En cualquier clase de suelo: de Protección, Sistemas Generales y de Dotación de Equipamientos e Infraestructuras.
  - e. Estudios de Detalle, para suelos Urbanos Consolidados o Suelos Urbanos No Consolidados, este último siempre que cumpla las condiciones establecidas por la L.O.U.A en su artículo 15; ("Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden: a) Modificar el uso urbanístico del suelo. b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.....").
  - f. Normas especiales de protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
  - g. Áreas de Actuación simple en Suelo Urbano.
  - h. 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. Cuando la ordenación establecida en este Plan General de Ordenación Urbana, sea pormenorizada, no será preciso planeamiento de desarrollo de la Unidad de Ejecución, en aplicación del art. 10.2B) de la L.O.U.A , manteniéndose la Unidad de Ejecución, el reparto de cargas y beneficios , así como el proyecto de reparcelación y proyectos subsiguientes, teniéndose que la aplicación práctica de esta normativa no suponga una transgresión del contenido de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
  3. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático normalizado por el Ayuntamiento y sobre la cartografía base digitalizada que será facilitada, en todo caso por el Ayuntamiento de Gines.

#### **Artículo 3.6 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 estén integradas por terrenos pertenecientes al término municipal de Gines 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 objetivo específico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de la LOUA.

#### **Artículo 3.7. 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. Contendrán 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 3.8 Planes Parciales**

1. Se ajustarán como mínimo a las determinaciones establecidos por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 13 y a los artículos 45 46 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas.
2. Los Planes Parciales desarrollarán el Plan General de Ordenación Urbanística o por el Plan de Sectorización de forma detallada y precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que precedan.
3. Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones de las Fichas Urbanísticas correspondientes de este Plan General de Ordenación Urbana de Gines, pudiéndose realizar modificaciones a las mismas siempre que estén debidamente justificadas y estén conforme a las determinaciones establecida por la normativa mencionada en el punto 1 de este artículo.
4. La presentación de los Planes Parciales para el desarrollo del suelo urbano sectorizado se efectuará en un plazo no superior a dos años desde la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbana.
5. La ejecución se llevara acabo de acuerdo con los plazos que se establezcan en los Planes Parciales

### **Artículo 3.9 Planes Especiales**

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquel, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 14 de las LOUA.
2. Los Planes Especiales se ajustaran a las determinaciones establecidas por las Fichas Urbanísticas correspondientes.
3. Los Planes Especiales podrán ser redactados por el Ayuntamiento, a petición de los particulares, pudiendo asumir la iniciativa de los mismos, cuando transcurrido un año desde la aprobación definitiva del Plan General, estos no actúen y con ello dificulten el desarrollo general de la gestión municipal.
4. Los planes Especiales podrán ser redactados por los particulares, en las forma y con las limitaciones que se establecen en la L.O.U.A., respetando las determinaciones que se establecen para cada uno de ellos en las Fichas Urbanísticas pudiéndose realizar modificaciones a las mismas siempre que estén debidamente justificadas y estén conforme a las determinaciones establecida por la normativa mencionada en el punto 1 de este artículo.
5. Los Planes Especiales de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, podrán ser redactados por el Ayuntamiento o las compañías suministradoras.
6. Según su finalidad, podrán formularse con carácter general los siguientes tipos de Planes Especiales:
  - a. 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 del espacio público o calificación del suelo.
  - b. 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.



### **TÍTULO III.-DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA.20**

- c. 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.
  - d. 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.
  - e. 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.
  - f. 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.
7. 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.
8. 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.
- a. 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:
    - 1. •Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
    - 2. •Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.
    - 3. •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.
    - 4. •Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características de Plan Especial.
  - b. 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:
    - 1. •Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.



2. •Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.
  3. •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.
  4. •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.
9. Los Planes Especiales de Mejora Urbana y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza, contendrán
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:
    - a. •Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
    - b. •Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial, y las correspondientes del Plan General.
  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.

**Artículo 3.10 Estudio de Detalle**

1. El contenido de los Estudios de Detalles figura en el artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
  - a. 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.
  - b. 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 concretarlos trazados, pero sin reducir la superficie destinada a dotaciones y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.
  - c. 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.
  - d. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a calificación y edificabilidad máximas, y usos permitidos y prohibidos y no podrán modificar el uso urbanístico de los terrenos, incrementar el aprovechamiento, alterar 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, en las fichas de Planeamiento, o instrumentos de 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.
3. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en los artículos 32 y 33 de la LOUA.
4. Los Estudios de Detalle se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones de las Fichas Urbanísticas correspondientes de este Plan General de Ordenación Urbana de Gines, pudiéndose realizar modificaciones a las mismas siempre que estén debidamente justificadas y estén conforme a las determinaciones establecida por la L.O.U.A y estas normas.

### **Artículo 3.11 Normas especiales de Protección**

1. Cuando el cumplimiento de los objetivos generales del plan general en materia de conservación u mejora de los edificios o conjuntos urbanos u de elementos o espacios naturales; no requieran 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, al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, destinadas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específico de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los catálogos de los edificios o elementos afectados.

### **Artículo 3.12 Áreas de Actuación Simple**

1. Las Actuaciones Simples pueden ser de tres tipos:
  - a. De Viario
  - b. De Infraestructuras
  - c. De Espacios libres
2. Se define como Área de Actuación simple a aquella que tiene por objetivo ejecutar o mejorar el viario, infraestructuras o espacios libres, no contenidas en ámbitos de actuaciones urbanísticas sistemáticas siguiendo las determinaciones graficas de los planos de ordenación este o no expresamente señaladas en ellos. Para su desarrollo se prevén los siguientes instrumentos:
  - a. Proyecto de Expropiación, cuando se hubiere de obtener suelo.
  - b. Proyecto de obras ordinarias de urbanización.
  - c. Proyecto de reforma de edificaciones, en el caso de que estas queden afectadas parcialmente (medianerías, nuevas fachadas, etc).

### **Artículo 3.13 Ordenanzas Especiales**

1. 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 3.14 Catálogos Complementarios del Planeamiento y Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API)**

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.
3. El presente PGOU asume con carácter general el planeamiento de desarrollo de las NNSS anteriores, aprobado definitivamente en suelo urbano o urbanizable y que se encuentra ejecutado o en ejecución dentro de los plazos previstos.

En lo que respecta a los Planeamientos de desarrollos aprobados con anterioridad a este PGOU y que se asumen, la forma en el que se instrumenta este reconocimiento y asunción del planeamiento derivado de las NNSS anteriores es mediante la figura de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API). En definitiva, los API son ámbitos territoriales de las NNSS anteriores clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable que cuentan con figuras de planeamiento de desarrollo aprobadas (Planes Especiales, Planes Parciales y Estudio de Detalle) en los que el presente PGOU asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de la alteración puntual de algunas de sus determinaciones.

La clasificación del suelo de estos ámbitos depende del grado de ejecución. Así se clasifican como suelo urbano no consolidado o Suelo Urbanizable Ordenado si el proceso de ejecución no ha llegado a materializar la urbanización de los servicios urbanísticos y quedan pendientes de culminar determinadas obras como pudieran ser la adecuación de los espacios libres o las precisas para que las parcelas merezcan el reconocimiento de la condición solar.

• **Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable Ordenado.**

-Plan Parcial El Cortijuelo de las NNSS de 1996, que se identifica como API-01-EC. El Cortijuelo.

-Estudio de Detalle en C/ Colón 40 (La Alcoyana Alimentaria S.A.) y nº 42 (UE-7 La Alcoyana) de las NNSS de 1996, que se identifica como API-02-LA. La Alcoyana.

-Plan Parcial La Cerca del Pino II de las NNSS de 1996, que se identifica como API-03-CPII. La Cerca del Pino II.

-PERI Calle Macarena de las NNSS de 1996, que se identifica como API-04 CM Calle Macarena.

-Estudio de Detalle. El Granadillo de las NNSS de 1996, que se identifica como API-05-EG. El Granadillo.

• **Régimen de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado**

El Plan establece un régimen jurídico de las API, que es el siguiente:

- a. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado aprobado que el presente PGOU asume con carácter general sin perjuicio de aquellas alteraciones puntuales que se expresan en las fichas correspondientes.
- b. A efectos de la interpretación de las determinaciones de Ámbito de Planeamiento Incorporado en lo concerniente a aquellos aspectos



concretos y específicos a las mismas, se utilizarán las determinaciones particulares del presente PGOU.

- c. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en el presente PGOU
- d. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado quedan sometidos al cumplimiento de las condiciones generales y particulares definidas en el presente PGOU.
- e. En el caso de las API, el Aprovechamiento Medio de esos ámbitos es el derivado del instrumento de planeamiento de desarrollo del que traen su causa.

### **CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.**

#### **Artículo 3.15 Definición y clases**

Los instrumentos de gestión, 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, realizando el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

- a. De gestión sistemática
- b. De gestión asistemática

#### **Artículo 3.16 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 carga previstos en el planeamiento.

#### **Artículo 3.17 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 3.18 Elección del Sistema de actuación**

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 y siguientes 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 concurren en cada unidad de ejecución.
3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan (Fichas de Planeamiento) 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 3.19 Sistema de compensación**

1. El sistema de gestión por el que se realizará la ejecución del planeamiento, es el de Compensación salvo que en la unidad de ejecución en su ficha de planeamiento establezca explícitamente otro sistema de gestión o que se acuerde posteriormente otro diferente por la administración.
2. El ayuntamiento podrá garantizar la ejecución del planeamiento, mediante aval y/o nota marginal en la inscripción registral de las fincas integradas en la Unidad de Ejecución correspondiente.
3. 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 equidistribución 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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 (8) meses contados a partir de su constitución, con los requisitos reglamentarios, ante el Ayuntamiento de Gines para su aprobación.

### **Artículo 3.20 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 3.21 Sistema de expropiación**

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.
2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación en las presentes Normas.

### **Artículo 3.22 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:
  - a. La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos ni adscritos a sectores o unidades de ejecución.
  - b. 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.
  - c. 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.
  - d. Además de los instrumentos anteriores, en suelo urbano se podrán utilizar específicamente los instrumentos de gestión asistemática siguientes:
    1. Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos contempladas en el artículo 139 de la LOUA.
    2. La normalización de fincas.

### **Artículo 3.23 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.
  - a. Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento, la expropiación forzosa se adoptará:
  - b. Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo urbano, así como de las dotaciones locales incluidas en éste y



## **TÍTULO III.-DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA.27**

- excluidas de unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.
- c. Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.
  - d. Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo no urbanizable.
2. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido a los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante contribuciones especiales

### **Artículo 3.24 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 3.25 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 deservicios 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 3.26 Transferencias de aprovechamiento urbanístico**

Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos consisten en transmisiones, aprovechamiento tendentes a lograr la integración del aprovechamiento urbanístico real permitido sobre una parcela con unidades de aprovechamiento pertenecientes al Ayuntamiento o procedentes 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 3.27 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.

## **CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.**

### **Artículo 3.28 Clases de proyectos**

1. La ejecución material del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizara mediante proyectos técnicos, lo cuales según su objeto, podrán ser:
  - a. De urbanización



- b. De parcelación
- c. De edificación
- d. De otras actuaciones urbanísticas
- e. De actividades e instalaciones

**Artículo 3.29 Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos**

1. Se entiende por proyecto técnico, a efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, 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 interpretación y aplicación de sus especificaciones.
2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, anexos de cálculos, pliegos de condiciones Técnicas y de Condiciones Económico-Administrativas, planos, estudio de seguridad y salud 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 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. 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
4. 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 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 3.30 Definición y Clases de 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, o cualquier otro instrumento de ordenación contemplado en el mismo.



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 3.31 Contenido de los Proyectos de Urbanización**

1. El contenido de los proyectos de urbanización viene regulado en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, pudiéndose añadir todos aquellos complementos y detalles que se estimen necesarios. Su documentación completa será la siguiente:
  - a. Memoria justificativa y descriptiva. Contendrá una descripción pormenorizada de las obras y soluciones contempladas en el proyecto:
    1. Objeto, promotor y redactor.
    2. Instrumento de Planeamiento que se ejecuta.
    3. Titularidad de los terrenos afectados, con indicación precisa de los datos de identificación del propietario, domicilio referencia del Registro de la Propiedad y referencia catastral.
    4. Estado actual de los terrenos.
    5. Infraestructuras existentes.
    6. Descripción y justificación de la solución adoptada con expresión de todas las superficies o cuantificaciones resultantes de los siguientes aspectos:
      - Red viaria. Pavimentación de calzadas aparcamientos, aceras red peatonal y espacios libres
      - Red de saneamiento. Red de alcantarillado para evacuación de agua pluviales y residuales
      - Red de abastecimiento y distribución de agua potable. Red de riego y de hidrantes contra incendios.
      - Suministro de energía eléctrica con situación y características de los transformadores y de la red
      - Telefonía y otras telecomunicaciones
      - Alumbrado público
      - Islas verdes para recogida selectiva de residuos urbanos (orgánicos, plásticos y vidrio)
      - Obras de fábrica, en su caso
      - Zonas verdes y espacios libres en general
      - Jardinería
      - Juegos infantiles y mobiliario urbano
      - Ordenación del tráfico y señalización viaria horizontal vertical y de semáforos
      - Rotulación de los viarios según el modelo aprobado
      - Itinerarios peatonales con estudio de eliminación de barreras arquitectónicas
    7. Delimitación de las fases de ejecución, en su caso.
    8. Plan de obras detalle y valorado, en el que se fije el plazo final de las obras así como los parciales de las distintas fases, si los hubiere. Estos plazos serán



### **TÍTULO III.-DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA.30**

computados desde la fecha de la firma del Acta de Replanteo.

9. Estudio del Tráfico.
10. Estudio Geotécnico.
11. Estudio del Firme.
12. Estudio Hidrológico.

#### b. Anexos de cálculos

1. Calculo de La Red de saneamiento (evacuación de aguas pluviales y residuales)
2. Cálculo de la Red de abastecimiento, distribución de agua potable, e hidrantes contra incendios.
3. Cálculo de las Red de riego
4. Cálculo del Suministro de energía eléctrica y Alumbrado.

#### c. Planos

##### -De información

1. Situación en el municipio.
2. Relación con la estructura urbana del entorno.
3. Levantamiento topográfico.
4. Estructura de propiedad con referencias catastrales y registrales.
5. Estado actual de los terrenos.
6. Infraestructuras existentes.
7. Superposición de estado actual y del proyectado
8. Plano de ordenación, calificación y alineaciones del planeamiento que se ejecuta.

##### De ejecución

1. Replanteo (Plano detallado, estableciendo el origen de replanteo y todas las cotas necesarias con relación a elementos edificados de la estructura urbano próxima, sobre todo en el caso de plantearse la prolongación de viarios existentes).
2. Red viaria, planta con rasantes y perfiles.
3. Saneamiento, planta y perfiles longitudinales.
4. Abastecimiento de agua
5. Red de riego
6. Energía eléctrica.
7. Alumbrado público
8. Telefonía y otras telecomunicaciones.
9. Zonas verdes y espacios libres, plantas rasantes y perfiles
10. Jardinería
11. Mobiliario urbano y juegos infantiles
12. Ordenación del tráfico y señalización horizontal, vertical y de semáforos.
13. Rotulación de viarios conforme a modelo aprobado
14. Detalles constructivos necesarios
15. Islas verdes.
16. Itinerarios peatonales con estudio de eliminación de barreras arquitectónicas.

-Las escalas serán las necesarias en cada caso para definir las obras, en cada tipo de plano.

#### d. Mediciones y presupuesto.

1. Incluirán los precios descompuestos de las diversas unidades de obra.



## **TÍTULO III.-DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA.31**

- e. Estudio de Seguridad y Salud
- f. Plano de movimientos de Tierra y perfiles del terreno.
- g. Plan de control de Calidad.
- h. Documentación a aportar para los proyectos de urbanización de polígonos industriales:
  - 1. Adecuación a la reglamentación de obligado cumplimiento en materia de contraincendios en establecimientos industriales.
  - 2. Certificado Técnico visado por el colegio oficial correspondiente que certifique la adecuación de la urbanización, así como de las obras realizadas, al Reglamento de Contraincendios en establecimiento industriales.
  - 3. Memoria descriptiva y de funcionamiento de las instalación de las red de contraincendios
  - 4. Planos de la instalación de la red de contraincendios

### **Artículo 3.32 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 a 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 a favor de la administración. Podrán cancelarse o devolverse parcialmente las garantías prestadas, conforme se produzca la ejecución material de las obras de urbanización.

### **Artículo 3.33 Condiciones Técnicas de la urbanización e infraestructura.**

- 1. Disposiciones generales
  - Se regulan en este artículo las condiciones técnicas para la ejecución de las urbanizaciones e infraestructuras del suelo en sus diversas clases y categorías.
  - Estas condiciones técnicas se considerarán como requisitos mínimos de las obras, debiendo respetarse en la formulación de los proyectos de urbanización y en los proyectos de obras de urbanización.
  - Toda la documentación técnica deberá ser presentada en soporte informático.
- 2. Normas Generales sobre diseño y dimensionamiento.

Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir toda la normativa vigente que les sea aplicable, así como ajustarse a los reglamentos, instrucciones y recomendaciones, que a continuación se detallan:

#### Red viaria

- 1. Ley de Carreteras de 29 de Julio de 1988
- 2. Reglamento General de Carreteras de 2 de Septiembre de 1994
- 3. Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (M.O.P.U)



### TÍTULO III.-DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA.32

4. Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (M.O.P.U)
5. Instrucciones de carreteras (M.O.P.U)
6. Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía.

Abastecimiento de Aguas y Saneamiento.

1. Las que se detallan en el Título IX "Protección de recursos hidrológicos" de estas Normas Urbanísticas.
2. Ley de Aguas RD 1 /2001

En cuanto a suministro de Energía Eléctrica, Alumbrado y Telecomunicaciones:

1. Ley de expropiación forzosa y servidumbres de líneas eléctricas de 18 de Marzo de 1966 y de 20 de Octubre de 1966.
2. Reglamento de Baja Tensión de 2 Agosto 2002 "Real Decreto 842/2002"
3. Reglamento de Alta Tensión de 28 de Nov. de 1968.
4. Instrucción sobre alumbrado urbano del Ministerio de la Vivienda de 1965.
5. Ley 32/2003 General de Telecomunicaciones.

Los Proyectos de Urbanización contendrán, además, un estudio específico para cada uno de los siguientes temas:

1. - Aparcamientos.
2. -Tratamiento de residuos sólidos. Será obligatorio la colocación de contenedores soterrados, de acuerdo con su normativa específica, a excepción de que por informe técnico municipal no sea posible.
3. -Jardinería y mobiliario urbano.
4. -Justificación y aprobación, por parte de los organismos competentes, de los enlaces de la red viaria local con la red general.
5. -Justificación de la potabilidad del agua y garantía probada, documentalmente, de la existencia de los caudales de suministro.
6. -Solución adoptada para el tratamiento de las aguas residuales. Tipo de depuración que se realiza, con informe favorable, en su caso, de la Comisaría de Aguas.
7. -Estudio hidrológico que justifique los caudales de las avenidas de 50, 100 y 500 años de periodo de retorno para los distintos arroyos que puedan verse afectados por dicho proyecto de urbanización, no permitiéndose ningún tipo de edificación en la zona inundada por la avenida de 500 años sin solución previa a su recogida y canalización que justifique estos suelos como no inundables y cuente con autorización del organismo competente.

Los proyectos recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de que las redes de Saneamiento y Abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas de su entorno, existentes o calificadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva puesta en servicio



de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Los proyectos de urbanización definirán el cerramiento de todas las parcelas derivadas de cesiones y dotaciones de Equipamiento Comunitario.

## 2. Vialidad

El viario se diseñará y calculará para soportar la carga y el tráfico previsto en cada caso.

A efectos de previsiones y cálculo para los viales de nueva apertura se establecen tres tipos de tráfico: Pesado, medio y ligero; estos a su vez de intensidad mediana o alta. Los tipos de viarios: y sus dimensiones con carácter de mínimo son los siguientes:

1. Tercer orden: destinado a tráfico ligero de intensidad mediana. Dicho vial será de un único sentido de circulación. Su sección será de nueve (9) metros, en los cuales se resolverá una calzada de tres metros con cincuenta centímetros (3,50), mas una banda de aparcamiento de dos metros con veinte centímetros (2,20) y 2 Acerados de un metro con sesenta y cinco centímetros (1,65).
2. Segundo orden: destinado a tráfico ligero y medio de intensidad mediana y alta. Dicho vial será de doble sentido de circulación. Su sección será de once metros con cincuenta centímetros (11,50) metros, en los cuales se resolverá una calzada de seis metros (6,00), más una banda de aparcamiento de dos metros con veinte centímetros (2,20) y 2 Acerados de un metro con sesenta y cinco centímetros (1,65).
3. Primer orden: destinado a tráfico ligero, medio y pesado de intensidad mediana y alta. Dicho vial será de doble sentido de circulación. Su sección será de quince metros con cuarenta centímetros (15,40) metros, en los cuales se resolverá una calzada de siete metros (7,00), más dos bandas de aparcamiento de dos metros con veinte centímetros (2,20) y 2 Acerados de dos metros (2,00), también se denominaran viario de primer orden aquellos que sin cumplir las anteriores condiciones así estén marcados en la documentación grafica del presente documento.
4. La dimensión mínima del Acerado + carril bici será de 3 m.

Las secciones de las rondas, debido a las características de estos viales, sus dimensiones, secciones mínimas y materiales que las compongan serán objeto de un proyecto técnico que responda a las necesidades planteadas, según el tipo de tráfico e intensidad que deban absorber.

Se establece el viario de carácter peatonal con una sección mínima de cinco metros (5,00). En el caso de pasajes, además de la anchura definida, se exigirá una altura libre mínima de cuatro metros (4,50).

## 3. Infraestructuras: Redes de Abastecimiento, Saneamiento, Electricidad y Telefonía:



### TÍTULO III.-DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA.34

- En el Suelo Urbano o Urbanizable en ejecución, todas las redes serán subterráneas. Cualquier actuación de renovación o reposición de línea en los nuevos tendidos de la electricidad y telefonía deben ser enterrados en Suelo Urbano.

#### 4. Áreas Libres y Zonas Verdes.

##### General.

1. Se regulan de forma general las condiciones de diseño de los espacios destinados a áreas libres y zonas verdes, así como sus condiciones de urbanización.
2. La localización de los terrenos de cesión obligatoria con destino a áreas libres y zonas verdes se determinará con arreglo a las siguientes directrices:
  - a. La forma y dimensiones de las parcelas donde se ubiquen responderá a las de la trama urbana dispuesta para el conjunto de la actuación, cumpliendo en la misma el papel de agentes estructurantes de organización funcional y ambiental.
  - b. Los terrenos destinados a estas áreas, jardines y áreas de juegos para niños, se organizarán de forma que las calles perimetrales de ellos constituyan su acceso principal.
  - c. Las dimensiones e implantación definitiva será las determinadas por la figura de planeamiento correspondiente.

##### Condiciones generales de urbanización.

1. Estos terrenos habrán de ser dotados de todos los servicios urbanísticos necesarios.
2. Los planes y proyectos reflejarán el arbolado preexistente en estas áreas libres, estableciendo las condiciones de utilización, replantado o de conservación en su caso, incluido el mantenimiento mediante infraestructuras de riego automatizado por goteo de todos los elementos vegetales. No se permitirán grandes extensiones de albero, debiéndose pavimentar convenientemente para su adecuado mantenimiento.

##### Jardines y Parques.

1. Los terrenos destinados a jardines y parques presentarán, como mínimo, los siguientes requisitos:
  - d. Calidad mínima apropiada para la plantación de las especies vegetales.
  - e. Soleamiento adecuado en relación con la edificación circundante.
2. El ajardinado de los terrenos, su definición y características, habrán de ser reflejadas en el correspondiente capítulo presupuestario del proyecto.

#### 5. Áreas de Juego para niños.

- a. Los terrenos con destino a áreas de juego para niños (parques infantiles) habrán de ser dotados según las condiciones siguientes, que deberán ser reflejadas, igualmente, en el correspondiente capítulo presupuestario:
  - Drenaje, sub-base, material de acabado, compactación.
  - Vallado con material de características diáfnas y consistencia rígida.
  - Mobiliario, con la instalación de elementos de juego.

#### 6. Supresión de barreras arquitectónicas

- a. Los Proyectos de Urbanización y de Obras ordinarias se redactarán ajustándose a lo establecido en el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo por el que se aprueban las



Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte de Andalucía y a la Ley 1/1991 de 31 de marzo de Atención a las personas con discapacidad en Andalucía o en su caso la normativa que sea de aplicación en su momento.

### **Artículo 3.34 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:
  - a. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.
  - b. 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.
  - c. 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.
  - d. Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal.
  - e. Propuesta de informaciones urbanísticas de cada parcela resultante.

### **Artículo 3.35 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, planos y presupuestos, 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, 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 y otras disposiciones legales de aplicación.

**Artículo 3.36 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:
  - a. Obras en los edificios.
  - b. Obras de demolición.
  - c. 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:
  - a. .Demolición total
  - b. .Demolición parcial.
4. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:
  - a. 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.
  - b. 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.
  - c. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
  - d. Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

**Artículo 3.37 Documentación Específica de los Proyectos de Obras en los Edificios.**

1. La documentación de los proyectos de obras en los edificios deberá contener, según los diferentes tipos de obras, los siguientes elementos:
  - a. 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.
  - b. 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:
    - 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 introducirlas obras.
- 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.
  - Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.
- c. Obras de acondicionamiento:
- Levantamiento del edificio en su situación actual.
  - Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
  - Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas.
  - Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- d. Obras de restauración:
- 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.
  - Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.
  - Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.
  - Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
  - Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.
  - 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.
- e. Obras de reforma:
- Levantamiento del edificio en su situación actual.
  - Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
  - Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
  - Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

**Artículo 3.38 Documentación específica de los proyectos de Demolición**

1. 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 3.39 Documentación específica de los Proyectos de Nueva Edificación**

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

- a. Obras de Reconstrucción:
  - Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiese.
  - 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.
  - 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.
- b. 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.
- c. Obras de Ampliación:
  - Levantamiento del edificio en su situación actual.
  - Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.
  - Detalle pormenorizado de los usos actuales.
  - 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.
- d. 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 3.40 Proyectos 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 sea cometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.
2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:
  - a. 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:
- a. La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas y el cambio de cultivos, cuando se requiera licencia municipal.
  - b. Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
  - c. El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
  - d. Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
  - e. Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
  - f. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
  - g. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
  - h. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
  - i. Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o deservicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
  - j. Vertederos de residuos o escombros.
  - k. 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.
  - l. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
  - m. 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.
  - n. 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.
    - Apertura de zanjas y calas.
    - Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
    - Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

### **Artículo 3.41 Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas**

1. Los proyectos de otras actuaciones urbanísticas 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, plana de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

### **Artículo 3.42 Proyectos de Actividades y de Instalaciones**

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

**Artículo 3.43 Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.**

1. Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán los proyectos, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.



**TÍTULO IV.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO.**

**CAPÍTULO I: LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

**Artículo 4.1 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:
  - a. Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado.
  - b. Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
  - c. 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 4.2. Clases de Licencias Urbanísticas.**

1. Las licencias urbanísticas pueden ser:
  - a. De parcelación.
  - b. De edificación, obras e instalaciones.
  - c. De obra menor.
  - d. De zanjas y calicatas.
  - e. De urbanización.
  - f. De ocupación y de utilización.



**Artículo 4.3. Vigencia de las Licencias.**

1. Las licencias urbanísticas tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas y de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido.

2. La licencia podrá fijar los plazos de iniciación e interrupción máxima, que en ningún caso podrán ser inferiores a los fijados por las leyes, así como el plazo de finalización de obras.

4. 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 sea cometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

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

a. 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.

**Artículo 4.4. Caducidad de las Licencias.**

1. Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:

a. Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo fijado en la correspondiente licencia, o en defecto de plazo en el de seis meses.

b. Cuando dichas actuaciones fueran interrumpidas durante un período superior a seis meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

c. Cuando el funcionamiento de una actividad fuere interrumpido durante un período superior a seis meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

d. Cuando no se cumpliera el plazo de terminación, con su correspondiente prórroga.

2. La caducidad se producirá por el mero transcurso de los plazos señalados en el apartado anterior aumentados con las prórrogas que hubieran sido concedidas, y surtirá efectos mediante resolución expresa del órgano municipal competente, previa audiencia del interesado, de acuerdo con lo dispuesto en la LRJAP.

Las actuaciones que se realicen una vez declarada la caducidad de la licencia, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizados, dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

3. En los supuestos de caducidad señalados en los apartados a), b) y c) de este artículo, se podrá solicitar, antes de que expire el plazo, prórroga de la vigencia de la licencia otorgada, por una sola vez y por causa justificada. El plazo de prórroga no podrá ser superior, en cada caso, al señalado para la caducidad.

4. Cuando previsiblemente no pudiera cumplirse el plazo de ejecución y no se hubiera solicitado prórroga con anterioridad, si se hubiese alcanzado la última fase de ejecución prevista en el proyecto, podrá solicitarse una única prórroga, por plazo adecuado no superior a seis meses.

5. Podrá solicitarse la rehabilitación de una licencia caducada que se otorgará cuando no hubiese cambiado la normativa aplicable o las circunstancias que motivaron su concesión. A todos los efectos la fecha de la licencia será la del otorgamiento de la rehabilitación.



**Artículo 4.5. Procedimiento.**

1. El procedimiento se iniciará mediante solicitud en impreso normalizado que contendrá, al menos, los datos señalados en el Artículo 70 de la LRJAP, al que se acompañará la documentación que las presentes Normas prevén para cada tipo de actuación urbanística.

La solicitud podrá presentarse en la forma y registros enumerados en el artículo 38 de la LRJAP.

2. Los servicios competentes dispondrán de un plazo de 10 días para examinar la solicitud y la documentación aportada.
3. Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos señalados por la legislación vigente o si la documentación está incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de 10 días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva con indicación de que, si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, archivándose sin más trámites con los efectos previstos en el artículo 42.1 de la LRJAP.
4. Transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior, si el interesado no hubiese contestado o siguiese sin completar la documentación, se procederá al archivo de las actuaciones conforme a lo preceptuado en el artículo 71 de la LRJAP
5. Una vez completa la documentación, se emitirá informe técnico y jurídico que finalizará con propuesta en alguno de los siguientes sentidos:
  - a. De denegación, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa urbanística aplicable, o
  - b. De otorgamiento, indicando, en su caso, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.
6. La notificación de la resolución se efectuará de acuerdo a lo prevenido en los artículos 58 y 59 de la LRJAP ya la misma se acompañarán las liquidaciones tributarias que, en su caso, resultaran pertinentes.

El cómputo de los plazos se efectuará conforme a lo dispuesto en el Artículo 48 de la LRJAP.

Uno de los ejemplares de la documentación, debidamente diligenciado será entregado al solicitante de la licencia.

**Artículo 4.6. Plazos de Resolución.**

1. La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a tres meses, contado desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente, excepto para las obras menores, que deberán resolverse en plazo de dos meses.
2. El plazo para resolver las solicitudes de licencias de parcelación será de un mes.
3. El transcurso del plazo máximo fijado en los números anteriores podrá interrumpirse por una sola vez mediante requerimiento para subsanación de deficiencias; el requerimiento deberá precisar las deficiencias y el plazo para su subsanación que en ningún caso será inferior a un mes en general o quince días para las obras menores. Dicho requerimiento contendrá advertencia expresa de caducidad del procedimiento en caso de no cumplirse en debida y suficiente forma.
4. A los efectos del cómputo de los plazos de tramitación se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro del Ayuntamiento de Gines.

**Artículo 4.7. Silencio Administrativo**

1. Cuando transcurriesen los plazos señalados para resolver la licencia, con las interrupciones legalmente procedentes, sin que la Administración municipal



hubiera adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo de la siguiente forma:

- a. Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública, en bienes de dominio público o patrimoniales o que afecten a elementos protegidos, se entenderá denegada.
  - b. Si la licencia se refiere a cualquier otro tipo de actuación urbanística o jurídica, se entenderá otorgada por silencio administrativo, para cuya eficacia deberá operarse en la forma regulada por el artículo 44 de la LRJAP.
2. Cuando para determinada actuación sujeta a licencia se exigieran, en un único procedimiento, autorizaciones de administraciones distintas de la Municipal, el plazo para que opere el silencio se entenderá ampliado con el tiempo que tarde la Administración no Municipal en emitir su autorización, si ésta ha de ser previa a la licencia.
  3. En ningún caso podrán adquirirse por acto presunto facultades en contra de las determinaciones de la ordenación urbanística o normativa ambiental aplicables.
  4. Aún transcurridos los plazos de silencio administrativo positivo la Administración Municipal está obligada a dictar resolución expresa, salvo en el supuesto del artículo 43 de la LRJAP.

**Artículo 4.8. Obras Menores Sujetas a Licencia.**

1. Se conceptúan como obras menores aquellas de sencilla técnica constructiva, que no precisan proyecto técnico dada su escasa incidencia en el entorno urbanístico y su irrelevancia en el terreno de la seguridad, incluyéndose las obras interiores, con excepción de las referidas a edificios fuera de ordenación o protegidos, que no precisen colocación de andamios, no impliquen la apertura de huecos y no afecten a su estructura. De manera expresa, se consideran obras menores todas las actuaciones urbanísticas que:
  - a. No supongan alteración del volumen, del uso objetivo o del número de viviendas y locales.
  - b. No afecten al patrimonio arqueológico o arquitectónico protegido.
  - c. No afecten al aspecto exterior de las edificaciones, a su seguridad o a su estructura.
  - d. No se trate de parcelaciones urbanísticas, grandes movimientos de tierras o tala masiva de arbolado.

**Artículo 4.9. Actuaciones Comunicadas.**

1. Tan sólo precisarán comunicación al Ayuntamiento, sin necesidad por tanto de licencia municipal, las siguientes obras y actuaciones:
  - a. Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en ajardinamientos, pavimentación, implantación de bordillos, con excepción de implantación de instalaciones.
  - b. Limpieza de solares.
  - c. Sondeos de terrenos.
  - d. Cambios de titular de licencias vigentes, a cuyo fin la Administración Municipal presumirá su vigencia cuando no constare declaración expresa de caducidad.
  - e. Los cambios de actividad para locales con licencia en vigor, dentro del mismo uso, categoría y clase, siempre que concurren la totalidad de las siguientes condiciones:
    - Que no haya ampliación o modificación de instalaciones o de la actividad que requieran la aplicación de nuevas medidas correctoras.



- Que la ocupación teórica previsible del local no aumente, ni se alteren las condiciones de evacuación y seguridad de forma que sea preciso mejorarlas.
  - Que las obras que sean necesarias para el cambio de actividad no afecten a la estructura ni a la fachada.
  - Que la actividad esté permitida de acuerdo con lo establecido en el Plan General.
2. El régimen procedimental a que estas actuaciones se sujetan, no exonera a los titulares de las mismas de sus obligaciones de carácter fiscal o civil determinadas en la normativa vigente.
  3. En ningún caso las actuaciones podrán iniciarse antes de que transcurran diez días desde la fecha de su comunicación.
  4. La comunicación deberá efectuarse en impreso normalizado por la Administración municipal. En el impreso deberán hacerse constar, como mínimo, los siguientes datos:
    - a. Datos de identificación y domicilio del interesado.
    - b. Datos del inmueble, con indicación de planta y puerta, solar o parcela afectados.
  5. El sello del registro de entrada del Ayuntamiento de Gines equivaldrá al enterado de la Administración municipal, salvo que se diera el supuesto contemplado en el apartado a del párrafo siguiente.
  6. Analizada la documentación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico ya las prescripciones de este Plan, la tramitación de los actos comunicados, concluirá en alguna de las siguientes formas:
    - a. Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las enumeradas en este artículo, en plazo no superior a 10 días, contados desde la fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de Gines, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencias de que se trate.
    - b. En los supuestos contemplados en los apartados 1.e) y 1.f), de este artículo, se entregará al administrado un documento administrativo diligenciado por el Secretario General de la Corporación o funcionario en quien delegue, declarativo de la transmisión o cambio comunicado. Dicho documento deberá unirse a la licencia o documento anterior y podrá ser sustituido por la correspondiente anotación en este último, cuando fuese presentado a tal fin.
    - c. En los demás casos, se estimará concluso el expediente y se ordenará, sin más trámites, el archivo de la comunicación.

**Artículo 4.10. Alineación Oficial.**

1. De acuerdo con lo establecido en estas Normas Urbanísticas se denomina alineación oficial a la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso o dominio publico, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado, conforme a lo establecido para cada zona en el Plano de Ordenación Completa del Plan General o del planeamiento de desarrollo y normas urbanísticas.
2. Como documento jurídico-urbanístico, la alineación oficial es el plano formalizado por la administración municipal, suscrito por técnico que tenga atribuidas dichas funciones, en el que se señalan además de las circunstancias de deslinde contempladas en el párrafo anterior, el estado de la urbanización, si la parcela reúne o no la condición de solar, la superficie de cesión gratuita, su formalización y el importe de los gastos de urbanización si los hubiera.



3. El procedimiento de expedición de la alineación oficial se iniciará mediante presentación de la solicitud en impreso normalizado, en el que se exprese si se solicita a efectos de deslinde, de parcelación, de reparcelación o de edificación. Dicha solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación por duplicado:
  - a. Plano de situación a escala no menor a 1: 2000 en el que se sitúe el solar en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquellas a las que den sus fachadas, visado por el Colegio Oficial correspondiente.
  - b. Plano a escala 1: 500, copia del parcelario municipal, en el que se señalen la forma y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes, visado por el Colegio Oficial correspondiente.
  - c. Plano a escala 1: 500, en papel vegetal sin visar.
4. Las alineaciones deberán ser expedidas en el plazo de quince días.
5. Las alineaciones tendrán vigencia indefinida. No obstante, cualquier modificación del planeamiento dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, pudiendo rehabilitarse en el caso de que no se hubieran alterado, sin coste para el interesado.

**Artículo 4.11 Documentación para las Licencias de Parcelación.**

1. La solicitud de licencia de parcelación urbanística deberá acompañarse de Proyecto redactado por técnico competente con el siguiente contenido:
  - a. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente, indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven 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.
  - b. Planos de estado actual a escala 1:1000, 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.
  - c. Planos de parcelación, a escala 1:1000, como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables, según las condiciones señaladas por el Plan.

**Artículo 4.12. Documentación para las Obras Ordinarias de Urbanización.**

1. La solicitud de obras ordinarias de urbanización deberá acompañarse de la siguiente documentación establecida en el artículo 7.5 de las presentes normas.
2. El solicitante deberá constituir garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente de importe igual al 50% del presupuesto, en el plazo que se determine, que no excederá de 3 meses.

**Artículo 4.13. Documentación para Obras de Nueva Edificación o Ampliación.**

1. Las solicitudes de licencias para obras de nueva edificación exigirán en todos los casos de la presentación, por triplicado, de la siguiente documentación:
  - a. Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.



- b. Hoja de características, debidamente cumplimentada.
  - c. Alineación oficial.
  - d. Proyecto que incluya:
    - Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras y del inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.
    - Plano topográfico de la parcela, acotando los linderos de la misma, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos, y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso. Cuando la obra sea de ampliación tan solo será preciso cuando se aumente la ocupación de la parcela, distinguiendo gráficamente la ampliación, además de las circunstancias anteriormente reseñadas.
    - Planos acotados a escala 1: 100 de plantas, alzados y secciones, que definan el estado actual del edificio que se proyecta, con indicación de los usos en ambos casos.
    - Presupuesto por capítulos, a precios actuales de mercado.
    - El proyecto vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado del justificante de encargo de las direcciones facultativas correspondientes. Carta de pago justificativa del depósito de la garantía regulada en estas normas.
2. Además según el tipo de obra de que se trate, se deberá acompañar a la solicitud de la siguiente documentación:
- a. Se añadirá a la Memoria, cuadro comparativo de superficies, a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación con relación al planeamiento vigente, en las obras de nueva planta y ampliación.
  - b. Descripción fotográfica en color, que permita observar la correcta adecuación de la ampliación a su entorno, en las obras de ampliación y descripción fotográfica en color del edificio existente en las obras de sustitución. Esta documentación tan sólo será preceptiva cuando afecten a edificios protegidos o situados en el Casco Histórico.
  - c. Certificación registral de adosamiento, si lo exigiera la norma zonal correspondiente para las obras de nueva planta y ampliación.
  - d. Certificación registral de mancomunidad de patios, en su caso, para las obras de nueva planta y ampliación.
  - e. Certificación registral de mancomunidad de garaje aparcamiento, en su caso, para las obras de nueva planta y ampliación.
  - f. Licencia de parcelación, si fuese exigible para las obras de nueva planta.
  - g. Para obras de reconstrucción en edificios protegidos o en el caso histórico, se deberá aportar descripción gráfica, en su caso, de la relación de la reconstrucción con el resto del edificio y parcela en las obras de reconstrucción.

**Artículo 4.14. Documentación para las Obras de Demolición.**

1. Las solicitudes de licencias para obras de demolición, exigirán la presentación, por duplicado de la siguiente documentación:
  - a. Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
  - b. Hoja de característica debidamente cumplimentada.
  - c. Proyecto que incluya:
    - Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras, y el inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.



- Plano parcelario a escala 1:2000 señalando la finca objeto de licencia.
- Planos acotados de planta, secciones y alzados, a escala 1:100, que reflejarán:
  1. En el caso de demolición total, el estado actual del edificio en su conjunto, rotulando el uso.
  2. En caso de demolición parcial, el estado actual del edificio en su conjunto, rotulando el uso, con indicación de la parte o partes que desaparecen, así como el resultado final de la actuación.
- Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado.
- El proyecto vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado de la justificación de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.
- Carta de pago justificativa del depósito de la garantía regulada en estas Normas.

**Artículo 4.15. Documentación para las Obras en los Edificios.**

1. Las solicitudes de licencias para obras en los edificios por procedimiento normal, exigirán la presentación, por duplicado de la siguiente documentación:
  - a. Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
  - b. Hoja de características, debidamente cumplimentada.
  - c. Proyecto que incluya:
    - Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras, y el inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.
    - Plano parcelario a escala 1:2000, señalando la finca objeto de licencia.
    - Planos acotados de plantas, alzados y sección, a escala 1:100, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado y rotulando el uso.
    - Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado.
    - El proyecto vendrá firmado, en su caso, por técnico competente, así como acompañado de las hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.
  - d. Dirección facultativa de andamios, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.
  - e. Si el edificio en que se pretenden realizar las obras estuviese incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos, se deberá presentar descripción documental suficiente de todos aquellos elementos más significativos del inmueble.

**Artículo 4.16. Documentación para las Obras Menores.**

1. Las solicitudes de licencias para las obras menores, exigirán la presentación, por duplicado, de la siguiente documentación:
  - a. Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
  - b. Hoja de características, debidamente cumplimentada.
  - c. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras, y el inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.
  - d. Plano parcelario 1:2000, señalando la finca objeto de licencia.
  - e. Planos o croquis acotados de plantas y/o alzados y/o secciones, a escala 1:100, detallando por separado, el estado actual y el estado proyectado y rotulando el uso.
  - f. Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.



- g. Descripción fotográfica en color, del edificio en su conjunto, cuando la obra afecte a fachada.
- h. Dirección facultativa del andamio, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.

**Artículo 4.17. Documentación para las Obras Sujetas a Actuación Comunicada.**

- 1. Para las obras en los edificios sujetas al régimen de actuación comunicada se exigirá la presentación de impreso normalizado de comunicación de obras, en el que se incluirá:
  - a. Descripción de las obras a realizar.
  - b. Valoración total de las mismas.
  - c. Plano o croquis de situación de la finca, salvo si se trata de una obra de conservación, en cuyo caso será suficiente con el dato de dirección y su número de gobierno.

**Artículo 4.18. Licencias de Obras en Edificios Protegidos.**

- 1. Las obras en edificios contenidos en el Catálogo de Edificaciones Protegidas se regularán por las Normas de Protección.

**Artículo 4.19. Documentación para la Instalación de Grúas en Obra.**

- 1. La solicitud de licencia para la instalación de grúas en obras deberá acompañarse de la siguiente documentación:
  - a. Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
  - b. Plano de la ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el arquitecto director de las obras.
  - c. Póliza de seguros y certificado de la compañía con cobertura total de cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra, por una cuantía mínima de seiscientos mil (600.000) Euros.
  - d. Dirección facultativa de instalación y funcionamiento de la grúa durante el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor visadas por el colegio oficial correspondiente. En dicha dirección facultativa deberá hacerse mención expresa al cumplimiento de las normas establecidas por la Instrucción técnica Complementaria MIE-AEM2 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención referente a grúas torre para obras u otras aplicaciones.
  - e. Certificación de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

**Artículo 4.20. Obligaciones del Titular de la Licencia.**

- 1. La licencia de obras obliga a su titular o causahabiente, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas normas y en la legislación vigente a lo siguiente:
  - a. Satisfacer los tributos oficiales de otorgamiento y cuantos gastos extraordinarios ocasione a la Administración municipal, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella y derivadas de su ejecución.
  - b. Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de construcción de la obra.
  - c. Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimentos, aceras, bordillos, alumbrado público, alcantarillado, mobiliario urbano y demás elementos análogos.
  - d. Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el periodo de obras.



2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a los municipios, con carácter previo al otorgamiento de la licencia, cuyo importe será como mínimo el doble del coste de construcción de la acera correspondiente a la finca.
3. En los casos en que la calzada carezca de acera, se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el apartado anterior, la quinta parte del ancho de la calle. Las solicitudes de licencias de instalación de actividades sujetas al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, se sujetaran al procedimiento normal con las particularidades establecidas en el Real Decreto Legislativo 1302/86, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, el Reglamento para su ejecución aprobado por Real Decreto 1131/88 y la legislación ambiental andaluza citada en el apartado 4º del Artículo 4.19.

**Artículo 4.21 Licencia de Apertura de Actividades e Instalaciones.**

1. Están sujetas a licencia previa la apertura de las actividades con o sin instalaciones que se implanten y desarrollen en el término municipal de La Rinconada, así como las ampliaciones y modificaciones sustanciales que se realicen en las mismas.
2. La licencia de apertura de actividades e instalaciones tiene por objeto comprobar que el proyecto se ajusta a la normativa municipal aplicable, al planeamiento ya la legislación ambiental, con independencia de cuantas autorizaciones sean precisas en cumplimiento de la legislación sectorial.

Aquellas actividades e instalaciones incluidas en el Anexo del Real Decreto Legislativo 1302/86, de 28 de junio, y en el Anexo I de la Ley 7/1994, de 4 de Abril, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, para la Protección del Medio Ambiente estarán sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental, la cual será valorada, con carácter previo al otorgamiento de la licencia, por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Las actividades incluidas en los Anexos II y III de la Ley citada en el párrafo anterior deberán someterse con carácter previo a informe o calificación ambiental por parte del órgano autonómico o municipal competente. La calificación ambiental se ajustará al procedimiento regulado en el Decreto 297/95, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Los permisos o autorizaciones de otras administraciones necesarios para la implantación de una actividad o de una instalación no eximirán de la obtención de la licencia municipal.
4. Salvo en aquellos casos en los que expresamente así lo exija una norma sectorial de otra Administración la obtención de la licencia de apertura de actividad e instalación no podrá condicionarse a la obtención previa de otros permisos o autorizaciones extra municipales.
5. Las solicitudes de licencias de apertura se tramitaran por alguno de los siguientes procedimientos:
  - a. Mediante el procedimiento de actuaciones comunicadas: Las enunciadas en el Artículo 4.9 de estas Normas.
  - b. Mediante procedimiento abreviado: Implantación, ampliación o modificación de actividades inocuas sin obras o con cualquier tipo de obra menor.
  - c. Mediante procedimiento normal abreviado:
    - Implantación, ampliación o modificación de actividades calificadas.



- Implantación, ampliación o modificación de actividades inocuas con obras que precisen tramitarse por procedimiento normal.

**Artículo 4.22. Clasificación de las Actividades e Instalaciones.**

1. Las actividades e instalaciones se clasifican en:
  - a. Inocuas.
  - b. Calificadas.
2. Son actividades inocuas todas aquellas de las que, por sus características o mediante la adopción de sencillas medidas correctoras, no cabe presumir que puedan resultar calificadas.
3. Las actividades calificadas lo serán como:
  - a. Molestas, si pueden constituir una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas o sustancias que eliminen. Insalubres, si pueden dar lugar a evacuación de productos directa o indirectamente perjudiciales para la salud.
  - b. Nocivas, si por las mismas causas pueden producir daños o la riqueza agrícola, forestal, pecuaria, o piscícola.
  - c. Peligrosas, si en ella se fabrican, manipulan, utilizan o almacenan productos susceptibles de originar riesgos graves para las personas o los bienes por explosiones, combustibles, radiaciones, etc.
4. Las actividades calificadas son aquellas que en función del régimen jurídico aplicable a los diversos procedimientos se incluyen en alguno de los siguientes tipos:
  - a. Actividades sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental. Son las que precisan Estudio de Impacto Ambiental por estar incluidos en el Anexo del Real Decreto Legislativo 1302/86, de 28 de junio y en el anexo I de la Ley 7/1994, de 4 de Abril, de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
  - b. Actividades sujetas a informe Ambiental. Son las enumeradas en el Anexo II y en el Capítulo III del Título II, respectivamente de la Ley 7/1994, de 4 de Abril, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, para la Protección del Medio Ambiente, desarrollada por el Decreto 292/95, de 12 de diciembre, pro el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
  - c. Actividades sujetas a Calificación Ambiental: Son las actividades incluidas en el Anexo III de la Ley 7/1994, de 4 de Abril, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, para la Protección del Medio Ambiente, desarrollada por el Decreto 297/95, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento e Calificación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Cualquier otra que pueda ser considerada como molesta, insalubre, nociva o peligrosa, de acuerdo con las definiciones anteriormente indicadas.

**Artículo 4.23. Documentación para los Actos Comunicados.**

1. Los cambios de titular de licencias vigentes, siempre que en la actividad no se realicen modificaciones, exigirán la presentación de:
  - a. Impreso normalizado de comunicación de cambio de titular, debidamente cumplimentado y por duplicado, que incluirá conformidad del anterior titular, la cual podrá sustituirse por el documento público o privado que acredite la transmisión inter vivos o mortis causa de la propiedad o posesión del inmueble o local.
  - b. Fotocopia de la licencia en vigor.



2. Los cambios de actividad en las condiciones que fija el Artículo 8.9 exigirá, la presentación de impreso normalizado de comunicación de cambio de actividad debidamente cumplimentado y por duplicado, donde se incluirán:
  - Descripción de la nueva actividad a implantar, con indicación de accesos, maquinaria e instalaciones.
  - Plano o croquis de situación.
  - Plano o croquis de plantas y secciones de local.
  - Fotocopia de la licencia en vigor.

**Artículo 4.24. Documentación para Actividades e Instalaciones Inocuas.**

1. La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, modificación o ampliación de una actividad inocua, se realizará mediante la presentación en el Registro municipal de la siguiente documentación por duplicado:
  - a. Impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
  - b. Hoja de características en impreso normalizado, debidamente cumplimentada.
  - c. Planos o croquis de situación parcelaria a escala 1:2000.
  - d. Planos o croquis a escala y acotados de plantas y secciones del local.
  - e. Planos de instalaciones contempladas en el proyecto.
  - f. Memoria descriptiva de la actividad, con indicación de su objeto, accesos, condiciones de evacuación, elementos industriales, maquinaria e instalaciones y condiciones técnico sanitarias cuando la naturaleza de la actuación lo requiera.
  - g. Fija justificativa del cumplimiento del Decreto 72/92 cuando se de aplicación.
  - h. Valoración de instalaciones.
  - i. Certificación de condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad, según modelos normalizados.
  - j. Certificación de adecuación a las normas urbanísticas.

**Artículo 4.25. Documentación para Procedimiento Normal. Particularidades Procedimentales.**

1. La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, ampliación o modificación de una actividad calificada se realizará mediante la presentación en el Registro municipal de la siguiente documentación:
  - a. Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
  - b. Hoja de características, debidamente cumplimentada
  - c. Relación de propietarios y/o vecinos o colindantes afectados fechada y suscrita por el interesado.
2. Tres ejemplares de proyecto suscrito por técnico competente acompañado de Hoja de encargo y la dirección facultativa, con el siguiente contenido mínimo:
  - a. Memoria que incluya:
    - Descripción detallada de la actividad e instalación y, en su caso, del proceso productivo.
    - Descripción detallada del local o edificio.
    - Descripción detallada de la posible incidencia de la actividad sobre el medio ambiente (ruidos, vibraciones, humos, vertidos ...) y sobre el riesgo de incendio o explosión, con indicación de las medidas correctoras propuestas para evitar o atenuar esta incidencia.
    - Descripción detallada de las condiciones e instalaciones de confort e higiénicas exigidos por la normativa municipal.
    - Descripción de las condiciones técnicas sanitarias que afecten a la distribución de espacios, elementos



constructivos o instalaciones en aquellos casos, que por la naturaleza de la actuación se requiera.

- Relación de la maquinaria y elementos industriales de la actividad, con indicación de su potencia y demás características técnicas.
- Cálculo, en su caso, del aforo y de las condiciones de evacuación del local o edificio.
- Justificación del cumplimiento de la estante normativa sectorial de aplicación.
- Ficha justificativa del cumplimiento del decreto 72/92 cuando sea de aplicación.

b. Planos:

- Plano de situación parcelario 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.
- Planos detallados y acotados de planta y de sección de todos los locales en los que se desarrolla la actividad, reflejando en ellos las máquinas, toas las instalaciones contempladas en el proyecto y medidas correctoras propuestas.
- Planos detallados y acotados en los que se indiquen los accesos, comunicaciones, escaleras, salidas.
- Recorridos de evacuación, compartimentos, alumbrados especiales e instalaciones de protección, todo ello en relación con los sistemas de protección contra incendios (tanto instalaciones como protección pasiva de la edificación).
- Plano de condiciones acústicas del local con indicación de los focos emisores, niveles de aislamientos, emisiones al exterior y usos colindantes.
- En su caso, planos de cubierta y fachada en los que se señalen las salidas previstas para evacuación de humos, gases, aires procedente del acondicionamiento de locales, etc.

c. Presupuesto por capítulos de las obras, instalaciones, maquinaria. Y medidas correctoras valoradas a precios de mercado.

3. Las solicitudes de licencias de instalación de actividades sujetas al trámite de calificación ambiental se sujetarán al procedimiento normal con las particularidades establecidas en el Reglamento de Calificación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
4. Las solicitudes de licencias de instalación de actividades sujetas al trámite de calificación ambiental se sujetarán al procedimiento normal con las particularidades establecidas en el Real Decreto Legislativo 1302/86, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, el Reglamento para su ejecución aprobado por el Real Decreto 1131/88 y la legislación ambiental andaluza citada en el apartado 4º del Artículo 4.19.

**Artículo 4.26. Licencia de Primera Ocupación.**

1. Están sujetas a licencia de primera ocupación o utilización, las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación de cualquier uso. Tiene por objeto acreditar que las obras e instalaciones han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que las licencias fueron concedidas y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las determinaciones urbanísticas de su destino específico.



2. Al otorgarse la licencia de primera ocupación se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, siempre que se hubiesen cumplido total y satisfactoriamente las obligaciones que garanticen, según lo establecido en las presentes normas. Si al tiempo de otorgarse la licencia de primera ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago alguna obra, reparación o gasto cuyo importe se haya afianzado, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido ejecutados satisfactoriamente.

**Artículo 4.27 Documentación para las Licencias de Primera Ocupación.**

1. Una vez finalizada la obra, se solicitará licencia de primera ocupación, presentándose a la Administración Municipal los siguientes documentos:
  - a. Certificación final de obras suscrita por el técnico director de las mismas, donde además se declare la conformidad de lo construido a la licencia en su día otorgada.
  - b. En su caso, Certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación, siempre que su ejecución corresponda a los particulares.

**CAPÍTULO II: CONDICIONES PARA EL INICIO Y EJECUCIÓN DE OBRAS.**

**Artículo 4.28. Requisitos Durante la Ejecución.**

1. Será requisito indispensable para la ejecución de las obras no consideradas menores ni sujetas a acto comunicado, el disponer, a pie de obra, de copia autorizada de la licencia municipal.
2. Las obras de nueva edificación y de reestructuración general, deberán disponer asimismo de un cartel informativo visible desde el exterior en el que consten el nombre y apellidos de los técnicos proyectistas, de los directores de la obra y de los contratistas; ordenanza que se aplica; fecha de expedición de la licencia, número de expediente y plazo de ejecución de las obras.

**Artículo 4.29. Suministros de Agua y Energía Eléctrica.**

1. No podrá contratarse el suministro provisional de energía eléctrica y agua sin la presentación a la compañía suministradora de la correspondiente solicitud de licencia municipal. El incumplimiento de esta exigencia por parte de las empresas suministradoras, dará lugar a que por la administración se les imponga una sanción del doble al quintuple del importe de la conexión del servicio.

**Artículo 4.30. Inicio de Obras.**

1. Los titulares de las licencias deberán comunicar al órgano municipal que la otorgó, con una antelación mínima de 10 días, la fecha de iniciación de las de reestructuración general, demolición y nueva edificación.
2. Para el inicio de las obras de nueva edificación deberá levantarse acta de replanteo suscrita por el técnico designado por la administración municipal y el director de las obras o persona en quien delegue.
3. El replanteo de las obras será solicitado por el titular de la licencia, constructor o técnico director con el escrito de comunicación de la fecha de inicio de las obras, transcurrida la cual sin que se hubiera podido suscribir el acta por causa imputable a la administración podrán ser iniciadas las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar por infracción de las normas en materia de alineaciones y retranqueos.
4. El acta de replanteo suscrita por el representante municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.



5. Durante la ejecución de las obras tan solo será necesario tramitar modificación de licencia cuando las alteraciones afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, condiciones de edificabilidad, número de viviendas, condiciones de seguridad en los edificios y cambios de uso.

### **CAPÍTULO III: CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES.**

#### **Sección 1ª. Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles.**

##### **Artículo 4.31. Deber de Conservación y Rehabilitación.**

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.
2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.
3. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
4. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponda.
5. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquellas se ejecutarán a costa de la entidad que ordene la cuantía que exceda de dicho deber.
6. En todo caso, el Ayuntamiento podrá establecer:
  - a. Ayudas públicas mediante una Ordenanza específica, en las condiciones que estime oportunas entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble.
  - b. Bonificaciones sobre tasas por expedición de licencias.
7. Será aplicable lo dispuesto en los artículos 150, 151 y 152 de la LOUA al incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.

##### **Artículo 4.32. Condiciones Mínima de Seguridad, Salubridad y Ornato.**

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:
  - a. En urbanizaciones:
    - El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
    - En urbanizaciones no recepcionadas, correrá 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.
  - b. 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 ya 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 adecuadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
- c. 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 municipal.

**Artículo 4.33. Inspección Periódica de Construcciones y Edificaciones.**

1. Mediante una Ordenanza municipal el Ayuntamiento podrá delimitar áreas en las que los propietarios de construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar es estado de conservación de las mismas. Igualmente, en estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta (50) años.
2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de:
  - a. Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de estabilidad o de uso efectivo, según el destino propio de la construcción o edificación.
  - b. El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.
  - c. El Ayuntamiento podrá requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución ya costa de los obligados.



**Sección 2ª. Órdenes de Ejecución de Obras y Otras Actuaciones.**

**Artículo 4.34. Objeto.**

1. El Ayuntamiento deberá dictar Órdenes de Ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución del aspecto originario. Cuando así esté previsto en la correspondiente Ordenanza Municipal, el Ayuntamiento estará habilitado, además, para dictar Órdenes de Ejecución de obras de mejora de toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.
2. El incumplimiento injustificado de Órdenes de Ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:
  - a. Ejecución subsidiaria a coste del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.
  - b. Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de gastos que genere efectivamente la ejecución de las Orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.
  - c. La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

**Artículo 4.35. Contenido.**

1. Las Órdenes de Ejecución deberán contener obligatoriamente la determinación concreta de las obras, conforme a las definiciones contenidas en estas Normas Urbanísticas, que fueran precisas para restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación o instalación.

Asimismo, deberá fijar el plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado por el propietario. Dicho plazo se determinará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar.
2. Las Órdenes de Ejecución determinarán si la entidad de las obras exigen proyecto técnico y, en su caso, dirección facultativa.
3. Las Órdenes de Ejecución una vez dictadas y notificadas de acuerdo con las normas procedimentales generales, equivale a la licencia urbanística, legitimando la realización de las obras a las que se refiera.
4. Previo al comienzo de las obras deberá aportarse, en el caso de exigirse proyecto técnico, notificación de encargo y dirección facultativa visados por el colegio profesional que corresponda.
5. Una vez terminadas las obras se aportará el certificado final de obra, en el caso de existir proyecto técnico o su certificado técnico o documento que lo sustituya, cuando no sea necesario dicho proyecto, que justifique que las obras han sido ejecutadas correctamente.

**Artículo 4.36. Procedimiento.**

1. El expediente para ordenar la ejecución de obras, deberá iniciarse con el acta de inspección, en la que se contengan las deficiencias, desperfectos o daños atentatorios a la seguridad, salubridad u ornato públicos.
2. La Orden de Ejecución se dictará previo trámite de audiencia al propietario o propietarios, como titulares de derechos sobre los que va a incidir la resolución, de conformidad con el Artículo 84 de la LRJAP. No obstante en el



caso de urgencia por peligro inminente el trámite de audiencia se dará por cumplido con el Acta de Inspección.

### **Sección 3ª: Estado de Ruina de la Edificación.**

#### **Artículo 4.37. Situación Legal de Ruina Urbanística.**

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:
  - a. Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.
  - b. 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.
2. Corresponde al Ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.
3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:
  - a. 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 fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.
  - b. 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 o protegida, 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 Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento 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 incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la LOUA.
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 municipio 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 4.38. 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 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 municipio 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 4.39. Contenido del Deber de Conservación de Solares.**

1. Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:
  - a. Vallado: todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de al menos 2 metros de altura.
  - b. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidentes.
2. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o depósito de basuras que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

**Artículo 4.40. 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:
  - a. Descanso y estancia de personas.
  - b. Recreo para la infancia.
  - c. Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
  - d. De aparcamiento de vehículos
2. 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.
3. 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.



## **TÍTULO V.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO**

### **CAPÍTULO I. CONDICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **Artículo 5.1 Objeto y aplicación**

1. El presente Capítulo tiene por objeto establecer la asignación de los usos urbanísticos que el Plan adopta a los efectos de determinar el destino urbanístico que se desarrolla en ellos.
2. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable, así como se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.
3. 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
4. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

#### **Artículo 5.2 Uso Global y uso Pormenorizado**

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados
  - a. **Uso global** es aquél que el Plan General o los Planes de Sectorización asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles. Usos complementarios son aquellos que, por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste. Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.
  - b. **Uso pormenorizado** es aquél que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento. El uso pormenorizado puede ser:
    - **Determinado:** es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector.
    - **Permitido:** es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.
      1. **Uso exclusivo:** es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.
      2. **Uso no exclusivo:** es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la





- 4. Equipamientos y Servicios Públicos
  - 4.1 Espacios y sistemas de áreas libres
  - 4.2 Dotacional Deportivo
  - 4.3 Dotacional Docente
  - 4.4 Dotacional Sanitario Asistencial
  - 4.5 Servicios de Interés Público y Social
    - 4.5.1 Administrativo
    - 4.5.2 Socio Cultural
    - 4.5.3 Comercial
    - 4.5.4 Religioso
    - 4.5.5 Telecomunicaciones
  - 4.6 Servicios Públicos
  - 4.7 Infraestructuras Urbanas Básicas
    - 4.7.1 Cementerio
    - 4.7.2 Pozo Público
  
- 5. Transportes e infraestructuras Urbanas Básicas

## **CAPÍTULO II. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.**

### **Artículo 5.6 Condiciones de los usos**

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.
2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.
3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

### **Artículo 5.7 Usos en los sótanos**

1. En los sótanos sólo podrán establecerse:
  - a. Las instalaciones al servicio de la edificación.
  - b. Aparcamientos y garajes en la medida que se establezca en estas normas y, en su defecto, uno por cada cien metros cuadrados construidos o 1 plaza por vivienda en el caso de edificios residenciales.
  - c. Usos no residenciales complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante con carácter general, siempre que no impliquen la estancia continuada de personas



**Artículo 5.8 Diferentes Usos en un mismo Edificio o Local**

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

**Artículo 5.9 Actividades Toleradas**

1. Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas, debiendo cumplir, además, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

**Artículo 5.10 Simultaneidad de usos**

1. Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberán cumplir las condiciones que se determinen en estas Ordenanzas para la zona particular correspondiente.

**Artículo 5.11 Usos principales, complementarios y prohibidos.**

1. Las ordenanzas particulares de cada zona regularán cuales son los usos permitidos principales y los compatibles complementarios. Los no mencionados expresamente se consideran prohibidos.

**Artículo 5.12 Condiciones de los usos**

1. Aparte de las condiciones de los usos que se establecen, estos deberán cumplir las condiciones estatales o autonómicas que les sea de aplicación en todo caso.

**CAPÍTULO III. USO RESIDENCIAL.****Artículo 5.13 Definición y usos pormenorizados**

Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda, es decir al alojamiento permanente de personas en modo habitual

1. Este uso global comprende los siguientes calificación pormenorizados recogidos en el plan:
  - 1.1. Casco antiguo
  - 1.2. Ciudad jardín
  - 1.3. Área de densidad baja
  - 1.4. Área de densidad Media
  - 1.5. VPO área de densidad Media
  - 1.6. Plurifamiliar bloque lineal
  - 1.7. VPO Plurifamiliar en bloque
  - 1.8. Edificación en altura

Vivienda **unifamiliar**: es la situada en parcela independiente, pudiendo constituir parcela común caso de tratarse de edificios agrupados a otros de vivienda o de distinto uso, (propiedad horizontal) ya sean aislados, pareados o adosados, debiendo tener cada edificio su acceso independiente, pero la parcela unifamiliar no podrá ser subdividida por procedimiento alguno (registral o catastralmente), debiendo asignar registralmente a cada vivienda independiente el coeficiente de copropiedad en la parcela.

El número de viviendas máximas que se podrá obtener estará regulado por los parámetros establecidos en las condiciones particulares de cada zona, en función de la edificabilidad dividida entre la superficie de la vivienda tipo establecida para la zona en cuestión, teniendo también presente el resto de parámetros ocupación, parcela mínima alineaciones etc.



Vivienda **plurifamiliar**: es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.

#### **Artículo 5.14 Condiciones**

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial a continuación, serán de aplicación en los siguientes casos:
  - 1.1. En las obras de nueva edificación
  - 1.2. En las obras de reformas en la parte y condiciones que les afecte
  - 1.3. En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

#### **Artículo 5.15 Vivienda Exterior**

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, para tener la condición de vivienda exterior, al menos los huecos de dos (2) de las piezas habitables, una de ellas que tenga que ser el cuarto de estar, recaerán sobre calle o espacio libre público, o bien una habitación sola con 3 m mínimo de fachada a calle o espacio libre cuando el número de piezas habitables no sea superior a 4. El espacio libre privado deberá tener una superficie mínima de 90 m<sup>2</sup>, en el cual pueda ser inscrito un círculo de diámetro mínimo igual a la altura de la edificación que a él vuelca, no siendo menor a 7 metros.
2. Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. A efectos de cómputo de número de piezas habitables en apartamentos, se considerará una sola pieza al conjunto de cocina-estancia-comedor cuando estén integradas en un mismo espacio siendo la comunicación entre ambas un paramento vertical libre o practicable de al menos 3 m<sup>2</sup> de superficie y la superficie útil de la zona destinada a cocina menor de 9 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 5.16 Vivienda Interior**

1. Es aquella que no tiene dos habitaciones, con huecos o fachadas a la calle o espacio libre o al menos una habitación con 3 m de fachada mínima cuando el número de piezas habitables no sea en total superior a cuatro
2. En las nuevas edificaciones solo se permiten viviendas exteriores.

#### **Artículo 5.17 Altura de techos**

1. La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo (pavimento) y el techo (cara inferior) será de doscientos setenta (270) centímetros en las nuevas construcciones, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos cuarenta (240) centímetros en el resto. En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán mantener alturas inferiores a doscientos setenta (270) centímetros hasta en el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos cuarenta (240) centímetros.

#### **Artículo 5.18 Programa de la Vivienda**

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos, la superficie útil mínima de la vivienda no será inferior a 40m<sup>2</sup>
2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por un máximo de 3 piezas habitables. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, ni superior a los sesenta (60) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores,



tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros. Dos (2) apartamentos equivalen a una (1) viviendas a efectos de cómputo y cumplimiento de determinación del número de viviendas fijados en las fichas de Planeamiento de Desarrollo.

3. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán con carácter general las dimensiones superficiales mínimas y las condiciones de calidad e higiene de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las suplire, y las ordenanzas técnicas si bien podrán alterarse justificadamente siempre que dicha alteración suponga un mejor resultado de la organización de la vivienda o una mayor adecuación a la tipología elegida
4. Se consideran integradas dentro del programa de las viviendas unifamiliares o bifamiliares las cocheras con un sólo acceso y capacidad máxima para tres vehículos. En ningún caso se podrá acceder únicamente a las viviendas a través de las cocheras o garajes.
5. Todas las viviendas de nueva promoción deberá prever la existencia de al menos un dormitorio en planta baja, excepto aquellas que su superficie mínima sea menor a la parcela mínima segregable, o en su defecto añadir un sistema elevador, salva escaleras etc. encaminado todo ello a la accesibilidad.

#### **Artículo 5.19 Dimensiones de los Huecos de Paso**

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (82,5) ochenta y dos coma cinco centímetros de anchura de paso.

#### **Artículo 5.20 Accesos Comunes a las Viviendas**

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
2. Los recorridos de acceso a las viviendas de nueva construcción se ajustarán a las condiciones de la CTE-Seguridad contra Incendios y Seguridad de Utilización y al Decreto 293/2009 sobre normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15) y al menos uno de ellos será adaptado.

#### **Artículo 5.21 Dotación de aparcamientos**

1. En edificios de vivienda plurifamiliar como mínimo se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada vivienda considerada por el planeamiento de desarrollo o cien (100) metros cuadrados de edificación de uso residencial para obras de nueva construcción, salvo que la parcela sea inferior a trescientos (300) metros cuadrados o tenga una forma irregular que lo haga inviable, o bien la fachada tenga una longitud menor de cinco (5) metros, o esté situado en calles de cuatro (4) metros o menos de latitud. También será necesario considerar las mismas condiciones que las anteriores para la colocación de aparcamientos en aquellas actuaciones que se incrementa el número de viviendas en más de cinco (5) viviendas
2. En edificios de vivienda unifamiliar se deberá prever como mínimo una plaza (1) por vivienda dentro de la parcela, preferentemente agrupadas en un aparcamiento colectivo en el caso de unifamiliar adosada, pero que también podrán situarse en el espacio libre delantero de cada vivienda o en cochera siempre que se garantice que los accesos individualizados a las plazas de aparcamiento no disminuyen los aparcamientos situados en los viales y contabilizados a efectos del planeamiento de desarrollo. No obstante si la superficie de la parcela es inferior a 150 m<sup>2</sup> se puede eximir de esta obligación.



3. Los edificios de vivienda unifamiliar podrán disponer de cocheras o aparcamiento en sótano.
4. Los proyectos técnicos deberán contener la reforma de los elementos urbanos afectados por el acceso a los aparcamientos, pavimentación, arbolado, alumbrado público, señalización y mobiliario urbano, debiendo resolver el vado de vehículos en su posición definitiva y eliminando, en su caso, los que no tuvieran utilidad.
5. El ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación lo eximente de la dotación obligatoria de aparcamientos.

#### **Artículo 5.22 Otras determinaciones**

1. Se permitirán construcciones auxiliares exentas de la vivienda, tales como garaje, vestuario, almacén y guarda, instalaciones del edificio,... adosadas a linderos trasero y lateral, en todas aquellas tipologías edificatorias que no lo contemplen, sin perjuicio de que la vivienda deba respetar los retranqueos exigidos en las normas específicas para cada calificación de suelo urbano.
2. Estas construcciones auxiliares respetarán un retranqueo mínimo de 6 metros respecto de fachada, computarán tanto a efectos de ocupación máxima como de superficie máxima edificable de parcela y no tendrán más de una planta de altura o 3 metros desde el terreno natural existente donde se construya.

### **CAPÍTULO IV. USO INDUSTRIAL - TECNOLÓGICO.**

#### **Artículo 5.23 Definición**

1. Es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de transformación, elaboración, almacenaje y distribución de productos sin venta al por menor, así como talleres artesanales, de reparación de electrodomésticos o similares, de vehículos y su mantenimiento. Comprende también la transformación de materias primas, así como la preparación para posteriores transformaciones, incluso envasajes, transportes y distribución. Se incluyen también los Almacenes, entendiéndose como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

#### **Artículo 5.24 Clasificación**

1. Se establecen 4 categorías:
  - a. **Talleres artesanales:** Comprende las actividades de artes y oficios, que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen. Comprende, asimismo, los Almacenes anejos a los Talleres Artesanales.
  - b. **Pequeña industria compatible con la vivienda:** Talleres de servicio, que no requieran especialidad artesanal, ni carácter familiar.
  - c. **Industria incómoda para la vivienda:** Corresponde a aquella industria o almacenes, según se define en el punto 1 de este artículo que, de acuerdo con la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental y de sus Reglamentos de desarrollo, es posible admitirla en zona donde existan mezcla de usos en la actualidad, siempre que cumpla con las limitaciones impuestas por la legislación vigente y este Plan General de Ordenación Urbanística, para la protección del medio ambiente. En cualquier caso, quedan excluidas las que se consideren insalubres y peligrosas, las cuales sólo podrán emplazarse como regla general a



una distancia, en ningún caso, inferior a 2.000 metros, a contar del perímetro del Suelo urbano.

- d. **Industria en general:** Corresponde a aquellas Industrias o Almacenes que, incluidas en los anexos de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental, con medidas correctoras adecuadas, pueden incorporarse al conjunto urbano.

En cualquier caso, igualmente quedan excluidas las que se consideren insalubres o peligrosas y con la limitación de emplazamiento que se indica en la categoría 3ª.

2. Localización:

Situación A.- En edificios de viviendas.

Situación B.-En edificios independientes en zonas residenciales.

Situación C.-En zonas completas edificadas como industriales.

**Artículo 5.25 Aplicación**

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación:
  - a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
  - b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.
  - c. En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.
2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, será de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.

**Artículo 5.26 Condiciones**

1. Debido a que no es conveniente la separación absoluta de las actividades industriales y residenciales, ni posible conseguirlo en su totalidad, en la mayoría de los casos, se regulan en el siguiente cuadro, estos usos en sus distintos grados de tolerancia y compatibilidad.
2. No se permitirán los lofts en suelo industrial.
3. Todas las instalaciones industriales cumplirán, además de las condiciones fijadas en estas Normas Urbanísticas, todas las establecidas por la legislación sectorial vigente específica para cada caso y situación.
4. Las presentes Normas Urbanísticas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, serán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en ella se fijen. Las indicadas Ordenanzas podrán establecer para las industrias que las cumplan, tamaño máximo de parcela, superior al establecido en el cuadro nº 1 siguiente.



## Características que deberán cumplir según su categoría.

CATEGORIA	a		b			c		d
	A	B	A	B	C	B	C	C
Situación								
Superficie máxima m <sup>2</sup>	150	300	150	500	S.L.	1.000	S.L.	S.L.
Potencia máxima KW	15	30	15	50	S.L.	100	S.L.	S.L.

- S.L.: Sin Limitación

**Artículo 5.27 Aislamiento de las construcciones**

1. En zonas de uso global y determinado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá de los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros; no tendrá contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

**Artículo 5.28 Servicios de aseos**

Las construcciones o instalaciones que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados o por cada 20 empleados o fracción.

**Artículo 5.29 Circulación Interior**

Las escaleras tendrán una anchura no menor de cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo y de ciento veinte (120) centímetros cuando su capacidad sea de más de cincuenta (50) puestos de trabajo. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de 1 metro.

Todos los paramentos interiores así como los pavimentos serán impermeables. Los materiales que constituyan la edificación y la estructura serán resistentes al fuego. Se deberán cumplir las condiciones tales que al exterior no se superen los niveles de ruido que se indican en apartado correspondiente de estas normas

**Artículo 5.30 Dotación de aparcamientos**

1. Se dispondrán las plazas necesarias en el interior de la parcela en función de la actividad justificándose su cuantificación, y en su defecto se preverá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil del taller.
2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.



**Artículo 5.31 Vertidos industriales**

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente a la arqueta sifónica, cumpliendo la normativa de la compañía suministradora.
2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por el RD. 288/89 sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, las Órdenes reguladoras del mismo y las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.
3. Los residuos sólidos que no puedan ser recogidos por los servicios municipales de limpiezas, dispondrán de recipientes apropiados, efectuándose de acuerdo con la legislación vigente sobre vertidos tóxicos y peligrosos.
4. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustiones o actividades, se realizarán a través de chimenea adecuada que sobrepasara en cota de altura la de dos metros la del edificio más alto, propio o colindante. La emisión de polvos y gases que produzcan molestias exigirá la colocación de los sistemas adecuados de depuración.
5. Instalación de protección contra incendios. Se dispondrán de todas las vías de evacuación, salidas equipos e instalaciones que sean precisas según el CTE SI.

**CAPÍTULO V. USOS CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS.****Artículo 5.32 Definición y calificación pormenorizada**

1. El uso centros y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al pormenor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc. Se consideran excluidos de ésta categoría los edificios destinados a almacenaje, sea éste uso exclusivo o uso principal del mismo. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - a. Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas
  - b. Espectáculos y salas de reunión: es aquél destinado a actividades ligadas a la vida de relación, 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.
  - c. Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnicos, financieros, 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 esta categoría 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 de información turística, sedes de participación, política o sindical,



- organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.
- d. Comercial, y grandes superficies comerciales tanto de comercialización de productos tanto básicos de consumo, como de productos especializados.
  - e. Estaciones de Servicios y Venta de Carburante
  - f. Ventas
  - g. Instalación fotovoltaica.
  - h. Otros servicios terciarios como
    - Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios, edificados, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo. Se distinguen dos tipos:
      1. Garajes privados: son aquellos destinados al estacionamiento de vehículos situados bajo o sobre suelos no incluidos en el dominio público viario o de espacios libres.
      2. Aparcamientos públicos: son los espacios situados bajo la red viaria o los espacios libres de dominio público, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.
    - Campamento: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc.

### **Artículo 5.33 Aplicación**

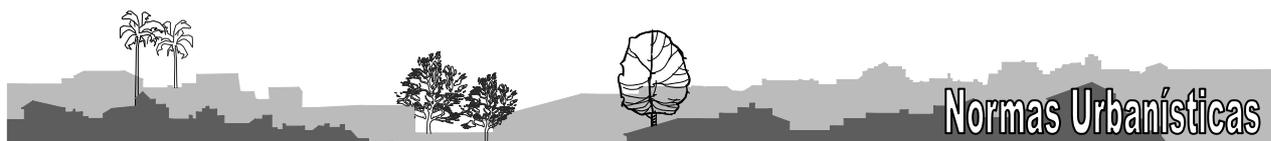
1. Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación:
  - a. Íntegramente en las obras de nueva edificación.
  - b. En las obras de reforma y resto de obras, cuando su aplicación no represente desviación importante del objetivo de las mismas y en la zona sujeta a la reforma. La dotación de aparcamientos no será de aplicación en este tipo de obras.

### **Artículo 5.34 Condiciones particulares del uso Hospedaje y comercial**

1. Normativa Sectorial :
  - a. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales en la materia establecida en el Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros.
2. Dimensiones :
  - a. En todo caso los establecimientos se adecuarán a la reglamentación sectorial referenciada en el artículo anterior.
3. Ascensores:
  - a. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a diez (10) metros se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones Dichos ascensores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 293/2009 de accesibilidad en Andalucía.
4. Aseos :



- a. Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentarán un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones del Decreto 293/2009.
5. Aparcamientos:
- a. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres, (3) habitaciones si resultase número mayor.
  - b. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.
6. Comercial:
- a. Comprenden las actividades de servicio público, de carácter público o privado, destinados a: la compra-venta de mercancías al por menor y al por mayor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local.
  - b. Categorías.
    - Comercial en edificio exclusivo.
    - Local comercial aislado en planta baja de un edificio.
    - Agrupación comercial que comprende en un mismo espacio aunque no comprenda todo el edificio, varios establecimientos comerciales con accesos e instalaciones comunes, formando galerías o centros comerciales.
  - c. Condiciones.
    - A los efectos de la aplicación de las determinación que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones de locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido. En ningún caso la superficie de venta podrá servir de paso ni tener comunicación directa con las viviendas.
    - Los locales comerciales ubicados en edificios donde existan viviendas, deberán disponer de accesos y circulaciones independientes de aquellas. Los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un metro. No podrán comunicar con las viviendas si no es través de un paso intermedio.
    - Los comerciales clasificados en las categorías a) y c) presentarán recorridos con anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros.
    - En los edificios exclusivos de uso comercial que tengan dos plantas de altura, se deberá disponer de una escalera para cada quinientos metros cuadrados de superficie construida



en el piso superior o fracción mayor de (250) doscientos cincuenta metros con una anchura no menor de ciento veinte (120) centímetros. En todo caso se deberán cumplir también las condiciones de Protección contra incendios CTE-SI y lo determinado en los decretos 293/2009 y ley 1/1999 de 31 marzo en lo referente a la eliminación de Barrera y accesibilidad.

- La altura mínima de suelo a techo en edificios comerciales de uso exclusivo será como mínimo de trescientos (300) centímetros en todas las plantas. Se permite la reducción de la altura mínima libre a doscientos cincuenta centímetros en las entreplantas y pasillos aseos y otras estancias no significativas.
- Aseos. Hasta cien (100) metros cuadrados, un aseo dotado de un inodoro y un lavabo. A partir de los cien (100) metros cuadrados de superficie construida se instalarán al menos dos aseos separados por cada sexo, dotados cada uno de un inodoro y un lavabo. A partir de los doscientos (200) metros cuadrados de superficie construida se aumentará por cada cien (100) metros cuadrados o fracción la dotación en un inodoro y un lavabo.
- Los locales que se destinen a bares, cafeterías, restaurantes, dispondrán cualquiera que sea su superficie de dos unidades de aseo dotadas cada uno de un inodoro y un lavabo como mínimo. En los edificios de uso comercial clasificados en las categorías a) y c) se podrán agrupar los aseos correspondientes, separándolos siempre por sexo.
- Los aseos en ningún caso los aseos podrán comunicar directamente con el resto del local, por lo que deberá instalarse un vestíbulo de separación.
- Los locales destinados al comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda acondicionada para la debida conservación de los productos. La superficie del almacén será al menos de diez por ciento de la superficie destinada a venta con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados.
- Aparcamientos. En las categorías a) y c) se deberá disponer de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida; salvo que la superficie construida sea superior a quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso se deberá dotar con una plaza por cada cincuenta metros cuadrados. Para superficies mayores a 500 metros cuadros (1) plaza de aparcamiento cada (50) metros cuadrados de superficies de exposición y venta de productos no alimentarios y (1) plazas de aparcamiento cada (25) metros cuadrados de superficie de venta de productos alimentarios.
- Ascensores. Cuando el nivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el decreto 293/2009 de accesibilidad en Andalucía.
- Pasajes comerciales. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecer en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.



- Se permite el uso comercial en categoría b) en las calles Colón, Virgen del Pilar y Hermanos Pinzón, en aquellas calificaciones de suelo urbano donde no estén recogido como uso compatible.
- En los suelos calificados como Casco Antiguo solo se permitirá pequeñas superficies comerciales, siempre que el uso comercial sea compatible en la zona y tenga una superficie en planta inferior a 500 m<sup>2</sup>, salvo que la correspondiente ficha urbanística establezca otras determinaciones diferentes.
- No se permitirán los lofts en suelos terciarios.

#### **Artículo 5.35 Condiciones particulares del uso Oficina**

##### **1. Escaleras :**

- a. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que quinientos (500) metros cuadrados, sin perjuicio del cumplimiento del número mínimo de escalera que sean necesarios por cumplimiento del CTE SI para la evacuación.

##### **2. Ascensores :**

- a. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a diez (10) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 293/2009 de accesibilidad en Andalucía.

##### **3. Altura Libre de Pisos :**

- a. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos ochenta (280) centímetros como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo o en contacto con él. No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

##### **4. Aseos :**

- a. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un aseo, a partir de cien (100) metros cuadrados útiles dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.
- b. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
- c. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

##### **5. Aparcamientos :**

- a. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción superior a veinticinco (25).



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

**6. Las Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos :**

- a. Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

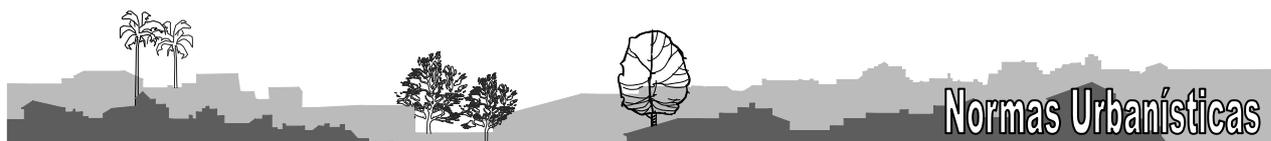
**Artículo 5.36 Condiciones particulares del uso Garaje – Aparcamiento**

**1. Dotación de aparcamientos.**

- a. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.
- b. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos y garajes públicos.
- c. La Administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.
- d. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad la dotación de las plazas reglamentarias suponga una agresión al medioambiente, a la estética urbana de funcionalidad.
- e. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios ó semejantes.
- f. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes. En especial se eximirá del cumplimiento de la dotación de aparcamiento a los edificios de uso terciario situados en el casco antiguo cuya superficie sea menor de quinientos (200) m<sup>2</sup>.
- g. La Administración urbanística municipal, podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.
- h. Como regla general se exigirá localizar en parcelas de más de 200 m<sup>2</sup> plazas de aparcamientos dentro de la propia parcela, para superficies menores se dejará a estudio de la oficina técnica.

**2. Localización de la Dotación de Aparcamientos :**

- a. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:
  - En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o, en el edificado.
  - En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.
  - Cuando el uso de los locales no sea conocido en el momento de solicitar la licencia de obras, la dotación



mínima de aparcamientos será de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

### 3. Emplazamiento y categorías de Garajes y aparcamientos públicos :

- a. Los garajes se clasifican en las siguientes categorías en función de su emplazamiento:
  - Anexo a vivienda unifamiliar
  - En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
  - En edificaciones autorizadas bajos los espacios libres de las parcelas.
  - En edificios exclusivos o al aire libre, cuando lo autoricen las condiciones particulares de zona.
- b. Los aparcamientos públicos podrán situarse bajo el viario o los espacios libres y se establecerán previa aprobación de un Proyecto de Urbanización, que además de contemplar las obras del propio aparcamiento, recogerá cuantas obras sean necesarias para la reposición del espacio público y los servicios urbanos. El Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un Plan Especial cuando la implantación del aparcamiento suponga una alteración sustancial del espacio público o del funcionamiento del sistema viario. El uso de aparcamiento público bajo rasante será en cualquier caso compatible con las zonas destinadas a viario y espacio libre público definidas en el Plan General.

### 4. Plaza de Aparcamiento características:

- a. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo las siguientes dimensión
  - Vehículos de dos ruedas : 2.5m 1.5m
  - Automóviles : 4.5m 2.2m
  - Autobuses, camiones : 9.0m 3.0m
- b. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.
- c. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de acceso y maniobrabilidad para los vehículos.
- d. Se destinará un número de plazas de aparcamiento para uso de minusválido igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas, estas plazas deberán señalarse debidamente.

### 5. Aparcamientos en Espacios Libres:

- a. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como aparcamiento sobre rasante, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.
- b. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente, podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra sobre los vehículos estacionados.

### 6. Acceso a los Garajes :

- a. Lo garajes y sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las



calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

- b. El acceso para peatones a garaje de superficies hasta cuatrocientos (400) metros cuadrados, podrá ser común al de vehículos, a partir de ahí deberá ser independiente.
- c. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
  - A distancia menor de ocho (8) metros, o de cinco (5) metros en la zona Centro, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.
  - En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración, y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
  - Con su eje a menos de quince (15) metros, o de seis (6) metros en la zona de Centro Histórico del eje de otro acceso de garaje.
  - Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas. Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela, podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.
- d. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciocho por ciento (18%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.
- e. Las calles de circulación interior de los garajes tendrán una anchura mínima de tres metros y medio (3.5) metros.
- f. En los garajes de menos de cuatrocientos (400) metros cuadrados podrá utilizarse como acceso el del portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes de edificio.
- g. Los garajes de cuatrocientos (400) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél. Para los que superen los mil (1000) metros cuadrados será obligatorio un acceso de vehículos bidireccional o dos accesos independientes.
- h. En los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros.
- i. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.
- j. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto.
- k. En cualquier caso los accesos y recorridos de evacuación cumplirán con los requisitos establecidos por la normativa de protección contra incendios de aplicación en cada momento CTE-SI.

#### 7. Altura Libre de Garajes :

- a. La altura libre de garajes será, como mínimo, de doscientos veinte (220) centímetros.



**8. Escaleras en los Garajes :**

- a. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de uno con veinte metros (1,2) m.

**9. Ventilación de Garajes :**

- a. En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas, y se realizará mediante conductos con salida en cubierta para las edificaciones de nueva planta. 2. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasantes a través de huecos de fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes, situándose a una altura superior a tres (3) metros respecto a la rasante de la calle. El resto de condiciones de ventilación de garaje será las determinadas por el CTE-SI.

**10. Cubierta de Garaje :**

- a. Excepto para viviendas unifamiliares, las cubiertas de los garajes bajo espacios libres de edificación que estén en contacto con espacios públicos, se calcularán con una sobrecarga de uso de dos (2) toneladas/metro cuadrado.

**11. Utilización de los Garajes :**

- a. Sólo se permitirá en los garajes la estancia, engrase y mantenimiento de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad.

**12. Aparcamientos en Superficie :**

- a. Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera posible en el ambiente en que se encuentre.

**CAPÍTULO VI. USO EQUIPAMIENTOS y SERVICIOS PÚBLICOS.****Artículo 5.37 Definición y calificación pormenorizada**

1. Es uso Equipamiento y Servicios Públicos el 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 la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

**a. Equipamientos Dotacionales:**

- **Docente**, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, los centros de educación infantil, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación, así como los Colegios Mayores, Residencias de estudiantes y profesorado, ...etc.
- **Deportivo**, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
- **Sanitario-Asistencial**, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales. Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

2. **Servicios de interés público y social**, que comprende, a su vez, los siguientes usos:



- a. **Socio-Cultural**, consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.
- b. **Administrativo público**, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
- c. **Comercial**, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico y de todos aquellos ya manufacturados para el abastecimiento de la población.  
Quedan excluidos de esta categoría los bares de copas y discotecas, cuya actividad principal se genera en horario nocturno.
- d. **Servicios urbanos**, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía 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.
- e. **Religioso**, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

### 3. Servicios Públicos

- a. Pozos públicos
- b. Cementerio.
- c. Otros servicios terciarios como
  - Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios, edificados, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo. Se distinguen dos tipos:  
Aparcamientos públicos: son los espacios situados bajo la red viaria o los espacios libres de dominio público, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.

#### Artículo 5.38 Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones y Rasantes y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.
3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.
4. Los edificios de uso dotacional cumplirán con las determinaciones establecidas en cada caso por la legislación sectorial regional o estatal que le sea de aplicación, y se situarán preferentemente sobre parcelas de uso exclusivo.
5. Las Guarderías y centros en los que se incluya únicamente el primer ciclo de educación infantil podrán situarse en edificio exclusivo o en plantas bajas de edificaciones de otro uso siempre que cumplan con las condiciones dimensionales y de uso de espacio libre para juegos establecido en la normativa sectorial.



**Artículo 5.39 Compatibilidad de usos**

1. En las parcelas calificadas para usos de Equipamiento y Servicios Públicos, además del uso indicado en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines de Equipamiento y Servicios Públicos previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

**Artículo 5.40 Sustitución de Usos de Equipamientos y servicios públicos**

1. Ningún uso de Equipamiento y Servicios Públicos podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. Los usos de Equipamiento y Servicios Públicos podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:
  - a. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo de Equipamiento y Servicios Públicos podrá sustituirse por cualquier uso, de Equipamiento y Servicios Públicos y sus usos compatibles, autorizados en la zona en que se encuentre.
  - b. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas Generales.

**Artículo 5.41 Servicios de Interés Públicos y social con uso pormenorizado SUE**

1. En las parcelas calificadas en el plan como SIPS SUE (sin uso específico) podrán implantarse cualquier uso pormenorizado de los comprendidos dentro del uso SIPS.

**Artículo 5.42 Condiciones****1. Áreas libres y zonas verdes:**

- a. Son espacios de reposo, ocio, recreo y esparcimiento destinados básicamente para la estancia de personas, ornamentados con arbolado y cultivos florales; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar la estética y situación ambiental del municipio.
- b. Se permitirán usos públicos deportivos recreativos y socio-culturales siempre que su superficie, siempre cubierta, no ocupe más del 10 % de su superficie.
- c. La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al 30% de la superficie del mismo.
- d. La ocupación total para cualquier uso compatible de los mencionados anteriormente no será superior al 30% del total de la superficie del suelo.
- e. Si se disponen de áreas de aparcamientos, no podrán en ellas instalarse construcciones alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arbolada, ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural del parque.
- f. Se permitirán la instalación de máquinas de rehabilitación y ejercicios físico.

En área de Campo de Feria se permitirán casetas fijas e instalaciones de núcleos de servicios permanentes.

Diseño.

Los componentes básicos en la ordenación de estos espacios son los siguientes:



- a. Juegos infantiles, constituidos por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- b. Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario, áreas de juego, áreas de arena y láminas de agua.
- c. Juegos libres, tales como: petanca, bolos y similares.
- d. Áreas de deporte.
- e. Áreas de plantación y ajardinamiento.
- f. Áreas de estancia, con mobiliario y acondicionamiento para el recreo y el reposo.
- g. Áreas de arbolado para protección medioambiental frente a ruidos y aislamiento de las áreas urbanas edificadas.

## 2. Administrativo oficinas:

- a. Se incluyen en este uso las actividades de carácter público o privada que desarrollan las tareas de gestión, administración e información a los ciudadanos.
- b. Categorías.
  - Administrativo público. Comprenden los servicios municipales tales como el Ayuntamiento en sus distintas dependencias y los de Organismos tales como: Correos, Telefónica, Juzgados, etc.
  - Administrativo privado. Son los locales de oficina de entidades privadas o de profesionales.
- c. Condiciones.
  - Los usos pueden estar situados en edificios que no tenga uso exclusivo dotacional, normalmente vinculados en estos casos a usos residenciales.
  - Los usos pueden estar situados en edificios de uso exclusivo.
  - Los edificios deberán cumplir las condiciones particulares de la zona en que se sitúan.
  - Servicios de aseo. Hasta doscientos metros cuadrados de superficie construida dispondrán de un aseo dotado de un inodoro y un lavabo. Por cada incremento de doscientos metros cuadrados más o fracción, se aumentará en un aseo dotado de un inodoro y un lavabo.
  - Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiendo disponerse de un vestíbulo de aislamiento.
  - Ventilación. Los locales dispondrán en todo caso de ventilación e iluminación natural.
  - En el caso de estar ubicados en plantas altas, las escaleras y sus accesos tendrán un ancho mínimo de un metro.
  - Plazas de aparcamiento. Los edificios de uso exclusivo dispondrán plazas de aparcamiento a razón de una plaza por cada cien metros cuadrados de superficie construida, que se verán incrementadas de resultar así en razón a la dotación al menos de 1 plaza por cada 25 personas de capacidad. Pudiendo ser disminuidas al considerarse cumplida atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso del equipamiento así lo aconsejara.

## 3. Socio Cultural:

- a. Comprende las actividades con finalidad cultural y las de fomento de la vida de relación social popular de finalidad no comercial.
- b. Categorías.
  - Actividades públicas, tales como: Biblioteca, Casa de Cultura, museo.



- Actividades privadas, tales como: Casino, sedes Hermandades, Grupos humanos.

**c. Condiciones.**

- Los edificios deberán cumplir las condiciones particulares de la zona en que se sitúen.
- Servicios de aseo, dispondrán como mínimo de dos aseos separados, dotados cada uno de un inodoro y un lavabo.
- Ventilación. Las construcciones deben disponer de ventilación e iluminación natural.
- Accesos. Estarán dimensionados conforme a las normas vigentes, debiendo tener en cada punto una anchura mínima de un metro.
- Aparcamiento. Dispondrán de 1 plaza por cada cien metros cuadrados de superficie y al menos (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad. Pudiendo ser disminuidas al considerarse cumplida atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso del equipamiento así lo aconsejara.

**4. Comercial:**

- a.** Comprenden las actividades de servicio público, de carácter público o privado, destinados a: la compra-venta de mercancías al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local.

Quedan excluidos de esta categoría los bares de copas y discotecas, cuya actividad principal se genera en horario nocturno.

**b. Categorías.**

- Comercial en edificio exclusivo.
- Local comercial aislado en planta baja de un edificio.
- Agrupación comercial que comprende en un mismo espacio aunque no comprenda todo el edificio, varios establecimientos comerciales con accesos e instalaciones comunes, formando galerías o centros comerciales.

**c. Condiciones.**

- A los efectos de la aplicación de las determinación que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones de locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido. En ningún caso la superficie de venta podrá servir de paso ni tener comunicación directa con las viviendas.
- Los locales comerciales ubicados en edificios donde existan viviendas, deberán disponer de accesos y circulaciones independientes de aquellas. Los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un metro. No podrán comunicar con las viviendas si no es través de un paso intermedio.
- Los comerciales clasificados en las categorías a) y c) presentarán recorridos con anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros.



- En los edificios exclusivos de uso comercial que tengan dos plantas de altura, se deberá disponer de una escalera para cada quinientos metros cuadrados de superficie construida en el piso superior o fracción mayor de (250) doscientos cincuenta metros con una anchura no menor de ciento veinte (120) centímetros. En todo caso se deberán cumplir también las condiciones de Protección contra incendios CTE-SI y lo determinado en los decretos 293/2009 y ley 1/1999 de 31 marzo en lo referente a la eliminación de Barrera y accesibilidad.
- La altura mínima de suelo a techo en edificios comerciales de uso exclusivo será como mínimo de trescientos (300) centímetros en todas las plantas. Se permite la reducción de la altura mínima libre a doscientos cincuenta centímetros en las entreplantas y pasillos aseos y otras estancias no significativas.
- Aseos. Hasta cien (100) metros cuadrados, un aseo dotado de un inodoro y un lavabo. A partir de los cien (100) metros cuadrados de superficie construida se instalarán al menos dos aseos separados por cada sexo, dotados cada uno de un inodoro y un lavabo. A partir de los doscientos (200) metros cuadrados de superficie construida se aumentará por cada cien (100) metros cuadrados o fracción la dotación en un inodoro y un lavabo.
- Los locales que se destinen a bares, cafeterías, restaurantes, dispondrán cualquiera que sea su superficie de dos unidades de aseo dotadas cada uno de un inodoro y un lavabo como mínimo. En los edificios de uso comercial clasificados en las categorías a) y c) se podrán agrupar los aseos correspondientes, separándolos siempre por sexo.
- Los aseos en ningún caso los aseos podrán comunicar directamente con el resto del local, por lo que deberá instalarse un vestíbulo de separación.
- Los locales destinados al comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda acondicionada para la debida conservación de los productos. La superficie del almacén será al menos de diez por ciento de la superficie destinada a venta con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados.
- Aparcamientos. En las categorías a) y c) se deberá disponer de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida; salvo que la superficie construida sea superior a quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso se deberá dotar con una plaza por cada cincuenta metros cuadrados. Para superficies mayores a 500 metros cuadrados (1) plaza de aparcamiento cada (50) metros cuadrados de superficies de exposición y venta de productos no alimentarios y (1) plazas de aparcamiento cada (25) metros cuadrados de superficie de venta de productos alimentarios.
- Ascensores. Cuando el nivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el decreto 72/1992 de accesibilidad en Andalucía.
- Pasajes comerciales. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecer en planta baja formando un pasaje, que tendrá



acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

- Se permite el uso comercial en categoría b) en las calles Colón, Virgen del Pilar y Hermanos Pinzón, en aquellas calificaciones de suelo urbano donde no estén recogido como uso compatible.
- En los suelos calificados como Casco Antiguo solo se permitirá pequeñas superficies comerciales, siempre que el uso comercial sea compatible en la zona y tenga una superficie en planta inferior a 500 m<sup>2</sup>, salvo que la correspondiente ficha urbanística establezca otras determinaciones diferentes.
- No se permitirán los lofts en suelos terciarios.

#### 5. Religioso:

- a. Se incluyen los espacios de celebración de cultos.
- b. Condiciones.
  - Compatibilidad de usos. Se podrá disponer como uso complementario el residencial con la limitación de disponerse exclusivamente la vivienda de la persona que custodie la edificación. También se permitirá la disposición de espacios de uso social y administrativo.
  - Las condiciones de edificación serán las de la zona donde se ubique.

#### 6. Sanitario-Asistencial:

- a. Consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales, los cuales se regirán por el uso administrativo-oficina. Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
- b. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:
  - Establecimientos de carácter sanitario.
  - Centros asistenciales.
- c. Condiciones.
  - Las condiciones de edificación serán las de la zona de implantación.
  - Cumplirán las disposiciones que fijan las normativas vigentes de aplicación.

#### 7. Centros Docentes:

- a. Comprende las actividades de formación intelectual de las personas mediante la enseñanza de cualquier nivel así como la investigación. La enseñanza y el carácter de los centros podrá ser pública o privada.
- b. Se establecen las siguientes categorías:
  - Centros de Enseñanza Oficial regulada por la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía; Centros de Educación Infantil, Centros de Educación Primaria, Centros de Educación Secundaria, Centros de Bachillerato y Formación Profesional.
  - Centros de Enseñanza Especializadas. Son: Centros de Nuevas Tecnologías y Creación de Empresas, Centros de Educación de Adultos, Escuelas Taller.
  - Centros de Enseñanzas no regladas. Son: Centros de Idiomas, Academias
- c. Condiciones.



- Las construcciones se ajustarán a las normas particulares de la zona en que se ubican. Se establece la salvedad para los Centros clasificados en la categoría a), los cuales al estar regulados por una normativa específica pueden responder a la tipología de edificación aislada y en el caso que precisen de un espacio libre cubierto que suponga dejar la planta baja libre, en ese área dicha planta no contará en la consideración del número de plantas y en la medición de la altura.
- Servicios de aseo. Los edificios se ajustarán a la normativa de aplicación y, en todo caso, deberán disponer como mínimo de dos unidades de aseo separadas para cada sexo dotadas de un inodoro y un lavabo cada una por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción.
- Aparcamientos. Los equipamientos docentes que se dispongan en edificios exclusivos contarán con espacio específico para aparcamientos en el interior de su parcela y donde se permita una superficie que esté dimensionada para la carga y descarga de un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a (125) plazas, siempre que la superficie de la parcela lo permita.

**8. Centro Deportivos:**

- a. Son los espacios, públicos o privados, destinados a la práctica enseñanza y desarrollo de la cultura física.
- b. Se establecen las siguientes categorías:
  - Instalaciones Municipales al aire libre o en espacios cubiertos.
  - Instalaciones de uso privado.
- c. Condiciones.
  - El dimensionado de los espacios de práctica deportiva o campos de juego se ajustará a las disposiciones vigentes en la materia.
  - Se autorizarán como usos complementarios el socio-cultural y el administrativo-oficinas.
  - Las instalaciones cubiertas y las abiertas con capacidad para más de cien (100) localidades sentadas, aún quedando relevados del cumplimiento específico de las normas de aplicación a la zona donde se implantan, el diseño cuidará de la adecuación a las características del entorno para la conveniente integración en el paisaje urbano, sin que se puedan aducir razones de la singularidad del uso.
  - La ordenación de la parcela deberá contemplar la existencia de espacios para ajardinamiento y arbolado.

**9. Servicios Públicos-Urbanos:**

- a. Comprende aquellas instalaciones correspondientes a las redes de infraestructuras de servicios de abastecimiento a la población.
- b. Condiciones.
- c. Aparcamientos públicos ver condiciones generales apartado 5.36.

Cumplirán las disposiciones que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia. En el caso de construcciones de edificios de Compañías Suministradoras se cumplirán las condiciones del uso administrativo-oficinas.



## TÍTULO VI. - NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 6.1. Aplicación

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable, así como se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.
2. 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.
3. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

#### Artículo 6.2. Tipos de Obras de Edificación

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:
  - 1.1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:
    - **Obras de restauración:** son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.
    - **Obras de conservación y mantenimiento:** son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.
    - **Obras de consolidación:** son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.
    - **Obras de acondicionamiento:** son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
  - 1.2. Obras de reforma: son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:
    - **Reforma menor:** Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características



arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general.

También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriormente citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

- **Reforma parcial:** Son obras en las que, conservándose las fachadas, cubiertas y crujías asociadas a los elementos de interés tipológicos del edificio (definidos por los espacios de acceso, patios y elementos de articulación espacial: galerías, escaleras, etc.), así como otros elementos de valor que pudiesen existir (jardines u otros espacios), permiten demoliciones que no afecten a los espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.
  - **Reforma general:** Son obras en las que manteniendo la fachada y la disposición de los forjados en la primera crujía, en su caso, los restos de elementos arquitectónicos de valor, permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación y elementos que se conserven y lo permitan las condiciones de edificabilidad de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.
- 1.3. Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.
  - 1.4. Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:
    - **Obras de reconstrucción:** son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.
    - **Obras de sustitución:** son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.
    - **Obras de ampliación:** son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa por un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:
      - Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
      - Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
      - Ampliación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.
    - **Obras de nueva planta:** son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
  2. En general serán autorizables las obras de reforma de edificaciones existentes que no cumplan las condiciones particulares de la ordenanza de aplicación en cada caso siempre que no se incremente la superficie existente o no se superen la edificabilidad, ocupación y altura determinadas por el Plan General si dichos parámetros fueran menos restrictivos, salvo en el caso de edificios afectados por nuevas alineaciones.
  3. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección de edificios catalogados podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.



### Obras sin licencia

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo sometidos a licencia previa se ejecutaran sin ella, sin una orden de ejecución o sin ajustarse a su contenido, el Alcalde ordenará la suspensión inmediata de los mismos, concediendo un plazo de dos meses para que se proceda a solicitar la oportuna licencia y, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.
2. De la misma forma se requerirá al interesado para que solicite licencia en el caso de que las obras ya estuvieran terminadas y no hubieran transcurridos más de cuatro años desde su terminación.
3. Si el interesado no hubiera solicitado la licencia o ajustado las obras a lo previsto en la misma o en la orden de ejecución en el plazo indicado, o en el caso en que la licencia hubiera sido denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de las Normas, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras y la restitución al estado primitivo a costa del interesado.

### Obras en edificios fuera de ordenación

1. En las edificaciones o instalaciones calificadas fuera de ordenación únicamente podrán realizarse las obras previstas en la Disposición Adicional Primera punto 3, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. Se considerarán en situación de fuera de ordenación los supuestos siguientes:
  - a) Los edificios e instalaciones que están afectados por el sistema viario.
  - b) Las edificaciones o instalaciones que ocupen, total o parcialmente, el suelo destinado a equipamientos y espacios libres públicos, si el uso actual resulta disconforme con el previsto en dichas zonas por el Plan General.
  - c) Las edificaciones o parte de las mismas situadas en suelo sujeto a operaciones de reforma interior que requieran la total demolición de aquellas.
  - d) Las edificaciones y usos prohibidos específicamente en cada ámbito de ordenación del Plan General.
  - e) Las edificaciones y usos calificados como condicionados, en tanto no adopten las medidas necesarias para su adecuación a las normas indicadas en el ámbito de ordenación en que se encuentren.

En los edificios existentes, construidos al amparo de la anterior normativa y siempre que no se hallen en ninguno de los supuestos previstos en el párrafo anterior, transitoriamente hasta su sustitución y adecuación a la presente normativa, podrán realizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, obras de modernización o mejora de sus condiciones estéticas, higiénicas y de funcionalidad, obras de reforma para cambios a usos permitidos y obras de adecuación del edificio a la ordenación establecida por este Plan General de Ordenación Urbanística.

### **Artículo 6.3. 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 Excmo. Ayuntamiento de Gines.
2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación el Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.



3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.
4. Las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación el Sector o Unidad de Ejecución en un setenta y cinco por ciento (75%), excepcionándose de su cumplimiento aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado, lo cual deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

## CAPÍTULO II. CONDICIONES DE PARCELA

### Artículo 6.4. Definición

Las condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

### Artículo 6.5. Aplicación

Las condiciones de la parcela solo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

### Artículo 6.6. Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que, a continuación, se definen:

1. **Manzana:** es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.
2. **Parcela:** es la superficie de terreno deslindada como unidad predial, y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.
3. **Linderos:** son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.
4. **Superficie de la parcela:** es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos.
5. **Solar:** Tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano aptos para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:
  - a. Que estén urbanizadas con arreglo a las normas de urbanización establecidas, precisando que deben de contar con los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. Asimismo la vía de acceso rodado a la que la parcela de frente debe tener pavimentada la calzada y encintado de aceras.
  - b. Que tengan señaladas las alineaciones y rasantes.

### Artículo 6.7. Relación entre Edificación y Parcela

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberán hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le



corresponda, según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

#### **Artículo 6.8. Segregación y Agregación de Parcelas**

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, excepto que la segregación venga exigida por la ejecución del planeamiento.
2. Se podrán autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 6.6, y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.
3. Para autorizar una segregación de parcelas ocupadas por edificación y en las que no se prevea su demolición será necesario que las edificaciones situadas en cada una de las parcelas resultantes de la segregación sea independiente del resto de las edificaciones tanto en estructura como en accesos e instalaciones.
4. Se entenderá que no existe posibilidad de reparcelación cuando las edificaciones colindantes se encuentren habitadas y no estuviesen declaradas en ruina.

#### **Artículo 6.9. Definición e Identificación de las Parcelas**

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

#### **Artículo 6.10. Condiciones para la Edificación de una Parcela**

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - 1.1. Condiciones de **planeamiento**: salvo lo previsto en estas Normas para edificaciones provisionales, deberán tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada para un uso edificable.
  - 1.2. Condiciones de **urbanización**:
    - Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.
    - Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y



de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo I.

- 1.3. Condiciones de **gestión**: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezcan el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.
- 1.4. Condiciones **dimensionales**: satisfacer, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:
  - Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.
  - Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.
2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

### CAPÍTULO III. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS

#### Artículo 6.11. Condiciones de la Edificación

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.
2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:
  - 2.1. Condiciones de parcela.
  - 2.2. Condiciones de situación y forma de los edificios.
  - 2.3. Condiciones de calidad e higiene.
  - 2.4. Condiciones de dotaciones y servicios.
  - 2.5. Condiciones de seguridad.
  - 2.6. Condiciones ambientales.
  - 2.7. Condiciones de estética.
3. En el suelo urbanizable y, en su caso, en los sectores o áreas de suelo urbano no consolidado, la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el Plan Parcial o Plan Especial correspondiente.

#### SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS SUBSECCIÓN PRIMERA: DEFINICIÓN Y APLICACIÓN

#### Artículo 6.12. Condiciones de Situación y Forma de los Edificios

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

#### Artículo 6.13. Aplicación

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, restauración y reforma), tan solo se aplicarán



las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona o las normas de protección.

## **SUBSECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA**

### **Artículo 6.14. Alineación Exterior**

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Alineaciones y Rasantes de Plan General o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.
2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

### **Artículo 6.15. Línea de Edificación, Alineación Interior, Fondo Edificable**

1. La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.
2. Alineación interior es la línea que señala el planeamiento con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.
3. Fondo edificable es la línea que señala el planeamiento y que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

### **Artículo 6.16. Fachada y Medianería**

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.
2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

### **Artículo 6.17. Alineación Virtual**

Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

### **Artículo 6.18. Separación a Linderos**

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.
2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.
3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación.

### **Artículo 6.19. Retranqueos**

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.



2. El retranqueo puede ser:
  - 2.1. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
  - 2.2. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
  - 2.3. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.
3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

#### **Artículo 6.20. Edificios Colindantes y Separaciones entre Edificios**

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.
2. Se entiende que un edificio está separado de otros, cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.
3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

#### **Artículo 6.21. Área de Movimiento de la Edificación**

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación, excluidos los cuerpos salientes, como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

#### **Artículo 6.22. Rasantes, Cota Natural del Terreno y Cota de Nivelación**

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota  $\pm 0$  de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

### **SUBSECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 6.23. Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación**

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía, puede señalarse bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.  
A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.
3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.  
Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.



**Artículo 6.24. Superficie Ocupable**

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.
3. La superficie de los patios de luces y viveros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

**Artículo 6.25. Ocupación Bajo Rasante**

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

**Artículo 6.26. Superficie Libre de Parcela**

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.
2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.
3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

**Artículo 6.27. Construcciones Auxiliares**

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, cuadras, lavaderos, despensas, invernaderos, garitas de guarda, etc.
2. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición de los aprovechamientos y la ocupación.
3. Las construcciones auxiliares tendrán que cumplir los retranqueos marcados por las Ordenanzas de Zona, su superficie no podrá exceder de los quince (15) metros cuadrados, ni su altura de los trescientos (300) centímetros. En todo caso deberán cumplir las condiciones estéticas que le sean de aplicación al edificio principal.

**SUBSECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO****Artículo 6.28. Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil, Superficie Edificable y Coeficiente de Edificabilidad Neta**

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.
2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados.
4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.



5. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.
6. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total ( $m^2t$ ) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela ( $m^2s$ ).

#### **Artículo 6.29. Cómputo de la Superficie Edificada**

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y los cubiertos con elementos traslúcidos y ventilados perimetralmente, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
2. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados y cerrados y las edificaciones auxiliares no incluidas en la regla anterior, excepto que las Condiciones Particulares de Zona establecieran otras determinaciones.
3. Computarán como superficie edificada las construcciones abiertas tales como porches o similares en el caso de que estén cubiertos, computándose a estos efectos un 50% de su superficie.

#### **Artículo 6.30. Consideración del Coeficiente de Edificabilidad**

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

### **CAPÍTULO IV.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y DE EDIFICABILIDAD.**

#### **Artículo 6.31. Altura de edificación**

A efectos de medir la altura máxima de los edificios, deberá tomarse ésta en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada desde la rasante de la acera hasta el plano inferior del forjado o cielo raso del último piso situado en primera crujía. Sobre esta altura sólo se permitirá la cornisa y el antepecho de la azotea, no excediendo ambos de un metro ochenta centímetros sobre la total fijada.

En el caso de cubiertas de vertiente de tejado, la cornisa, podrá levantarse en una altura no superior a ochenta centímetros sobre la del techo, y el tejado, a partir de ella, no excederá de 45° de pendiente.

En calles en pendiente se establece:

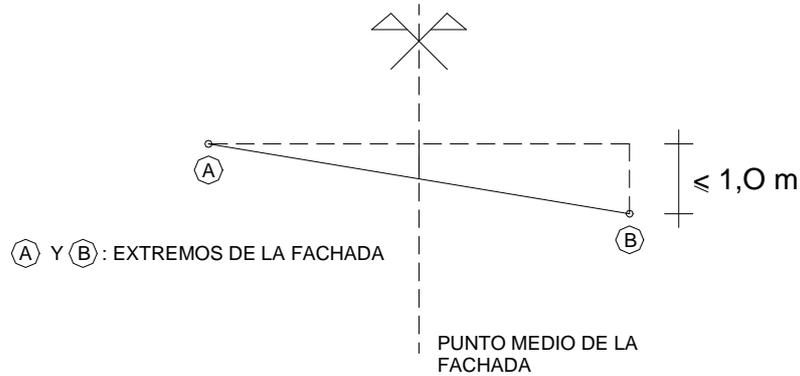
- a. Cuando la diferencia de cota entre los extremos de la fachada es menor o igual a la máxima elevación permitida para el forjado de planta baja (1m), la altura máxima se mide en la vertical que pasa



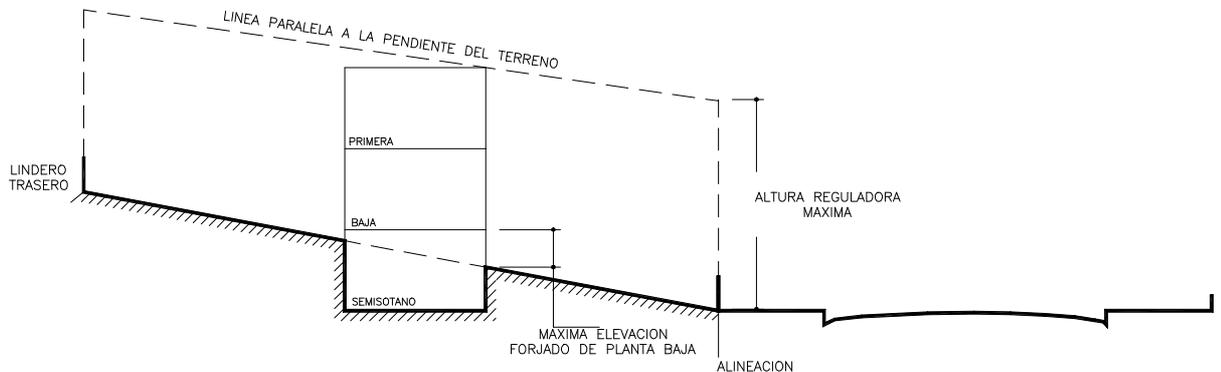
por el punto medio de la línea de fachada, según lo dispuesto anteriormente.

Esquema:

VISTA EN ALZADO:



- b. Cuando la diferencia de cota entre los extremos de la fachada es mayor a la máxima elevación permitida para el forjado de planta baja (1m), se divide la fachada en tantos tramos como sea necesario para cumplir la limitación de 1 metro de diferencia de cotas. Para cada uno de los tramos, la altura máxima se medirá en la vertical que pasa por su punto medio, según lo dispuesto anteriormente.

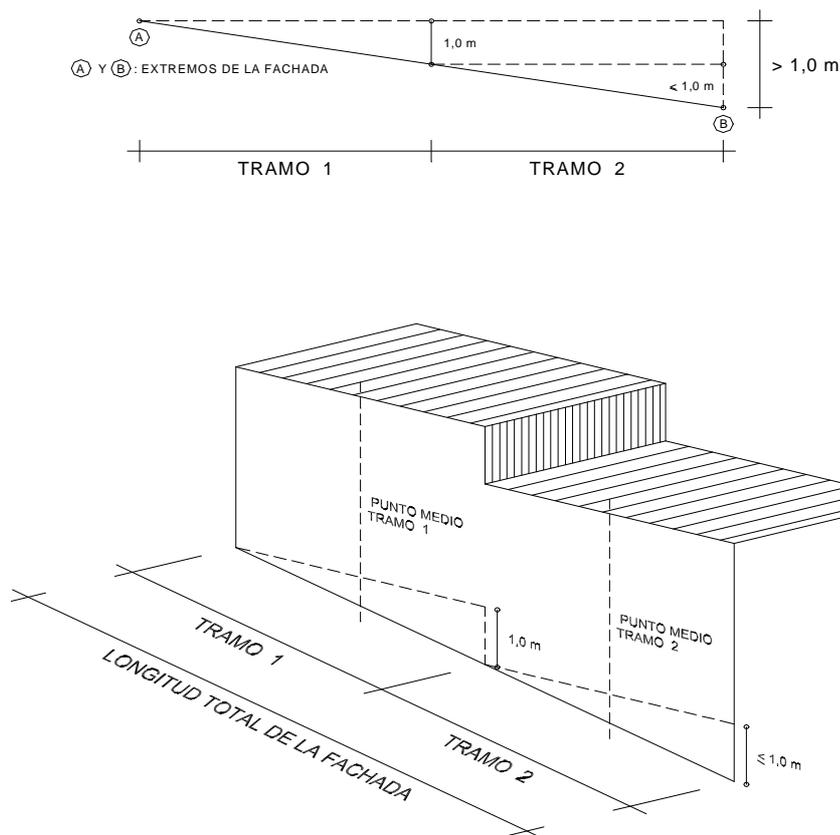


El paramento originado por la diferencia de altura deberá tratarse como fachada

En el caso de parcela en pendiente, la altura de la edificación deberá inscribirse dentro del volumen capaz formado por la altura máxima reguladora en la alineación de la parcela, la pendiente del terreno y el plano paralelo a la pendiente del terreno.

Según esquema adjunto:





#### Artículo 6.32. Edificación en calles de diferentes niveles

- Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán. La altura de la edificación se obtendrá conforme a lo dispuesto en el precedente artículo 6.31. *Altura de edificación*, pero operándose con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.
- Edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán. Los edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen esquinas ni chaflán, se regularán como si se tratase de edificios independientes, con un fondo del 50% de la profundidad del solar como máximo para ambas edificaciones.

#### Artículo 6.33. Medianeras vistas

En beneficio del ornato público, los paramentos de las paredes medianeras, fuera cual fuere su carácter, que puedan ser o sean visibles desde el exterior, deberán decorarse en armonía con la fachada, recayendo esta obligación en los propietarios del muro.

Su inobservancia dará lugar además de las sanciones que procedieran, a que por la Administración y a costa del propietario se hagan las obras necesarias de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### Artículo 6.34. Altura de plantas

La altura libre de piso mínima será de 2,40 m en las nuevas construcciones, contando desde el pavimento o suelo hasta la cara inferior del techo de la misma planta, ambos terminados. La altura libre mínima en sótano será de 2,20 m. Todo lo cual sin perjuicios de lo indicado en las ordenanzas particulares de los usos.



En uso residencial, la distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo (pavimento) y el techo (cara inferior) será de doscientos setenta (270) centímetros en las nuevas construcciones, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos cuarenta (240) centímetros en el resto. En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán mantener alturas inferiores a doscientos setenta (270) centímetros hasta en el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos cuarenta (240) centímetros.

#### **Artículo 6.35. Altura Máxima**

1. Altura máxima es la señalada en las fichas correspondientes de estas Normas Urbanísticas y/o en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes o por las condiciones particulares de zona con valor límite de la altura de la edificación. De dicha altura se excluyen las salidas de escaleras, casetas de ascensores, elementos ornamentales de cubierta no vivideros y similares, cuando los mismos estén autorizados.
2. A cada altura en número máximo de plantas corresponde con carácter general una altura métrica determinada que se expresa en la tabla adjunta, y que podrá limitarse en las condiciones particulares de ordenanza de cada zona. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Nº Plantas	Mínimo	Máximo
PB+1	6.5 m	8.00 m
PB+2	9.5 m	11.75 m
PB+3	12.5 m	15.75 m

Sobre estas alturas y a través de planeamiento de desarrollo podrán permitirse hasta 6 plantas (PB+5) solamente en las API El Cortijuelo y La Alcoyana y en el Suelo Urbanizable no Sectorizado, a través del preceptivo plan de sectorización:

PB+4	15.5 m	18.0 m
PB+5	18.5 m	21.5 m

#### **Artículo 6.36. Consideración de la Condición de Altura**

Las alturas máxima de los edificios se medirán siguiendo las condiciones indicadas en el artículo 6.31 de las presentes normas urbanísticas.

#### **Artículo 6.37. Ancho de Vial**

Si las condiciones particulares de zona fijaran la altura reguladora u otras características de la edificación en función del ancho de la calle, su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

1. Si las alineaciones exteriores están constituidas por rectas y curvas paralelas, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho en el lado y tramo considerados.
2. Si las alineaciones exteriores no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el ancho medio ponderado en el lado y tramo considerados.

#### **Artículo 6.38. Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima**

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

1. La cubierta del edificio, de pendiente inferior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros, y el arranque de los faldones de cubierta no



podrá situarse a una altura mayor que la de la cara superior del forjado de última planta.

Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

2. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento ochenta (180) centímetros; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de doscientos (200) centímetros de altura máxima, debiendo achaflanarse en fachada en ángulo.
3. Las cámaras de aire y elementos de cubierta de los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.
4. Los remates de las cajas de escaleras, patios, ascensores, depósitos y otras instalaciones no podrán sobrepasar un máximo de trescientos treinta (330) centímetros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio. La altura se medirá hasta la cornisa del elemento construido.
5. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.
6. Los áticos solo donde estén permitidos y cumplan las condiciones del artículo 6.47 de alturas mínimas de habitabilidad.
7. En áticos bajo cubierta todo lo que esté por encima de la altura mínima para habitabilidad computará a efectos de edificabilidad, con un retranqueo mínimo de 3 m.
8. Se permitirán pérgolas.

#### **Artículo 6.39. Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura**

1. Se aplicarán los criterios determinados en los artículos 6.31 6.32 6.33 de las presentes normas urbanísticas.

#### **Artículo 6.40. Altura de las Edificaciones**

Las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción 2:1, salvo para aquellas zonas en las que el Plan fijar gráficamente la altura, o ésta tenga la condición de mínima.

#### **Artículo 6.41. Plantas**

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

Sótano: Se entiende la planta de la edificación que tiene toda su altura por debajo de la rasante de la acera.

Semisótano: Se entiende la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera y parte de su altura por encima de la rasante sin sobrepasar 1,50 metros hasta la parte inferior del techo.

Planta baja: Se entiende la planta de la edificación que tiene su altura por encima de la rasante de la acera.

Entreplanta: Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso, y que no puede cerrar en su totalidad una planta superficie en planta menor del 50% de la superficie de la planta inmediatamente inferior sobre la que se encuentra.



Planta de piso: Se entiende la planta de piso, como aquella que tiene su altura por encima de la planta baja.

Ático: Se entiende la planta de ático, como aquella que tiene su altura por encima de la última planta de piso permitida en la zona, retranqueándose respecto de la línea de edificación, la distancia establecida en la ordenanza específica de la zona.

Bajo cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Torreón: Es la parte de edificación sobre la última planta se piso que por su influencia en la estética de las construcciones, se le establecen las siguientes condiciones de edificación:

- a. La superficie construida del torreón será:  
Para viviendas de superficie construida en planta primera igual o inferior a 75 m<sup>2</sup>, no podrá sobrepasar 20 m<sup>2</sup>  
  
Para viviendas de superficie construida en planta primera superior a 75 m<sup>2</sup>, la superficie del torreón podrá ser aumentada en 5 m<sup>2</sup> por cada 25 m<sup>2</sup> que se incremente sobre la anterior. No pudiendo nunca ser superior a 40 m<sup>2</sup>.
- b. La fachada superior del torreón no ocupará más del 50 % del frente de fachada de la planta primera, independientemente de la ubicación del mismo.
- c. El número mínimo de fachadas será de tres, tratadas adecuadamente con el entorno.

#### **Artículo 6.42. Altura Libre y Cota de Planta Piso**

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta o, si lo hubiere, del falso techo.
3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

#### **Artículo 6.43. Sótanos**

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

#### **Artículo 6.44. Entreplantas**

1. Podrá autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable.
2. Computan a efectos de edificabilidad.
3. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.
4. Las entreplantas no computarán a los efectos del número máximo de plantas autorizables.



**Artículo 6.45. Planta Baja**

1. Se cumplirán las condiciones del artículo 6.34 y en todo caso las determinaciones indicadas en las correspondientes fichas urbanísticas o en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezca.

**Artículo 6.46. Planta Piso**

1. La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos cuarenta (240) centímetros, tal como se indica en el artículo 6.34.

**Artículo 6.47. Áticos y Plantas Bajo Cubierta**

1. Solo se permitirán los áticos, que tendrán la altura mínima de doscientos veinte (220) centímetros, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.
2. Las plantas bajo cubierta, igualmente sólo se autorizan donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener en el cuarenta por ciento (40%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos veinte (220) centímetros

**Artículo 6.48. Patios**

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.
2. Los patios pueden ser:
  - a. Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:
    - Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
    - Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables, tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.
  - b. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
  - c. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.
  - d. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.
3. En edificaciones existentes, las dimensiones de los patios podrán verse invadida por instalaciones (ascensores, etc) que tengan por objeto dotar de accesibilidad a la edificación existente con anterioridad a estas normas, adaptándola a la normativa vigente de eliminación de barreras arquitectónicas, ocupando el espacio mínimo necesario para tal fin.
4. Los espacios no edificados que no cumplan las condiciones de patio definidas en la presente normativa, se entenderán espacios libres de parcela, no computando por tanto a los efectos de ocupación ni edificabilidad.

**Artículo 6.49. Anchura de Patios**

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



**Artículo 6.50. Medición de la Altura de los Patios**

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

**Artículo 6.51. Dimensión de los Patios de Parcela**

1. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
2. En viviendas unifamiliares las dimensiones de los patios se ajustarán a los siguientes parámetros:
  - a. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura ( $h/3$ ), con un mínimo de trescientos (300) centímetros.
3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:
  - a. La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura ( $h$ ) del patio.
  - b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

TIPO DE PATIO	DIMENSIÓN MÍNIMA	
	En relación con la altura	Absoluta (m)
Patios vivideros	H	7,00
Patios de luces	H/3	3,00

- c. En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.
- d. Los patios vivideros tendrán una superficie mínima de setenta (70) metros cuadrados, no siendo las luces rectas nunca inferiores a cinco (5) metros.
- e. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
- f. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante.

**Artículo 6.52. Dimensión de los Patios Abiertos**

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura ( $h/3$ ) y como mínimo de tres (3) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.



**Artículo 6.53. Dimensión de los Patios Ingleses**

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

**Artículo 6.54. Cota de Pavimento**

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él habrán huecos de luces o ventilación.

**Artículo 6.55. Acceso a Patio**

Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso o vía pública que como mínimo tendrá un ancho de cuatro (4) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

**Artículo 6.56. Construcciones en los Patios**

1. En las zonas de uso determinado residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.
2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

**Artículo 6.57. Cubrición de Patios**

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos en el caso de viviendas unifamiliares y siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

**Artículo 6.58. Régimen de Mancomunidad de Patios**

1. Los patios mancomunados son los patios de parcelas comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.
2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de Propiedad.
3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la Administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión.

**SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS****Artículo 6.59. Definición**

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

**Artículo 6.60. Aplicación**

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su



cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

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.

### **SUBSECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE CALIDAD**

#### **Artículo 6.61. Calidad de las Construcciones**

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

#### **Artículo 6.62. Condiciones de Aislamiento**

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en las correspondientes Normas Básicas de Edificación.
2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades.

A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán las Normas Básicas de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

### **SUBSECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES**

#### **Artículo 6.63. Local**

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

#### **Artículo 6.64. Local Exterior**

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:
  - a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
  - b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
  - c. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
  - d. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

#### **Artículo 6.65. Piezas Habitables**

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.
3. Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. A efectos de cómputo de número de piezas habitables en apartamentos, se considerará una sola pieza al conjunto de cocina-estancia-



comedor cuando estén integradas en un mismo espacio siendo la comunicación entre ambas un paramento vertical libre o practicable de hasta 3 m<sup>2</sup> de superficie y la superficie útil de la zona destinada a cocina menor de 9 m<sup>2</sup>.

**Artículo 6.66. Piezas Habitables en Plantas Sótano**

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, salvo que su techo esté un (1) metro por encima de la cota de referencia o del terreno, salvo los expresamente autorizados en las normas de uso. En todo caso se prohíbe el uso residencial en las plantas sótano.

**Artículo 6.67. Ventilación e iluminación**

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta del local.
2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1/20) de la superficie útil de la pieza.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.
4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

**Artículo 6.68. Oscurecimiento de las Piezas Habitables**

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

**SECCIÓN 3ª: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS****Artículo 6.69. Definición**

Son condiciones de las 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 6.70. Aplicación**

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los espacios en los que 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 Tecnológicas de Edificación.

**SUBSECCIÓN PRIMERA: DOTACIÓN DE AGUA****Artículo 6.71. Dotación de Agua Potable**

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso. En los edificios de nueva planta destinados a vivienda se preverá una batería de contadores de agua capaz de albergar un contador por cada vivienda y



un contador por cada 100 metros cuadrados útiles de local comercial en el caso de que se proyecten locales, salvo que el proyecto incluya los locales terminados y con un uso específico asignado.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
3. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 18 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias de este Plan General, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1.979, todo ello siempre que el suministro no sea de la red municipal. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse además su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de su suministro.

#### **Artículo 6.72. 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 6.73. Energía Eléctrica**

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento, y dispondrá del espacio necesario para la colocación de contadores reservado en relación a los usos que se implanten, incluyendo los locales comerciales en su caso.

#### **Artículo 6.74. Gas Energético**

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras, en su caso.

#### **Artículo 6.75. Combustibles líquidos**

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.
2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

#### **Artículo 6.76. Combustibles Sólidos**

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

#### **Artículo 6.77. Energías Alternativas**

Es obligatorio que todos los edificios de nueva construcción dispongan de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio.



Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

**Artículo 6.78. Cuartos de Calderas**

Cumplirán las normativas técnicas aplicables en función del tipo de instalaciones de que se trate.

**SUBSECCIÓN SEGUNDA: DOTACIONES DE COMUNICACIÓN**

**Artículo 6.79. Telecomunicaciones**

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones para instalaciones de telecomunicación telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la preinstalación que posibilite una acometida por cada doscientos (200) metros cuadrados de local.
2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la ejecución de los locales e instalaciones establecidas en el RITE, Reglamento de Instalación de Telecomunicaciones en Edificios.
3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

**Artículo 6.80. Radio y Televisión**

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.
2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

**Artículo 6.81. Servicios Postales**

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

**SUBSECCIÓN TERCERA: SERVICIOS DE EVACUACIÓN**

**Artículo 6.82. Evacuación de Aguas Pluviales**

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas.
2. En el caso de edificación aislada el vertido será libre a la propia parcela, al objeto de permitir el ciclo natural del agua.
3. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

**Artículo 6.83. Evacuación de Aguas Residuales**

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente, y deberán cumplir las determinaciones técnicas municipales.

En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la instalación general que posibilite un punto de evacuación por cada doscientos (200) metros cuadrados de local.



**Artículo 6.84. Evacuación de Humos**

1. Como criterio general la evacuación de humos procedentes de cocinas industriales se realizará a través de chimeneas, que se prohíben por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros. Los conductos se elevarán como mínimo un (1) metro por encima del edificio más alto, próximo o colindante en un radio no inferior a ocho (8) metros, y en todo caso con altura mínima de dos (2) metros por encima de la cubierta propia.

Es preceptivo el empleo de filtros recogedores de grasas en las campanas extractoras de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse otros sistemas alternativos de evacuación por la fachada del local, siempre que el volumen de aire a evacuar sea menor que un (1 m<sup>3</sup>/sg.) metro cúbico por segundo, teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:
  - a. Problemas estructurales que pudiera conllevar la instalación de chimenea debido a que el local no sea colindante en ningún punto (perímetro o forjado del local) con el patio y no sea posible llevar el conducto de extracción a la cubierta del edificio.
  - b. Tipo de edificio (BIC, Catalogado, ...etc.)
  - c. Cualquier otro criterio que se estime oportuno.

Para la obtención de la licencia será preceptivo que estos sistemas alternativos de evacuación cumplan los siguientes requisitos:

3. Se efectuará por fachada situada en calle abierta y la que mejores condiciones de ventilación natural ofrezca, situándose a una altura mínima sobre la acera de tres (3) metros y situada a uno y medio (1,5) metros de cualquier hueco de puerta o ventana colindante.
4. Deberán disponer de los sistemas de captación de partículas (filtros mecánicos, electrónicos, ...etc.) y de absorción de olores (filtro de carbón activo, equipo de ozono, ...etc.) de manera que garanticen la adecuada depuración de los efluentes a evacuar y la eliminación de olores molestos a los vecinos.
5. Para la obtención de la licencia se deberá presentar la siguiente documentación:
  - a. Cálculos justificativos de la red de conductos y del ventilador.
  - b. Características técnicas y funcionales de los equipos.
  - c. Certificado del fabricante indicando la velocidad del aire para obtener la mayor eficacia del sistema y las recomendaciones de mantenimiento, tales como inspección, limpieza y reposición de los componentes.
  - d. Compromiso formal del promotor de mantener y conservar la instalación conforme al plan de mantenimiento indicado por el fabricante.
6. El incumplimiento por parte del promotor de las condiciones de funcionamiento previstas en el certificado del fabricante, bien por falta de mantenimiento, bien por cambio de modelo o marca, conllevará la apertura del correspondiente expediente disciplinario por incumplimiento de los términos de la licencia.



7. Las salidas de humos de cocinas de viviendas y las salidas de gases de aseos podrán realizarse por fachada siempre que se sitúen a una altura mínima de tres metros respecto a la rasante de la calle.
8. En edificios de nueva planta se preverá un conducto de ventilación de treinta (30) centímetros de diámetro mínimo para evacuación de humos por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil destinada a local comercial en planta baja con salida en cubierta, y un conducto ventilado para aseos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil de local.

#### **Artículo 6.85. Evacuación de Residuos Sólidos**

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.
2. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse 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.

### **SUBSECCIÓN CUARTA: INSTALACIONES DE CONFORT**

#### **Artículo 6.86. Instalaciones de Clima Artificial**

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de condiciones que permitan la instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.
2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.
3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.
4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.
5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.
6. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo



hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

7. Los proyectos de edificación para usos residenciales o terciarios deberán incluir la preinstalación de aire acondicionado y la ubicación de la maquinaria necesaria, contemplándose como mínimo la disposición de espacios para las canalizaciones verticales con acometida a cada vivienda y la fijación de las zonas de cubierta u otra parte del edificio al exterior donde se situarán los equipos y maquinaria para cada vivienda. Se definirá la integración de aparatos de aire acondicionado de ventana en edificios destinados a vivienda cuando por motivos justificados no se incluya en proyecto la preinstalación con sistema de aire centralizado para cada vivienda o para el conjunto del edificio.
8. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la preinstalación que posibilite una solución independiente por cada doscientos (200) metros cuadrados de local.

#### **Artículo 6.87. Aparatos Elevadores**

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.
2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los mil setenta y cinco (1.075) centímetros, entre cotas de piso dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliares y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.
3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.
4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso.  
El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.
5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.
6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.
7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.
8. 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.
9. Los montacoches en todo caso serán de cabina cerrada.
10. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

#### **SECCIÓN 4ª: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS**

##### **Artículo 6.88. Definición**

Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

##### **Artículo 6.89. Aplicación**

1. 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



produjeran obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en resto de las obras de los edificios, en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

2. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

**Artículo 6.90. Accesos a las Edificaciones**

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio. Se identificarán los números de calle y cada una de las viviendas según los criterios de numeración del Ayuntamiento.
2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.
3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal. En edificios de uso residencial no se permitirá el acceso a locales de otro uso desde los espacios libres de parcela o patios.

**Artículo 6.91. Visibilidad del Exterior**

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

**Artículo 6.92. Señalización en los Edificios**

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escalera 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 será 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 6.93. Puerta de Acceso**

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. Las dimensiones de las puertas de paso cumplirán la C.T.E SI y el Decreto 293/2009 sobre accesibilidad en Andalucía.

**Artículo 6.94. Circulación Interior**

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción.



Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

1. Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios y en ellas se podrá inscribir un círculo de ciento cincuenta (150) cm.
2. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros, salvándose los desniveles mediante rampas.
3. La forma y superficie de los espacios comunes permitirán el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.
4. Los huecos de paso en zonas comunes tendrán una anchura mínima de ochenta (80) cm.

#### **Artículo 6.95. Escaleras**

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de cinco (5) plantas no podrán ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de setenta (70) centímetros. Ello, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local y en especial a la normativa de protección contra incendios NBE-CPI.
2. El rellano de las escaleras, que será necesario en todos los puntos en que se produzca el acceso a una vivienda o local, tendrá un ancho igual o superior al del tramo. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños del tramo estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado, siendo como mínimo de 2.10 m medidos en la vertical de cualquier punto de la escalera y de 2.00 m medidos perpendicularmente a la directriz de la misma y desde la envolvente exterior del peldañado.
3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera.
4. No se admiten escalera para uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales.

Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con una superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación central de la caja de escaleras. Sus dimensiones y condiciones técnicas responderán a las exigibles para la Viviendas de Protección Oficial.

5. A efectos de iluminación y ventilación de la escalera en el nivel de planta baja, se admitirá como solución la iluminación y ventilación a través del portal, siempre que portal y escalera se encuentren en un mismo espacio y sus características dimensionales lo permitan.

#### **Artículo 6.96. Rampas**

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente como máximo del 12% excepto las previstas para usuarios en silla de ruedas, cuya pendiente será de como máximo del 10% cuando la longitud sea menor de 3m , del 8% cuando la longitud sea menor de 6m y del 6% en el resto de casos.



**Artículo 6.97. Supresión de Barreras Arquitectónicas**

En todas las edificaciones será de aplicación el Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.

**Artículo 6.98. Prevención de Incendios**

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establece el Código Técnico de la Edificación CTE-SI, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.
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 personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.
3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.
4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento. En edificios con viviendas interiores será preceptiva la instalación de columna seca desde el viario público hasta el espacio libre interior al que se abran dichas viviendas.

**Artículo 6.99. Prevención contra el Rayo**

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. 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 6.100. Prevención de las Caídas**

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones, se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.
2. 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.
3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos no escalables, y la distancia libre entre los elementos que la conformen no será superior de doce (12) centímetros.

**CAPÍTULO IV. CONDICIONES AMBIENTALES****Artículo 6.101. Definición**

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que alberga, 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.



**Artículo 6.102. Aplicación**

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras de los edificios, en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que efectúe las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.
2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

**Artículo 6.103. Compatibilidad de Actividades**

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.
2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:
  - a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.
  - b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.
  - c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas.
  - d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior.
  - e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
  - f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

**Artículo 6.104. Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctrica**

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, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

**Artículo 6.105. Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos**

Las actividades deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

**CAPÍTULO V. CONDICIONES DE ESTÉTICA****Artículo 6.106. Definición**

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación forma mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

**Artículo 6.107. Aplicación**

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias



para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

**Artículo 6.108. Armonización de las Construcciones con su Entorno**

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas.

**Artículo 6.109. Protección de los Ambientes Urbanos**

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que, para cada tipo de obra y zona en la que se localice, se determina en estas Normas.
2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.  
En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.
3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio original, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.  
En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.
4. Hasta tanto no se apruebe una ordenanza municipal de protección ambiental, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la normativa de la Federación Andaluza de Municipios para los aspectos regulados en ésta que no contravengan las determinaciones del Plan General, y en particular lo referido a las condiciones de las instalaciones y antenas de telefonía móvil.

**Artículo 6.110. Fachadas**

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.
3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.
4. En las fachadas de las edificaciones, se prohíbe expresamente el azulejo como revestimiento.  
En caso de recercado de huecos, impostas o pequeños elementos decorativos, deberán justificar su colocación mediante aportación de muestras del azulejo o plaquetas a emplear.



**Artículo 6.111. Tratamiento de las Plantas Bajas**

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

**Artículo 6.112. Materiales de Fachada**

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, y deberán quedar perfectamente definidos en el proyecto.

**Artículo 6.113. Modificación de Fachadas**

1. En edificios no catalogados, podrán procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes del acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.
3. En edificios en que se hubieran realizado cerramiento anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.
4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idénticas solución en los huecos.

**Artículo 6.114. Soportales**

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
2. Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
3. Su altura será la que corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o de la zona en que se encuentre.
4. El pavimento de dichos espacios estará enrasado con el de los espacios públicos a cuyo uso se pretenden incorporar, no permitiéndose peldaños ni saltos de nivel entre unos y otros.

**Artículo 6.115. Plantas Bajas Porticadas**

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción, si así estuviera previsto en las condiciones particulares de zona y no se lesionen los valores ambientales del lugar.

**Artículo 6.116. Fachadas Ciegas**

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

**Artículo 6.117. Instalaciones en la Fachada**

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o antenas, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.



2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.
3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

#### **Artículo 6.118. Cuerpos Salientes**

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitada u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
2. Se permiten en planta baja, con un vuelo no superior a 10 centímetros y siempre que la acera tenga como mínimo un metro y medio (1,5).
3. Se prohíben los cuerpos salientes cerrados en cualquier planta.
4. El vuelo de balcones en planta primera sobre la línea de fachada será como máximo de 50 cm, siempre y cuando su proyección no alcance la calzada de la calle. Las mismas condiciones se respetarán para cornisas, siempre y cuando la altura desde la rasante de la acera no sea inferior a 2,70 metros, no pudiendo sobrepasar en ningún caso, las ventanas y cierros, la línea de fachada en la planta baja de la edificación
5. La línea de arranque de balcones deberán retirarse de las medianeras por lo menos vez y media su vuelo y en ningún caso menos de 0,70 metros.
6. No podrán abrirse ventanas ni balcones con vistas directas sobre la finca del vecino si no hay una separación mínima de dos metros.
7. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos saliente no podrán estar a una altura inferior a trescientos (300) centímetros desde la cota de referencia.

#### **Artículo 6.119. Elementos Salientes**

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior.  
No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza.
2. Los elementos salientes tales como los zócalos pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:
  - 2.1. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.
  - 2.2. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.
  - 2.3. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.
  - 2.4. En el Área Central serán de aplicación las condiciones particulares reguladas en el artículo 12.16 y siguientes sobre elementos salientes.



**Artículo 6.120. Elementos Salientes no Permanentes**

Los Elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes ordenanzas municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.

**Artículo 6.121. Portadas y Escaparates**

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a veinticinco (25) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

**Artículo 6.122. Medianerías**

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.
3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño, que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.
4. Se prohíbe el uso de placas onduladas como revestimiento de medianerías.

**Artículo 6.123. Cerramientos**

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, prohibiéndose los de malla metálica o similares. Se deberá prever un acceso para limpieza y mantenimiento. Los cerramientos provisionales podrán sobrepasar un máximo de veinte (20) cm la alineación exterior siempre que quede un acerado de ochenta (80) cm de dimensión mínima.
2. Las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación el Sector o Unidad de Ejecución en un setenta y cinco por ciento (75%), exceptuándose de su cumplimiento aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado, lo cual deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.
3. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:
  - 3.1. Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, prohibiéndose los de malla metálica o similares.
  - 3.2. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos metros.
4. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.



**Artículo 6.124. Protección del Arbolado**

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y 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.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causante de su pérdida.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será perceptiva 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.
4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
5. 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.
6. 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 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.
7. Cuando una obra pueda afectar a algún árbol o alcorque en la vía pública, y siempre que los ejemplares fuesen de tal porte que deban ser conservados, se modificará el proyecto de obra para evitar su deterioro, o se incluirá en la licencia de obras la obligación de reponer el arbolado o vegetación que pudiesen ser afectados por las mismas, con plantación de igual número, especies y porte suficiente en alcorques inmediatos y por cuenta del promotor de las obras.
8. A tal efecto, en los proyectos de obra se indicarán los árboles o alcorques existentes en toda la acera y frente del edificio, así como los que, en otro caso, deberán situarse en la misma, conforme a las condiciones de los respectivos proyectos de obras ordinarias y por cuenta del promotor.
9. Queda terminantemente prohibido instalar, fijar, atar, colgar o clavar cualquier clase de elemento, cuerda, cable, anuncios, etc. en los árboles de la vía pública, parques o jardines.

**Artículo 6.125. Consideración del Entorno**

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
2. La Administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.



3. La Administración urbanística municipal podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
4. La Administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las plantaciones admisibles.

**Artículo 6.126. Obligaciones sobre solares**

Los propietarios de solares no edificados tienen la obligación de mantenerlos en estado de higiene, seguridad y ornato público a tales efectos y deberán proceder a su cerramiento y limpieza.

La inobservancia de esta obligación llevará consigo el correspondiente expediente sancionador y la aplicación del Reglamento de Disciplina Urbanística con todo su rigor.

**Artículo 6.127. Edificaciones fuera de ordenación**

Todas las edificaciones realizadas con anterioridad a la aprobación definitiva de la Revisión de las presentes Plan General de Ordenación Municipales, que no se ajusten a las normas específicas de cada área quedan fuera de ordenación.



## TÍTULO VII.- NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 7.1. Aplicación

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 de las 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.

### CAPÍTULO II. PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

#### Artículo 7.2. 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.

#### Artículo 7.3. 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 hidratantes 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.

#### **Artículo 7.4. 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.

#### **Artículo 7.5. Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras**

1. El proyecto de urbanización se presentará en el Registro General del Ayuntamiento de Gines, redactado por técnico competente, en duplicado ejemplar debidamente visado por el colegio profesional correspondiente y acompañado de la solicitud del promotor debidamente suscrita. Además deberán presentarse separatas para las distintas compañías suministradoras y el número de ejemplares completos necesarios para la emisión de los informes sectoriales preceptivos.
2. A la solicitud del promotor deberán acompañarse los informes favorables emitidos por las administraciones y organismos sectoriales afectadas y por las compañías suministradoras o receptoras de instalaciones en el que informen favorablemente sobre la idoneidad de los materiales, cálculos, estudios, aspectos constructivos, secciones, etc. De las mismas contenidas en el proyecto, así como los documentos justificantes de haber abonado las exacciones municipales reguladas en la correspondiente Ordenanza fiscal.



3. Si el proyecto de urbanización se presentase a tramitación por una Junta de Compensación, al escrito de solicitud deberá acompañarse certificado acreditativo de su aprobación por los órganos competentes.
4. Si los servicios municipales considerasen incompleto el proyecto el proyecto de urbanización o la documentación presentada, lo podrán en conocimiento del promotor advirtiendo los defectos u omisiones detectadas, para su compleción con la advertencia de caducidad y archivo del expediente conforme lo establecido en el artículo 92 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según se trate. Subsanaos los defectos u omisiones advertidos con la conformidad de los servicios técnicos municipales, el promotor deberá presentar dos ejemplares del texto refundido del proyecto de urbanización para su aprobación municipal.
5. 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:
  - d. Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras. Contendrá una descripción pormenorizada de las obras y soluciones contempladas en el proyecto, y sustancialmente los siguientes aspectos:
    - Objeto, promotor y redactor
    - Planeamiento que se ejecuta
    - Titularidad de los terrenos afectados
    - Estado actual de los terrenos
    - Infraestructuras existentes
    - Descripción y justificación de la solución adoptada , con expresión de todas las superficies resultantes de los siguientes aspectos:
      - a. Red viaria
      - b. Red de saneamiento
      - c. Red de abastecimiento
      - d. Suministro de energía eléctrica
      - e. Telefonía y otras telecomunicaciones
      - f. Alumbrado público
      - g. Islas verdes para recogida selectiva de residuos urbanos (orgánico, plástico y vidrio)
      - h. Red de distribución de gas
      - i. Obras de fabricación, en su caso
      - j. Zonas verdes y espacios libres en general
      - k. Jardinería
      - l. Juegos infantiles y mobiliario urbano
      - m. Ordenación del tráfico y señalización viaria horizontal vertical y semáforos.
      - n. Rotulación de los viarios.
      - o. Itinerarios peatonales con estudio de eliminación de barreras arquitectónicas.
      - p. Delimitación de las fases de ejecución, en su caso.
      - q. Plan de obras detallado y valorado, en el que se fije el plazo final de las obras así como los parciales de las distintas fase si los hubiera,



siendo computado los mismo desde la fecha de firma del Acta de Replanteo.

- e. Anexo de cálculos.
    - 1. Calculo red de saneamiento
    - 2. Calculo red de abastecimiento.
    - 3. Calculo red de riego
    - 4. Calculo suministro de energía eléctrica y alumbrado.
  
  - f. Planos, de información como mínimo los siguientes:
    - 1. Situación en el municipio
    - 2. Relación con la estructura urbana del entorno
    - 3. Levantamiento topográfico
    - 4. Estructura de propiedad con referencias catastrales registrales
    - 5. Estado actual de los terrenos
    - 6. Infraestructuras existentes
    - 7. Superposición del estado actual y del proyectado
    - 8. Plano de ordenación, calificación y alineaciones del planeamiento que se ejecuta.
  
  - g. Planos, de ejecución como mínimo los siguientes:
    - 1. Replanteo
    - 2. Red viaria, planta con rasantes y perfiles
    - 3. Saneamiento, planta y perfiles longitudinales
    - 4. Abastecimiento de agua
    - 5. Red de riego
    - 6. Energía eléctrica
    - 7. Alumbrado público
    - 8. Telefonía y otras telecomunicaciones.
    - 9. Zonas verdes y espacios libres, plantas, rasantes y perfiles.
    - 10. Jardinería
    - 11. Mobiliario urbano y Juegos infantiles
    - 12. Ordenación del tráfico y señalización horizontal, vertical y semafórica.
    - 13. Rotulación de los viarios
    - 14. Detalles constructivos necesarios
    - 15. Islas verdes
    - 16. Itinerarios peatonales con estudio de la eliminación de las barreras arquitectónicas.
  
  - h. Mediciones
    - 1. Incluirán los precios descompuestos de las distintas unidades.
  
  - i. Estudio de Seguridad y salud.
  
  - j. Cuadros de Precios
  
  - k. Presupuesto
  
  - l. 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.
6. 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.



7. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en el apdo. 2º de este artículo, y se tramitarán por idéntico procedimiento que el de la licencia de obras.
8. 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.
9. Los proyectos de urbanización de polígonos industriales deberá además aportar:
  - Adecuación a la Reglamentación de obligado cumplimiento en materia de conraincendios en establecimientos industriales.
  - Certificado Técnico visado por el colegio oficial correspondiente que certifique la adecuación de la urbanización así como las obras realizadas, al reglamento de Conraincendios en establecimientos industriales.
  - Memoria descriptiva y de funcionamiento de la instalación de la red de conraincendios.
  - Plano de instalación de la red conraincendios.

#### **Artículo 7.6. 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 Gines.
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.

#### **Artículo 7.7. 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:
  - 2.1. En metálico.
  - 2.2. 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.
  - 2.3. En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.
  - 2.4. Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.
  - 2.5. 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.

#### **Artículo 7.8. 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.

### **CAPÍTULO III. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS**

#### **Artículo 7.9. Condiciones de Diseño del Viarío**

1. Las autopistas y autovías [S-40] se diseñarán con arreglo a su normativa específica de aplicación que dimanare de los organismos competentes de la Administración Nacional y de la Junta de Andalucía.
2. Los elementos de la red principal que no posean carácter de autopista o autovía y cuya traza discurra por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen las Instrucciones de Carreteras y las normas e instrucciones de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración Nacional y de la Junta de Andalucía.
3. Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquellas en las que se realizasen obras de acondicionamiento, ensanche o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la Ley de Carreteras y en su Reglamento, así como en la Instrucción de Carreteras.
4. El resto de las vías urbanas se diseñará de acuerdo con las condiciones que se establecieron por los organismos competentes de la Administración del Estado, y por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.
5. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de



atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada

6. Para el dimensionamiento de las vías se atenderá a los siguientes criterios

#### 6.1. Viales:

- Los viales de uso peatonal o de tráfico compartido deberán tener una dimensión transversal mínima de nueve (9) metros entre alineaciones.
- Los viales de tráfico en zonas de uso residencial unifamiliar tendrán una dimensión transversal mínima de doce (11) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de acerado de ciento cincuenta (150) centímetros. Excepcionalmente se podrán prever calles de anchura mínima nueve (9) metros y con una dimensión mínima de acerado de ciento cincuenta (150) centímetros en zonas de uso exclusivo residencial unifamiliar con sentido de circulación único.
- Los viales de tráfico en zonas de uso plurifamiliar, terciario o mixto tendrán una dimensión transversal mínima de quince (11) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de acerado de ciento cincuenta (150) centímetros.
- Los viales de tráfico en zonas de uso industrial tendrán una dimensión transversal mínima de dieciocho (14) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de acerado de doscientos (200) centímetros
- En suelo urbano y previa justificación de la imposibilidad de alcanzar dicha dimensión se permitirán anchuras menores.

#### 6.2. Calzadas:

- Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en autopistas, autovías y carreteras. En las vías primarias, si no estuvieran prohibidas por el Plan, serán en línea, con una sección de doscientos veinte (220) centímetros. En el viario medio serán preferentemente en línea con una dimensión mínima de doscientos (200) centímetros.
- Las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en autopistas, autovías y carreteras, y con una sección recomendada de trescientos veinticinco (325) centímetros de ancho en vías primarias y trescientos (300) centímetros en viario medio, atendiendo a los condicionantes de velocidad, seguridad y organización del tráfico en cada uno de los tipos.
- La anchura de todas las vías primarias será compatible con la implantación de carril reservado al transporte colectivo, anulando si fuere preciso banda de aparcamiento.

### **Artículo 7.10. Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones**

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer. No obstante, atendiendo a la especial configuración del Centro Histórico y de las urbanizaciones tradicionales se admitirán en dichas zonas aceras cuya anchura mínima sea de ochenta (80) centímetros, salvo cuando se prevea una fuerte actividad peatonal, el ancho mínimo de la acera será de ciento cincuenta (150) centímetros. En los supuestos en que en dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida.
2. Los acerados que acompañan a las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%). Estos límites podrán



sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

2.1. Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

2.2. Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud mínima y pendiente máxima del ocho por ciento (8%).

2.3. Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellenos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.
4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, por lo que deberán ser resistentes al paso ocasional tanto de vehículos ligeros como de obra y de mantenimiento.

#### **Artículo 7.11. Pavimentación de las Vías Públicas**

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.
2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, vados de vehículos, etc.
3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.
4. Las tapas de arquetas, registro, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

#### **Artículo 7.12. Calles de Circulación Compartida**

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del destinado a los vehículos se interrumpirán a ser posible cada veinticinco (25) metros o menos de manera perceptible.
2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.



3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

#### **Artículo 7.13. Vías para Bicicletas**

Los proyectos de urbanización deberán incluir la definición de carriles para bicicletas en el viario y los espacios libres de acuerdo con las determinaciones establecidas en las fichas de Planeamiento.

El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.

#### **Artículo 7.14. Plantaciones de arbolado y jardinerías**

1. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada 10 metros en cada acera, a razón de dos en fondo en las calles principales y de uno en las secundarias; la observancia sobre protección de arbolado, será rigurosa en el proyecto de urbanización. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.
2. Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La observancia sobre protección del arbolado existente, será rigurosa tanto en el proyecto de urbanización, como a la hora de redactar el planeamiento de desarrollo, evitando al máximo cualquier afección al arbolado existente.
3. En los Proyectos de Urbanización el tamaño del arbolado no será inferior a los siguientes perímetros:
  - 3.1. Arbolado caducifolio para alineación de vías principales y secundarias: perímetro mínimo 22-30cm.
  - 3.2. Arbolado en viales distribuidores y locales: perímetro mínimo 18cm.
4. Los árboles serán necesariamente de sombra, o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano y deberán tener sus respectivas protecciones y alcolques.
5. Todos los Proyectos de Urbanización llevarán incluido la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los acerados.
6. Se construirán depósitos, equipos de bombeo y canalizaciones de tuberías de riego con goteros para suministro al arbolado y arbustos, y técnicas de aspersión y sistemas "tech-line" para el suministro de agua a las superficies y praderas.

#### **Artículo 7.15. Estacionamientos en Vía Pública**

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

1. Unidireccional (a uno o a ambos lados):
  - 1.1. Aparcamiento en línea, conforme al plano "red viaria y alineaciones".
  - 1.2. Aparcamiento en batería, quinientos (500) centímetros.
  - 1.3. Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.
2. Bidireccional:



2.1. Aparcamiento en línea, conforme al plano "red viaria y alineaciones".

2.2. Aparcamiento en batería, seiscientos cincuenta (650) centímetros.

2.3. Aparcamiento en espina, quinientos cincuenta (550) centímetros.

#### **Artículo 7.16. Aparcamientos para personas con movilidad reducida**

En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se reservarán con carácter permanente, y tan próximos a los itinerarios peatonales como sea posible, una de cada 40 plazas o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de 3,60 metros, pudiendo ser de 2,60 metros cuando por el lado del usuario de silla de ruedas (o persona con movilidad reducida) exista un espacio libre mínimo de 1,00 metro de anchura.

La longitud de la plaza será como mínimo de 5,00 metros. En los accesos a las plazas de aparcamiento viarios, la acera estará rebajada al nivel de la calzada en forma de vado peatonal.

Las condiciones establecidas en este artículo podrían ser sustituidas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

### **CAPÍTULO IV. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES**

#### **Artículo 7.17. Urbanización**

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

En todo caso se mantendrá el olivar allí donde exista.

#### **Artículo 7.18. Servidumbres de infraestructuras**

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

### **CAPÍTULO V. LA URBANIZACIÓN DEL NÚCLEO URBANO**

#### **Artículo 7.19. Aplicación**

1. Las normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a las obras de urbanización interna del Núcleo Urbano del Término Municipal de Gines.
2. Serán de aplicación supletoria las normas contenidas en la Sección Primera, Segunda y Cuarta del presente Capítulo para todos aquellos aspectos no regulados en ésta Sección.

#### **Artículo 7.20. Directrices para la urbanización del Núcleo Urbano**

Los proyectos de urbanización o de obras ordinarias que se redacten dentro del ámbito del Núcleo Urbano de la ciudad de Gines deberán desarrollar las Directrices de Urbanización contenidas en el presente Plan con carácter indicativo. Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos podrán proponer soluciones diferentes a las previstas, debiendo justificar la solución adoptada con base a las mejoras que ésta suponga en relación a las citadas Directrices de Urbanización y su adecuación a las exigencias ambientales y culturales del Núcleo Urbano.



**Artículo 7.21. Pavimentaciones**

1. Para las calles con anchura entre alineaciones menor de cinco (5) metros, se recomienda su pavimentación continua sin diferenciación entre aceras y calzada, con materiales distintos al aglomerado asfáltico y preferentemente piedras naturales o pavimentos no continuos tales como adoquines de hormigón o similares.
2. Para las calles con anchura entre alineaciones superior a cinco (5) metros en las que no sea previsible la circulación de vehículos de no residentes, se recomienda su pavimentación homogénea en cuanto a materiales, con pequeños resaltos entre tres (3) y siete (7) centímetros para diferenciar las sendas peatonales de la calzada, complementados, si fuera necesario, con marmolillos u otros elementos similares. Se evitará el uso del aglomerado asfáltico, recomendándose el uso de pavimentos no continuos tales como adoquines de hormigón o similares.
3. Para las calles donde sea previsible la existencia de tráficos de paso de baja o media intensidad se recomienda diferenciar entre aceras y calzada, pavimentando ésta última con materiales no continuos.
4. Para las calles donde sea previsible la existencia de altas intensidades de tráfico se deberá diferenciar entre aceras y calzada, pavimentando ésta última con aglomerado asfáltico u otro tipo de pavimento continuo.

**Artículo 7.22. Infraestructuras de Energía Eléctrica y Telecomunicaciones**

1. Se prohíbe el tendido de nuevas redes de energía eléctrica, telefonía, televisión,...etc. por las fachadas de las edificaciones, debiendo realizarse siempre de forma subterránea.
2. Los proyectos de reurbanización que se realicen sobre el Casco Urbano de la Ciudad de Gines deberán incluir el soterramiento de todas las redes de energía eléctrica, telefonía, televisión, ...etc., para lo cual el Ayuntamiento establecerá los Convenios correspondientes con las Compañías suministradoras.
3. Se prohíbe la instalación de contadores y cajas de acometida en las fachadas de los edificios catalogados.
4. Los proyectos de nuevas edificaciones preverán en la nueva fachada el sistema para canalizar correctamente los tendidos existentes.

**CAPÍTULO VI. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS****Artículo 7.23. El Dimensionamiento y la conexión de las Redes**

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o previstas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.
2. En cualquier actuación de edificación o urbanización que requiera obras de urbanización y en la que las necesidades sean superiores a las de las redes de infraestructuras existentes, deberá garantizarse su conexión con los servicios existentes en el punto en el que dichos servicios tengan capacidad de suministro suficiente. El promotor tendrá la obligación de realizar a su costa dichas obras de conexión hasta una distancia de cien (100) metros desde el límite de la urbanización o de la parcela edificable.
3. Las conexiones con la red municipal de agua potable y saneamiento se realizará en el punto más próximo en que sea posible y a la profundidad que señalen los servicios técnicos municipales.



**Artículo 7.24. Red de Abastecimiento de Agua**

1. En cada Sector, Núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos sesenta (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previsto en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento y Aljarafesa. A éstos efectos se considerará en general en el suelo de uso global residencial una ocupación media de 3.5 habitantes por vivienda, y en los sectores de suelo industrial una dotación de 0.5 l/s por cada hectárea de suelo ordenado cifras que podrán ser alteradas con la justificación adecuada en el instrumento de planeamiento de desarrollo o proyecto de urbanización.
2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servida se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento y/o Aljarafesa no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

**Artículo 7.25. Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento de Agua**

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán la que establezca el Ayuntamiento y Aljarafesa, empleándose con carácter general la fundición dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.
2. El diámetro mínimo será de noventa (90) milímetros en la red general de distribución.

**Artículo 7.26. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales**

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.
2. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos cincuenta (200) milímetros. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.
3. La conexión a la red general de alcantarillado se hará al pozo de registro existente más próximo o mediante un pozo de registro de dimensiones mínimas ciento treinta (130) centímetros, siempre que la red existente tenga suficiente capacidad.
4. Los materiales a emplear y las calidades mínimas se adecuarán a los criterios de los servicios técnicos municipales y Aljarafesa en cada momento, que establecerán los materiales que se consideren más adecuados al uso y situación previstos.

**Artículo 7.27. Drenaje de Aguas Pluviales en Áreas de Baja Densidad**

1. En áreas de vivienda unifamiliar aislada de baja densidad exteriores al núcleo urbano, la red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.
2. En este último caso la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificables, siempre que estas no tengan superficie libre para absorberla.
3. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias. Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetros inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón.



4. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento si no hubiera una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

**Artículo 7.28. Prohibición del Uso de Fosas Sépticas**

Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, salvo que se empleen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

**Artículo 7.29. Instalaciones de Alumbrado en Viales y Espacios Libres públicos**

1. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente en los proyectos de urbanización para cada vía, recomendándose los niveles que a continuación se establecen con carácter general:
  - Vialio urbano principal: mayor de 30 lux / uniformidad mayor de 0.45
  - Vialio urbano de carácter local: entre 25 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.35
  - Vialio áreas industriales: entre 25 y 20 lux / uniformidad mayor de 0.35
  - Plazas y áreas de estancia o paseo: entre 20 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.30
  - Parques y zonas ajardinadas: entre 5 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.20
  - En las glorietas y rotondas el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0.55.
  - En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura inferior a doce (12) metros.
2. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador - reductor.
3. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas, y sólo podrán instalarse en fachada cuando así lo autorice expresamente el Ayuntamiento. Para los cruces de calle se preverá siempre doble canalización, dejando una de reserva.
4. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.
5. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.
6. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.
7. Todos los soportes y elementos metálicos de la instalación accesibles y todas las luminarias se conectarán a tierra.

**Artículo 7.30. Las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica**

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
2. Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.



3. En el suelo urbano, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalen.
4. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalen.
5. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados, a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.
6. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

#### **Artículo 7.31. Red de Gas Natural**

1. Los proyectos de Urbanización incluirán obligatoriamente las canalizaciones de gas natural para suministro a los diferentes usos del planeamiento que desarrollen. Previamente, la Compañía gestora del servicio de gas natural emitirá informe sobre la capacidad de prestación del servicio en el sector de ordenación correspondiente. La distribución de los costes de ejecución de la red se realizará conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial y en las Ordenanzas Municipales sobre utilización del subsuelo público.
2. La ejecución de la obra civil de las redes de Gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización correspondientes a cada uno de los nuevos sectores urbanos, estableciéndose la necesaria coordinación entre los proyectos en función de la evolución de la gestión del planeamiento de cada uno de ellos.

#### **Artículo 7.32. Ubicación de contenedores para recogida de residuos sólidos**

En todo Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, incluyendo los propios contenedores, en la proporción que resulte en función de la población servida y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento y la Mancomunidad, siendo siempre obligatorio la colocación de contenedores enterrados salvo que por su viabilidad técnica no fuese posible y así este recogida en el correspondiente informe técnico municipal.

#### **Artículo 7.33. Infraestructuras de Telecomunicación**

1. La Regulación y Gestión de las nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la base de la Ley de Ordenación de las Telecomunicaciones y las especificaciones del RITE, Reglamento de Instalación de Telecomunicaciones en Edificaciones, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública.



2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.

**Artículo 7.34. Disposiciones Generales para otras Conducciones**

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.
2. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos o zonas de expansión, se circunscribirán a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.
3. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se enterrarán o trasladarán los tendidos eléctricos que precisen atravesarla.

**Artículo 7.35. Tendidos Aéreos en las Proximidades de Carreteras**

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre lo hará a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la calzada caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, caso de que sea camino o carretera secundaria.

**Artículo 7.36. Ordenación del Subsuelo**

1. Los proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de Acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. El trazado se realizará preferentemente por espacios libres no rodados, configurando una reserva de suelo con anchura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.
2. Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los Acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.



## **TÍTULO VIII.-CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACION DE LOS SUELOS.**

### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES. SUELO URBANO CONSOLIDADO**

#### **Artículo 8.1 Aplicación de las condiciones de ordenación de las distintas zonas.**

1. Las condiciones de ordenación establecidas en el presente título son de aplicación a cada una de las clases y zonas de suelo definidas en los siguientes capítulos, Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano no Consolidado.
2. Además de las condiciones establecidas en el presente título serán de aplicación las condiciones generales de Edificación, Usos y Urbanización establecidas en las normas básicas.

#### **Artículo 8.2 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.**

1. Configuran la ordenación detallada del suelo urbano consolidado la ordenación urbanística detallada, la trama urbana, espacios públicos y dotaciones comunitarias complementando la ordenación estructural para cada una de las parcelas y las distintas zonas delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística:
2. El establecimiento de las alineaciones y del viario urbano, con expresión gráfica de las alineaciones de nuevo trazado.
3. La fijación de los usos pormenorizados.
4. El establecimiento de los espacios libres y dotaciones comunitarias.
5. La determinación detallada de la altura de la edificación.
6. La definición de los elementos de arquitectura protegidos por su valor histórico o arquitectónico de interés municipal.
7. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en el Título XV, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

#### **Artículo 8.3 Áreas de reforma interior.**

1. En aquellas áreas en las que sea exigible el desarrollo de los suelos por medio de un Plan Especial ya se de Reforma interior, de mejora urbana o dotación de equipamiento y sistemas generales, dicho plan deberá mantener los parámetros generales de uso global, edificabilidad, y en su caso, densidad máximas establecidas por el Plan General.
2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Especiales de Reforma Interior podrán aplicarse las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondientes a las distintas zonas de ordenanza del Plan General o bien incorporar ordenanzas particulares diferentes de las establecidas para el suelo urbano consolidado, cumpliéndose en cualquier caso las Normas Básicas de Edificación y Usos del suelo y garantizándose que con la aplicación de dichas ordenanzas no se superan los parámetros máximos de edificabilidad y densidad establecidos para la zona con carácter estructural, por el plan general.

#### **Artículo 8.4 Alteración de las Condiciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.**

1. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.
2. Los Estudios de Detalle, estén o no previstos por el presente Plan General, no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.



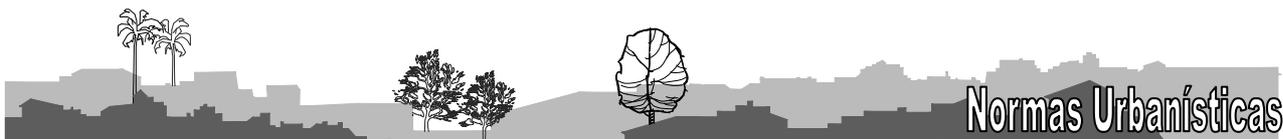
3. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.
4. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.

**Artículo 8.5 Programación de las áreas de Reforma interior.**

1. En el caso de que se delimiten Áreas de Reforma Interior en el suelo urbano consolidado no previstas en el Plan General, el Plan Especial o planeamiento de desarrollo que se determine establecerá la programación y condiciones necesarias para la gestión y ejecución de las actuaciones previstas.

**CAPÍTULO II. DISPOSICIONES GENERALES. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****Artículo 8.6 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano NO Consolidado.**

1. Configuran la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado la delimitación de áreas de reforma interior y su ordenación detallada, usos, densidad y edificabilidad de las distintas zonas delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística así como la definición de áreas de reparto y el aprovechamiento medio de éstas.
2. Delimitación de las Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior y su asignación a Áreas de Reparto. En los Planos correspondientes se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General exige el ulterior desarrollo o complemento de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Especiales o Estudios de Detalle, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.
3. La definición gráfica de las alineaciones, rasantes y viario. La fijación de los usos pormenorizados, de los espacios libres y dotaciones comunitarias.
4. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en el Título V, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso. El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.
5. Las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en las FICHAS DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, que comprenden la determinación del aprovechamiento lucrativo y patrimonializable, las superficies mínimas de dotaciones y espacios libres, la edificabilidad máxima en función de los usos y tipologías, el sistema de actuación, la figura de planeamiento, la iniciativa de planeamiento y la fijación de los criterios y objetivos de ordenación. 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.
6. La incorporación de Áreas de Planeamiento Incorporados con planeamiento de desarrollo aprobado en base a las NNSS anteriores, con determinaciones establecidas en las correspondientes fichas de planeamiento.



**Artículo 8.7 Alteración de las Condiciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.**

1. La ordenación pormenorizada de las distintas áreas incluidas en Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior establecida en el Plan General podrá mantenerse en su totalidad o en parte de ella o bien modificarse a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se determinen en virtud de la capacidad de ordenación de los mismos, Estudios de Detalle o Planes Especiales, pero en cualquier caso habrán de mantenerse las determinaciones de carácter vinculante establecidas en la Ficha de Planeamiento correspondiente así como dar cumplimiento a los objetivos de ordenación reflejados en dichas fichas.
2. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.
3. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.
4. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

**Artículo 8.8 Delimitación y Alcance de las Áreas de Reparto.**

1. En el suelo urbano no consolidado el Plan General delimita gráficamente las Áreas de Reparto del suelo urbano no consolidado y determina su aprovechamiento medio.
2. La determinación del aprovechamiento medio del Área de Reparto del suelo urbano no consolidado se establece en el documento ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO, dentro de las fichas de planeamiento.

**Artículo 8.9 Condiciones Generales Previas para la edificación.**

1. El suelo urbano no consolidado, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:
  - a. Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución en que se incluyan los terrenos.
  - b. Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos a la unidad de ejecución.
  - c. Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.
  - d. Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios, conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente, en especial, para aquellas parcelas incluidas en unidades de ejecución, que el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación haya adquirido firmeza, en vía judicial o administrativa, y que estén formalizadas la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes de la correspondiente unidad de ejecución.
2. No obstante, podrá ser autorizada la edificación de aquellos suelos en los que, además de haberse dado cumplimiento a las condiciones de los apartados b) y c) del párrafo anterior, se garantice suficientemente las cesiones obligatorias que correspondan a tales suelos.



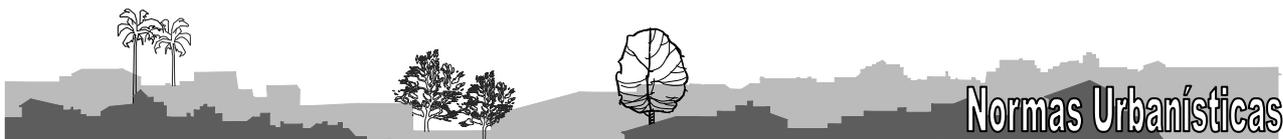
3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en estas Normas.

**Artículo 8.10 Edificación Previa a la Condición de Solar.**

1. En cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del número 1 del artículo anterior, los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado incluidos en unidades de ejecución que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a), b) y d) del número 1 del mismo artículo y en especial los siguientes:
  - a. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización o la entidad de éstas, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor al de terminación de la edificación.
  - b. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de las edificaciones.
2. 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 caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como 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 participación.
3. Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de toda la parcela o unidad de ejecución, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.
4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y de edificar, así como la caducidad de la licencia, 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 le hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de

**CAPÍTULO III. CONDICIONES, NORMATIVA Y ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANO****Artículo 8.11 División en zonas de Ordenanzas.**

1. El Suelo Urbano delimitado en los planos se divide en las Zonas de Ordenanzas que se establecen y regulan en este título en cuanto a condiciones de ordenación generales y específicas, condiciones de volumen, de uso, estéticas y de la edificación y sus plazos.



2. Las zonas de ordenanzas se subdividen, cuando procede, en subzonas en función de caracteres específicos de condiciones de edificación. Las condiciones generales establecidas para cada zona de ordenanzas serán de aplicación encada subzona que la integran, salvo en los casos de contradicción con las determinaciones específicas establecidas en cada subzona.

**Artículo 8.12 Condiciones particulares de las ordenaciones**

1. Las condiciones particulares establecidas para cada ordenación morfo-tipológica son aquellas que, junto con las generales que se establecen, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su ordenación. Las condiciones de cada ordenación atienden tanto a los aspectos cuantitativos y cualitativos de los edificios como al régimen de uso de las parcelas calificadas y de la edificación que se realice sobre ellas. Junto con el Uso Pormenorizado constituyen el contenido de la calificación urbanística.
2. Las condiciones particulares que establezcan usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes, salvo que se declararan expresamente fuera de ordenación, en cuyo caso no podrán ser realizadas obras de ampliación o reformas salvo que se adapten al nuevo uso establecido.
3. Las Normas contenidas en este Título se aplican en Suelo Urbano Consolidado, en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Urbanizable Ordenado en todo aquello que no se oponga a las condiciones particulares establecidas en las fichas anexas para cada sector o área de reforma interior.

**Artículo 8.13 Alteración de las condiciones particulares**

1. Mediante Planes Especiales podrán alterarse las condiciones particulares de ordenanza.
2. La preexistencia de espacios arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio del Ayuntamiento, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alineaciones y distancia de los volúmenes edificados, debiéndose, en ese caso, ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación del Plan.
3. Podrán establecerse usos de Equipamiento y Servicios Públicos en cualquiera de las ordenaciones en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justifique.

**Artículo 8.14 Ordenaciones**

1. El Plan General, en función de los objetos que persigue, distingue las siguientes ordenaciones, correspondientes a su uso pormenorizado principal:
  - a. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Vivienda
    - Plurifamiliar bloque lineal
    - Plurifamiliar V.P.O en bloque
    - V.P.O Área de densidad Media
    - Edificación en altura
    - Área de densidad Media
    - Área de densidad Baja
    - Ciudad Jardín
    - Casco Antiguo
  - b. Industrial
  - c. Terciario
  - d. Equipamiento.



**CAPÍTULO IV.CONDICIONES, NORMATIVA Y ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS PLURIFAMILIAR BLOQUE LINEAL.**

**Artículo 8.15 Definición**

1. Son las así definidas por los planos de ordenación y que corresponden a tipologías edificatorias plurifamiliares en bloque lineales.
2. El objetivo de estas normas es el de dar respuesta a la demanda de viviendas en el municipio liberando de este modo suelo para que puedan ser ocupado por otras necesidades como los equipamientos, al tiempo que sitúa esta tipología edificatoria integradas con las demás tipologías de vivienda existentes en el municipio.

**Artículo 8.16 Condiciones para la segregación de parcelas.**

1. Parcela mínima. Se establecen las siguientes dimensiones mínimas:
  - a. Vivienda plurifamiliar en bloque lineal- Superficie mínima: 600 m<sup>2</sup>.
  - b. Longitud mínima de fachada a vial: 15 metros.
2. Regulación de parcelas. Se entiende como tal cualquier modificación de linderos tanto en horizontal como en vertical, llevado a cabo con la finalidad de obtener una mejor configuración de la parcela a efecto de su edificación. Serán autorizables por el Ayuntamiento, previa solicitud, cuando la parcela resultante no sea inferior a la mínima.
3. Toda segregación de parcelas serán autorizables siempre que se cumplan lo siguiente:
  - a. Se cumplan las dimensiones mínimas de parcela tanto en superficie como en longitud de fachada
  - b. Solo se autoriza para la construcción de viviendas plurifamiliares en bloque lineal.
  - c. Se tramitará el expediente de parcelación.

**Artículo 8.17 Condiciones para la agregación de parcelas.**

Se podrán agregar un máximo de 5 parcelas y siempre que la superficie total resultante no sea superior a 10.000 m<sup>2</sup>

**Artículo 8.18 Consideraciones previas al desarrollo de las actuaciones en las áreas de Bloque lineal.**

Las actuaciones de bloques lineales están sujetas a la presentación de los correspondientes Planeamientos de desarrollo cuando sea necesario.

**Artículo 8.19 Condiciones particulares de alineación y posición de la edificación en la parcela.**

1. La línea de edificación o fachada tendrá las alineaciones marcadas en las correspondientes fichas urbanísticas o en su caso al Plan Parcial o Estudio de Detalle que los desarrolle, siempre teniendo en cuenta las consideraciones recogidas por las fichas Urbanísticas.

**Artículo 8.20 Ocupación máxima de parcela.**

1. La Ocupación máxima en las parcelas será la marcada por las correspondientes fichas urbanísticas , teniendo que cumplir como norma general:
  - a. Ocupación sobre rasante:  
La ocupación sobre rasante será libre
  - a. Ocupación bajo rasante:  
Se podrá construir baja rasante para uso garaje y trasteros, cuya ocupación máxima no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante, excluida la rampa de acceso en su caso, a través de planeamiento de desarrollo se podrán proponer otras soluciones



**Artículo 8.21 Edificabilidad neta.**

La Edificabilidad máxima en las parcelas será la marcada por las correspondientes fichas urbanísticas , teniendo que cumplir como norma general:

La edificabilidad máxima de las parcelas será 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, excepto en los casos de planeamiento de desarrollo en donde la edificabilidad vendrá definida en cada caso.

**Artículo 8.22 Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.**

Según el Art. 45.2) b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuando por formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, requiriendo su ejecución el incremento o mejora de los servicios públicos existentes, el suelo tendrá el carácter de urbano no consolidado, aunque en la situación inicial fuesen clasificados como suelos urbanos consolidados , siéndole de aplicación para su régimen el artículo 55 de la L.O.U.A teniendo por ello derecho al 90% del aprovechamiento objetivo debiendo ceder el 10% restante a la administración municipal. Para ello deberán ocurrir alguna de las siguientes circunstancias.

- a. Aumento de la densidad de viviendas en la zona en más de un diez por ciento.

Esta densidad de vivienda se medirá en viviendas por área refiriéndose esta área a la que queda incluido de dentro de una circunferencia de diámetro de 120 metros trazada desde el centro geométrico de la parcelas o parcelas objeto de desarrollo.

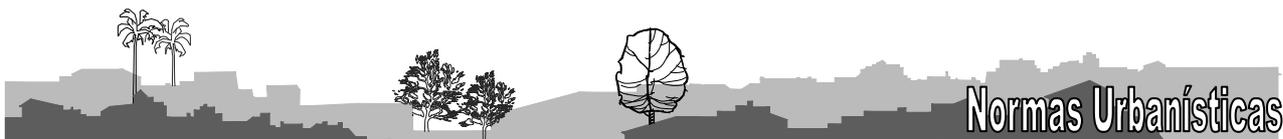
- b. Aumento de la edificabilidad en más de un veinte por ciento de la existente.

**Artículo 8.23 Altura de edificación.**

1. El número máximo de plantas que se permiten es de tres plantas (Baja+2), alturas medidas según las condiciones del artículo 6.31 y 6.35, permitiéndose ático retranqueado 3 metros respecto la línea de Fachada de la planta inmediatamente inferior, sobre esta altura y a través de planeamiento de desarrollo podrán establecerse alturas superiores en las condiciones del art. 6.35.
2. Las alturas máximas y mínimas en unidades métricas, vendrán determinadas en función de los parámetros que a continuación se establecen:
  - a. La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de cuatrocientos (400) centímetros y un mínimo de trescientos (300) centímetros medidos de suelo a techo.
  - b. Las plantas de piso tendrán una altura mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros y una máxima de cuatrocientos (400) centímetros de suelo a techo
3. Sobre la referida planta de ático solo se permitirá cuartos de castilletes de escaleras y ascensores, así como los correspondientes a instalaciones, con una ocupación máxima del 10% de la planta inmediatamente inferior.
4. La separación entre bloques será como mínimo la semisuma de las alturas de los bloques colindantes.

**Artículo 8.24 Condiciones de usos.**

1. Uso principal el uso residencial con las siguientes categorías:
  - a. Vivienda plurifamiliar.
  - b. Vivienda plurifamiliar de protección oficial.
2. Usos compatibles :
  - a. Equipamientos con las siguientes categorías:
    - Áreas libres



- Administrativo-oficinas en las siguientes categorías:
    - Administrativo público
    - Administrativo privado
  - Comercial en las siguientes categorías (Quedan excluidos de esta categoría los bares de copas y discotecas, cuya actividad principal se genera en horario nocturno)
    - Comercial en edificio Exclusivo
    - Comercial asilado en planta baja del edificio
    - Agrupación comercial con accesos e instalaciones comunes formando galerías o centros comerciales
  - Socio-Cultural en las siguientes categorías
    - Actividades públicas
    - Actividades privadas
  - Sanitario-Asistencial en las siguientes categorías
    - Establecimientos de carácter sanitario
    - Centros asistenciales de ancianos.
  - Centros Docentes en todas sus categorías
  - Centros Deportivos.
- b. Aparcamiento garaje en las siguientes categorías
- Anexo a vivienda unifamiliar
  - En planta baja o bajo rasante del edificio
  - En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de parcela
- c. Industrial en las siguientes categorías
- Talleres artesanales
  - Industria compatible con la vivienda
3. Todos los usos actuales no sujetos a los anteriormente citados se considerarán fuera de ordenación y aunque se permita seguir con su uso actual en caso de obras de reformas ampliación o rehabilitación deberán adaptarse a las determinaciones anteriormente citadas.

**Artículo 8.25 Condiciones particulares de estética.**

1. Se podrán vallar las parcelas.
2. La composición de la edificación será libre.
3. La superficie de parcela libre de edificación deberá tratarse arquitectónicamente integrándolo con la edificación (vegetación, solería, mobiliario, etc.)

**CAPÍTULO V.CONDICIONES, NORMATIVA Y ORDENANZAS PARTICULARES PLURIFAMILIAR V.P.O. EN BLOQUE.****Artículo 8.26 Definición.**

1. Son las así definidas en los planos de ordenación y que responden a la tipología de edificación plurifamiliar en Bloque sometidas a algún régimen de protección oficial.
2. Serán de aplicación los parámetros indicados en las fichas de planeamiento y en su defecto los indicados en las siguientes normas.
3. En aquellas áreas calificadas en el entorno del casco antiguo, se mantendrán las condiciones urbanísticas de dicha zona de casco antiguo para aquellos suelos que no promuevan vivienda protegida.

**Artículo 8.27 Alineaciones.**

1. Las alineaciones serán establecidas en los correspondientes planos de ordenación.
2. Como regla general la línea de edificación deberá coincidir con la alineación a vial no permitiéndose los retranqueos de la edificación respecto de vial. Esta condición será obligatoria en el entorno del casco antiguo.



3. En las agregaciones de parcelas podrán regularizarse los pequeños quiebros de alineaciones según una línea recta que una los extremos de fachadas de la parcela resultante.

**Artículo 8.28 Protección de las edificaciones existentes.**

1. Se permiten cualquier tipo de obras de conservación, reforma, rehabilitación o remodelación de las edificaciones existentes, incluyendo las que afecten a la estructura, siempre que no se supere la edificabilidad y ocupación máxima con la que actualmente cuentan. Se permiten el cierre de los balcones con elementos de carpintería con acristalamiento.

**Artículo 8.29 Condiciones Particulares de uso.**

1. Uso permitido el residencial con las siguientes categorías:

Vivienda plurifamiliar de protección oficial.

2. Usos compatibles :

- a) Equipamientos con las siguientes categorías:

Áreas libres

Administrativo-oficinas en las siguientes categorías.

Administrativo público

Administrativo privado

Comercial aislada en planta baja. (Quedan excluidos de esta categoría los bares de copas y discotecas, cuya actividad principal se genera en horario nocturno)

Socio-Cultural en las siguientes categorías

Actividades públicas

Actividades privadas

Sanitario-Asistencial en las siguientes categorías

Establecimientos de carácter sanitario

Centros asistenciales de ancianos.

Centros Docentes en todas sus categorías

Centros Deportivos.

- b) Industrial en las siguientes categorías

Talleres artesanales

Industria compatible con la vivienda

- c) Aparcamiento garaje en las siguientes categorías

Anexo a vivienda unifamiliar

En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de parcela

3. Todos los usos actuales no sujetos a los anteriormente citados se considerarán fuera de ordenación y aunque se permita seguir con su uso actual en caso de obras de reformas ampliación o rehabilitación deberán adaptarse a las determinaciones anteriormente citadas.

**Artículo 8.30 Ocupación.**

1. Ocupación sobre rasante:
2. La ocupación será la resultante de las dimensiones mínimas necesarias para patios por cuestiones de iluminación y ventilación, indicado en el artículo



- 8.35, teniendo presente que el 70% de la superficie útil de la vivienda este ventilado e iluminado a espacio público o patio.
3. Con carácter general la ocupación de la parcela no será superior al 80%, excepto en planta baja, donde se permite el 100 %. Excepto en los Planeamientos de Desarrollo donde podrá modificarse este parámetro
  4. En parcelas existente menores de 90 m<sup>2</sup> se permite ocupar el 100% de la parcela
  5. Ocupación bajo rasante:
  6. En uso exclusivo garaje de la parcela se permite el 100% de la ocupación de la misma.

**Artículo 8.31 Altura y número de plantas.**

1. La cota de referencia se determinará por las reglas establecidas en estas Normas para la edificación en el artículo 6.31.
2. El número máximo de plantas que se permiten es de dos plantas más el ático definido en el art.8.34.1. (PB+1+ático). Excepto en los Planeamientos de Desarrollo, en donde habrá que atenerse a lo definido en las fichas correspondientes. Las alturas máximas y mínimas en unidades métricas, vendrán determinadas en función de los parámetros que a continuación se establecen:
  - a. La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de cuatrocientos (400) centímetros y un mínimo de doscientos cuarenta (240) centímetros medidos de suelo a techo.
  - b. Las plantas de piso tendrán una altura mínima de doscientos treinta (230) centímetros y una máxima de cuatrocientos (400) centímetros de suelo a techo.
3. La solera en planta baja podrá elevarse como máximo cuarenta (40) respecto la calle.
4. Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales podrán establecerse en relación con las colindantes, particular que deberá justificarse gráficamente.

**Artículo 8.32 Edificabilidad neta.**

1. La edificabilidad será la resultante de aplicar los parámetros de ocupación y altura.
2. El número de viviendas máximo vendrá determinado por el cociente entre la edificabilidad de la parcela y la superficie de la vivienda media que en el caso de viviendas de protección oficial se establece en 80 m<sup>2</sup>, en este supuesto se tendrán en cuenta una serie de determinaciones.
  - a. El establecimiento de 80 m<sup>2</sup> para la superficie de vivienda media es únicamente para la determinación del número de viviendas, siendo la superficie construida máxima de las viviendas la determinada por la edificabilidad.
  - b. Al realizarse el cociente de la edificabilidad entre 80 m<sup>2</sup> se tomará:

El numero entero inmediatamente superior si la parte decimal es = o > 0,5.

El número entero inmediatamente inferior si la parte decimal es < 0,5.

Todo lo anterior quedará subordinado a lo fijado en las fichas de planeamiento.

**Artículo 8.33 Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación**

1. Según el Art. 45.2) b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuando por formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un



aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, requiriendo su ejecución el incremento o mejora de los servicios públicos existentes, el suelo tendrá el carácter de urbano no consolidado, aunque en la situación inicial fuesen clasificados como suelos urbanos consolidados, siéndole de aplicación para su régimen el artículo 55 de la L.O.U.A teniendo por ello derecho al 90% del aprovechamiento objetivo debiendo ceder el 10% restante a la administración municipal. Para ello deberán ocurrir alguna de las siguientes circunstancias.

- a. Aumento de la densidad de viviendas en la zona en más de un treinta (30%) por ciento y siempre que exista 1o más viviendas en la parcela objeto de estudio.

Esta densidad de vivienda se medirá en viviendas por área refiriéndose esta área a la que queda incluido de dentro de una circunferencia de diámetro de 80 metros trazada desde el centro geométrico de la parcelas o parcelas objeto de desarrollo.

- b. Aumento de la superficie construida actual en más de un 150 por ciento de la existente, teniendo presente que dicho aumento de la superficie construida siempre deberá ser compatible con la edificabilidad asignada a la zona y siempre que la superficie construida existente supere los 70 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 8.34 Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima.**

1. Se permiten áticos retranqueados 3 metros respecto la línea de Fachada de la planta inmediatamente inferior.
2. Las alturas máximas y mínimas en unidades métricas, vendrán determinadas en función de los parámetros que a continuación se establecen:
  - a. La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de cuatrocientos (400) centímetros y un mínimo de trescientos (300) centímetros medidos de suelo a techo.
  - b. Las plantas de piso tendrán una altura mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros y una máxima de cuatrocientos (400) centímetros de suelo a techo
3. Sobre la referida planta de ático solo se permitirá cuartos de castilletes de escaleras y ascensores, así como los correspondientes a instalaciones, con una ocupación máxima del 10% de la planta inmediatamente inferior.
4. La separación entre bloques será como mínimo la semisuma de las alturas de los bloques colindantes.

#### **Artículo 8.35 Patios.**

1. Se permiten patios en las condiciones dispuestas en las Normas Generales de la Edificación de la presente normativa.
2. Quedan expresamente prohibidos en cualquier caso los patios abiertos a fachada.

#### **Artículo 8.36 Fachadas.**

La fachada principal de las nuevas viviendas dará frente a los viales existentes y proyectados en el planeamiento vigente o a espacios interiores de manzana que cumplan con una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup> en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro mínimo igual a la altura de edificación que a él vuelca, y siempre que dicho espacio este comunicado con el resto de la trama urbana por medio de algún vial.



**CAPÍTULO VI.CONDICIONES, NORMATIVA Y ORDENANZAS PARTICULARES V.P.O. DENSIDAD MEDIA.**

**Artículo 8.37 Definición.**

1. Son las así definidas en los planos de ordenación y que responden a la tipología de edificación unifamiliar.
2. Serán de aplicación los parámetros indicados en las fichas de planeamiento y en su defecto los indicados en las siguientes normas.

**Artículo 8.38 Alineaciones.**

1. Las alineaciones serán establecidas en los correspondientes planos de ordenación.
2. La línea de edificación o fachada, en viviendas aisladas irá retranqueada de la alineación a vial (línea de parcela privada), un mínimo de tres (3) metros en solares carentes de edificación manteniéndose en el resto de los caso la línea de la edificación existente.
3. La edificación asilada deberá separarse de todos los linderos un mínimo de tres (3) metros, a excepción de aquellas parcelas con edificación ya existente en la que se mantendrá los linderos ya existentes.
4. La edificación pareada tendrán un único lado medianero común debiendo separarse en el resto de sus linderos un mínimo de (2) metros.
5. La línea de edificación en viviendas adosadas y pareadas podrá ir alineada a vial sin retranqueo.
6. Las viviendas adosadas podrán ir adosadas en todos sus lados, debiendo de adosarse a la medianera de la parcela vecina si en esta ya existe vivienda construida presentando medianera.

**Artículo 8.39 Protección de las edificaciones existentes.**

Se permiten cualquier tipo de obras de conservación, reforma, rehabilitación o remodelación de las edificaciones existentes, incluyendo las que afecten a la estructura, siempre que no se supere la edificabilidad y ocupación máxima con la que actualmente cuentan. Se permiten el cierre de los balcones con elementos de carpintería con acristalamiento.

**Artículo 8.40 Condiciones Particulares de uso.**

1. Uso permitido el residencial con las siguientes categorías:  
Vivienda unifamiliar de protección oficial.

2. Usos compatibles :

- a. Equipamientos con las siguientes categorías:

Áreas libre

Administrativo-oficinas en las siguientes categorías

Administrativo público

Administrativo privado

Comercial aislada en planta baja del edificio. (Quedan excluidos de esta categoría los bares de copas y discotecas, cuya actividad principal se genera en horario nocturno)

Socio-Cultural en las siguientes categorías

Actividades públicas

Actividades privadas

Sanitario-Asistencial en las siguientes categorías

Establecimientos de carácter sanitario

Centros asistenciales de ancianos.



Centros Docentes en todas sus categorías

Centros Deportivos.

- b. Industrial en las siguientes categorías
  - Talleres artesanales
  - Industria compatible con la vivienda
- c. Aparcamiento garaje en las siguientes categorías
  - Anexo a vivienda unifamiliar
  - En planta baja o bajo rasante del edificio

**Artículo 8.41 Ocupación.**

- 1. Ocupación sobre rasante:
- 2. La ocupación será la resultante de las dimensiones mínimas necesarias para patios por cuestiones de iluminación y ventilación, indicado en el artículo 8.35, teniendo presente que el 70% de la superficie útil de la vivienda este ventilado e iluminado a espacio público o patio.
- 3. Con carácter general la ocupación de la parcela no será superior al 80%, excepto en planta baja, donde se permite el 100 %.
- 4. En parcelas existente menores de 90 m<sup>2</sup> se permite ocupar el 100% de la parcela
- 5. Ocupación bajo rasante:
  - a. En uso exclusivo garaje de la parcela se permite el 100% de la ocupación de la misma.

**Artículo 8.42 Altura y número de plantas.**

- 1. La cota de referencia se determinará por las reglas establecidas en estas Normas para la edificación en el artículo 6.31.
- 2. El número máximo de plantas que se permiten es de dos plantas y siete (7) metros de altura más torreón conforme a las determinaciones dispuestas en el artículo 6.41 de esta normativa. Las alturas máximas y mínimas en unidades métricas, vendrán determinadas en función de los parámetros que a continuación se establecen:
  - a. La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de cuatrocientos (400) centímetros y un mínimo de doscientos cuarenta (240) centímetros medidos de suelo a techo.
  - b. Las plantas de piso tendrán una altura mínima de doscientos treinta (230) centímetros y una máxima de cuatrocientos (400) centímetros de suelo a techo.
- 3. La solera en planta baja podrá elevarse como máximo cuarenta (40) respecto la calle.
- 4. Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales podrán establecerse en relación con las colindantes, particular que deberá justificarse gráficamente.

**Artículo 8.43 Edificabilidad neta.**

- 1. La edificabilidad será la resultante de aplicar los parámetros de ocupación y altura.
- 2. El número de viviendas máximo vendrá determinado por el cociente entre la edificabilidad de la parcela y la superficie de la vivienda media que en el caso de viviendas de protección oficial se establece en 80 m<sup>2</sup>, en este supuesto se tendrán en cuenta una serie de determinaciones.



- a. El establecimiento de 80 m<sup>2</sup> para la superficie de vivienda media es únicamente para la determinación del número de viviendas, siendo la superficie construida máxima de las viviendas la determinada por la edificabilidad.
- b. Al realizarse el cociente de la edificabilidad entre 80 m<sup>2</sup> se tomará:

El número entero inmediatamente superior si la parte decimal es = o > 0,5.

El número entero inmediatamente inferior si la parte decimal es < 0,5.

#### **Artículo 8.44 Aprovechamiento urbanístico susceptible de aplicación.**

1. Según el Art. 45.2) b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuando por formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, requiriendo su ejecución el incremento o mejora de los servicios públicos existentes, el suelo tendrá el carácter de urbano no consolidado, aunque en la situación inicial fuesen clasificados como suelos urbanos consolidados, siéndole de aplicación para su régimen el artículo 55 de la L.O.U.A teniendo por ello derecho al 90% del aprovechamiento objetivo debiendo ceder el 10% restante a la administración municipal. Para ello deberán ocurrir alguna de las siguientes circunstancias.
  - a. Aumento de la densidad de viviendas en la zona en más de un treinta (30%) por ciento y siempre que exista 1o más viviendas en la parcela objeto de estudio.

Esta densidad de vivienda se medirá en viviendas por área refiriéndose esta área a la que queda incluido de dentro de una circunferencia de diámetro de 80 metros trazada desde el centro geométrico de la parcelas o parcelas objeto de desarrollo.
  - b. Aumento de la superficie construida actual en más de un 150 por ciento de la existente, teniendo presente que dicho aumento de la superficie construida siempre deberá ser compatible con la edificabilidad asignada a la zona y siempre que la superficie construida existente supere los 70 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 8.45 Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima.**

1. En las obras de sustitución y nueva planta, por encima de la altura señalada en el artículo 8.42, de dos plantas, sin contar con el torreón, sólo podrán elevarse pérgolas, elementos ligeros y desmontables, instalaciones (aire acondicionado, placas solares, de telecomunicación, de radiocomunicación, etc.) y piscinas. De igual modo podrán elevarse cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras y servicios generales de la finca, que no computarán a efectos de edificabilidad si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.
2. La altura máxima de las construcciones o instalaciones a que hace referencia el punto 1 anterior será de tres (3) metros a cara superior del forjado, admitiéndose un pretil de altura máxima sesenta (60) centímetros.
3. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcción o instalaciones, que deberán ser incluidas en la altura y superficie máxima construible a que se hace referencia en los apartados anteriores.



**Artículo 8.46 Patios.**

1. Se permiten patios en las condiciones dispuestas en las Normas Generales de la Edificación de la presente normativa.
2. Quedan expresamente prohibidos en cualquier caso los patios abiertos a fachada.

**Artículo 8.47 Fachadas.**

La fachada principal de las nuevas viviendas dará frente a los viales existentes y proyectados en el planeamiento vigente o a espacios interiores de manzana que cumplan con una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup> en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro mínimo igual a la altura de edificación que a él vuelca, y siempre que dicho espacio este comunicado con el resto de la trama urbana por medio de algún vial.

**CAPÍTULO VII. CONDICIONES, NORMATIVA Y ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE EDIFICACIÓN EN ALTURA.**

**Artículo 8.48 Definición**

Son las así definidas en los planos de ordenación y que responden a la tipología de edificación plurifamiliar en altura, que recoge únicamente edificaciones ya existentes.

**Artículo 8.49 Protección de las edificaciones existentes.**

Se permiten cualquier tipo de obras de conservación, reforma, rehabilitación o remodelación de las edificaciones existentes, incluyendo las que afecten a la estructura, siempre que no se supere la edificabilidad y ocupación máxima con la que actualmente cuentan. Se permiten el cierre de los balcones con elementos de carpintería con acristalamiento.

**Artículo 8.50 Condiciones Particulares de uso.**

1. Usos permitidos :

Residencial en las siguientes categorías:

Plurifamiliar  
Plurifamiliar vpo.

2. Usos compatibles :

Equipamientos con las siguientes categorías:

Áreas libres

Administrativo-oficinas en las siguientes categorías

Administrativo público  
Administrativo privada

Comercial en las siguientes categorías. (Quedan excluidos de esta categoría los bares de copas y discotecas, cuya actividad principal se genera en horario nocturno)

Comercial en edificio Exclusivo  
Comercial asilado en planta baja del edificio  
Agrupación comercial con accesos e instalaciones comunes formando galerías o centros comerciales

Socio-Cultural en las siguientes categorías

Actividades públicas  
Actividades privadas

Sanitario-Asistencial en las siguientes categorías

Establecimientos de carácter sanitario  
Centros asistenciales de ancianos.



Centros Docentes en todas sus categorías

Centros Deportivos.

Industrial en las siguientes categorías

Talleres artesanales

Industria compatible con la vivienda

Industria en general con medidas correctoras que cumplan las condiciones medioambientales

Aparcamiento garaje en las siguientes categorías

Anexo a vivienda unifamiliar

En planta baja o bajo rasante del edificio

En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de parcela

En edificios exclusivos

Terciario en las siguientes categorías

Hospedaje

Espectáculos y salas de reuniones

Oficinas

Comercial

Ventas

Otros servicios

#### **Artículo 8.51 Alineaciones.**

1. Las edificaciones se dispondrán sobre las alineaciones a vial o sobre la línea de edificación si esta determinación estuviera grafiada en los Planos de Ordenación, permitiéndose un retranqueo respecto de los linderos de parcela de hasta 6 metros.

#### **Artículo 8.52 Ocupación y segregación**

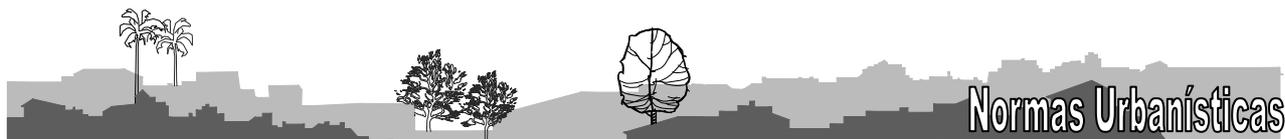
1. La ocupación sobre rasante será como máximo del 90% de la parcela
2. Se permiten construcciones bajo rasante que podrán ocupar la totalidad de la parcela
3. Podrán segregarse en parcelas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - a. Serán recayentes a viario público o privado u otros espacios públicos o privados, con el carácter de anejo a viario.
  - b. Sus dimensiones mínimas serán:
    1. Superficie: 100 m<sup>2</sup>.
    2. Longitud mínima de fachada a vial: 6 m.-
    3. Se tramitará el correspondiente proyecto de parcelación.

#### **Artículo 8.53 Altura.**

1. La altura y el número máximo de plantas serán las determinadas por la edificación ya existentes, no pudiendo en ningún caso superar los 25 metros de altura.

#### **Artículo 8.54 Edificabilidad.**

1. La edificabilidad máxima será la determinada por la edificación existente no pudiendo sobrepasar los 6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
2. Se permitirá sobrepasar la edificabilidad definida siempre que sea por motivos de accesibilidad como pueda ser la colocación de ascensores, además y también por el mismo motivo se permitirá ocupar los patios interiores aun cuando no se cumplan las dimensiones mínimas de patio siempre que esté debidamente justificado por motivos de accesibilidad.



**CAPÍTULO VIII. CONDICIONES, NORMATIVA Y ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE DENSIDAD MEDIA.**

**Artículo 8.55 Definición**

1. Son las así definidas por los planos de ordenación y que corresponden a tipologías edificatorias unifamiliares aisladas, pareadas y adosadas en parcelas de pequeño de tamaño.
2. El objetivo de estas normas es el del mantenimiento de esta tipología, la conservación de la morfología urbana a la que da lugar, evitar la especulación urbanística y lograr la mejor ordenación posible teniendo en cuenta las infraestructuras con las que cada área cuenta.

**Artículo 8.56 Condiciones para la segregación de parcelas.**

1. Parcela mínima. Se establecen las siguientes dimensiones mínimas:
  - a. Vivienda unifamiliar aislada- Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>.
  - b. Vivienda unifamiliar pareada- Superficie mínima 200 m<sup>2</sup>.
  - c. Vivienda unifamiliar adosada- Superficie mínima 100 m<sup>2</sup>
  - d. Longitud mínima de fachada a vial: 15 metros en edificación aislada.
  - e. Longitud mínima de fachada a vial: 10 metros en edificación pareada.
  - f. Longitud mínima de fachada a vial: 6 metros en edificación adosada.
2. Regulación de parcelas. Se entiende como tal cualquier modificación de linderos tanto en horizontal como en vertical, llevado a cabo con la finalidad de obtener una mejor configuración de la parcela a efecto de su edificación. Serán autorizables por el Ayuntamiento, previa solicitud, cuando la parcela resultante no sea inferior a la mínima.
3. Toda segregación de parcelas serán autorizables siempre que se cumplan lo siguiente:
  - a. Se cumplan las dimensiones mínimas de parcela tanto en superficie como en longitud de fachada
  - b. Se tramitará el expediente de parcelación.

**Artículo 8.57 Condiciones para la agregación de parcelas.**

Se podrán agregar un máximo de 10 parcelas y siempre que la superficie total resultante no sea superior a 5000 m<sup>2</sup>

**Artículo 8.58 Condiciones particulares de alineación y posición de la edificación en la parcela.**

1. La línea de edificación o fachada, en viviendas aisladas irá retranqueada de la alineación a vial (línea de parcela privada), un mínimo de tres (3) metros en solares carentes de edificación manteniéndose en el resto de los caso la línea de la edificación existente.
2. La edificación asilada deberá separarse de todos los linderos un mínimo de tres (3) metros, a excepción de aquellas parcelas con edificación ya existente en la que se mantendrá los linderos ya existentes.
3. La edificación pareada tendrán un único lado medianero común debiendo separarse en el resto de sus linderos un mínimo de (2) metros.
4. La línea de edificación en viviendas adosadas y pareadas podrá ir alineada a vial sin retranqueo.
5. Las viviendas adosadas podrán ir adosadas en todos sus lados , debiendo de adosarse a la medianera de la parcela vecina si en esta ya existe vivienda construida.
6. En la Barriada de Santa Rosa debido a la pequeña dimensión de las parcelas ( menos de 70 m<sup>2</sup>) se permitirá que estas viviendas puedan alinearse a vial, y ocupar el 100% de la parcela las viviendas afectadas por esta normas serán aquellas que tengan acceso a las siguientes calles:
  - a. Virgen de Lourdes.



- b. Virgen del Rosario.
- c. Virgen de las Nieves.
- d. Virgen de Fátima.
- e. Virgen de los Reyes.

**Artículo 8.59 Ocupación máxima de parcela.**

1. Ocupación sobre rasante:
  - a. Para parcelas de hasta 100 m<sup>2</sup> una ocupación máxima del 80% de la parcela
  - b. Para parcelas de hasta de 100 m<sup>2</sup> y hasta 200 m<sup>2</sup> una ocupación máxima del 80% de la parcela
  - c. Para parcelas de más de 200 m<sup>2</sup> una ocupación máxima del 60 % de la parcela para viviendas pareadas y adosadas
  - d. Para parcelas de más de 400 m<sup>2</sup> una ocupación máxima del 40 % de la parcela para viviendas aisladas
2. Ocupación bajo rasante:
  - a. Se podrá construir baja rasante para uso garaje y trasteros, cuya ocupación máxima no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante, excluida la rampa de acceso en su caso.

**Artículo 8.60 Edificabilidad neta.**

1. Las edificabilidades de las parcelas resultantes de la segregación o agregación serán las siguientes:
2. La edificabilidad de las parcelas hasta 100 m<sup>2</sup> de superficie será 1,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
3. La edificabilidad de las parcelas de 100 m<sup>2</sup> y hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie será 1,25 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
4. La edificabilidad de las parcelas de 200 m<sup>2</sup> y hasta 500m<sup>2</sup> de superficie será 0,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
5. La edificabilidad de las parcelas de más de 500 m<sup>2</sup> de superficie será 0,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
6. Para determinar el número máximo de viviendas se tendrá en cuenta el que concurra 2 de las siguientes situaciones:
  - a. **1 vivienda unifamiliar por parcela:** El número de viviendas máxima vendrá determinado por el número máximo de parcelas determinado por el artículo 8.53 condiciones de segregación.
  - b. **Varias viviendas por parcela:** El número de viviendas máximo vendrá determinado por el cociente entre la edificabilidad de la parcela y la superficie de la vivienda media que es el caso de densidad media se establece en **100 m<sup>2</sup>**, en este supuesto se tendrán en cuenta una serie de determinaciones.
    - Para viviendas en una única parcela común se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en el artículo 5.13 acerca de la vivienda unifamiliar.
    - El establecimiento de 100 m<sup>2</sup> para la superficie de vivienda media es únicamente para la determinación del número de viviendas, siendo la superficie construida máxima de las viviendas la determinada por la edificabilidad.
    - Al realizarse el cociente de la edificabilidad entre 100 m<sup>2</sup> se tomará:
      1. El numero entero inmediatamente superior si la parte decimal es = o > 0,5
      2. El numero entero inmediatamente inferior si la parte decimal es < 0,5

**Artículo 8.61 Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.**

Según el Art. 45.2) b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuando por formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o



discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, requiriendo su ejecución el incremento o mejora de los servicios públicos existentes, el suelo tendrá el carácter de urbano no consolidado, aunque en la situación inicial fuesen clasificados como suelos urbanos consolidados, siéndole de aplicación para su régimen el artículo 55 de la L.O.U.A teniendo por ello derecho al 90% del aprovechamiento objetivo debiendo ceder el 10% restante a la administración municipal. Para ello deberán ocurrir alguna de las siguientes circunstancias.

- a. Aumento de la densidad de viviendas en la zona en más de un treinta (30%) por ciento y siempre que exista 1o más viviendas en la parcela objeto de estudio.

Esta densidad de vivienda se medirá en viviendas por área refiriéndose esta área a la que queda incluido de dentro de una circunferencia de diámetro de 80 metros trazada desde el centro geométrico de la parcelas o parcelas objeto de desarrollo.

- b. Aumento de la superficie construida actual en más de un 150 por ciento de la existente, teniendo presente que dicho aumento de la superficie construida siempre deberá ser compatible con la edificabilidad asignada a la zona y siempre que la superficie construida existente supere los 70 m<sup>2</sup>.

**Artículo 8.62 Altura de edificación.**

1. El número máximo de plantas que se permiten es de dos plantas y ocho (8) metros, permitiéndose un torreón en tercera planta conforme a las determinaciones dispuestas en el artículo 6.41 de esta normativa
2. Las alturas máximas y mínimas en unidades métricas, vendrán determinadas en función de los parámetros que a continuación se establecen:
  - a. Las plantas de piso tendrán una altura mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros y una máxima de cuatrocientos (400) centímetros de suelo a techo.

**Artículo 8.63 Condiciones de usos.**

1. Uso principal el uso residencial con las siguientes categorías:
  - a. Vivienda unifamiliar con tipología aislada o adosada.
  - b. Vivienda unifamiliar de protección oficial.
2. Usos compatibles :
  - a. Equipamientos con las siguientes categorías:

Áreas libres

Administrativo-oficinas en las siguientes categorías.

Administrativo público  
Administrativo privado

Comercial en todas las categorías siguientes. (Quedan excluidos de esta categoría los bares de copas y discotecas, cuya actividad principal se genera en horario nocturno)

Comercial en edificio Exclusivo  
Comercial asilado en planta baja del edificio  
Agrupación comercial con accesos e instalaciones comunes formando galerías o centros comerciales

Socio-Cultural en las categorías siguientes:

Actividades públicas  
Actividades privadas

Sanitario-Asistencial en las siguientes categorías



Establecimientos de carácter sanitario  
Centros asistenciales de ancianos.

Centros Docentes en todas sus categorías

Centros Deportivos.

- b. Aparcamiento garaje en las siguientes categorías
  - Anexo a vivienda unifamiliar
  - En planta baja o bajo rasante del edificio
  - En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de parcela
- c. Industrial las categoría siguiente:
  - Talleres artesanales

- 3. Todos los usos actuales no sujetos a los anteriormente citados se considerarán fuera de ordenación y aunque se permita seguir con su uso actual en caso de obras de reformas ampliación o rehabilitación deberán adaptarse a las determinaciones anteriormente citadas.

## **CAPÍTULO IX. CONDICIONES, NORMATIVA Y ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE DENSIDAD BAJA.**

### **Artículo 8.64 Definición**

- 1. Son las así definidas por los planos de ordenación y que corresponden a tipologías edificatorias unifamiliares aisladas y pareadas en parcelas de mediano tamaño.
- 2. El objetivo de estas normas es el del mantenimiento de esta tipología y la conservación de sus valores ambientales y de configuración de la morfología urbana, permitiendo pequeñas actuaciones de segregación y en general evitar la segregación especulativa.

### **Artículo 8.65 Condiciones para la segregación de parcelas.**

- 1. Parcela mínima. Se establecen las siguientes dimensiones mínimas:
  - a. Vivienda unifamiliar aislada- Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>.
  - b. Vivienda unifamiliar pareada- Superficie mínima 200 m<sup>2</sup>
  - c. Longitud mínima de fachada a vial: 15 metros en edificación aislada.
  - d. Longitud mínima de fachada a vial: 10 metros en edificación pareada.
- 2. Regulación de parcelas. Se entiende como tal cualquier modificación de linderos tanto en horizontal como en vertical, llevado a cabo con la finalidad de obtener una mejor configuración de la parcela a efecto de su edificación. Serán autorizables por el Ayuntamiento, previa solicitud, cuando la parcela resultante no sea inferior a la mínima.
- 3. Toda segregación de parcelas serán autorizables siempre que se cumplan lo siguiente:
  - a. Se cumplan las dimensiones mínimas de parcela tanto en superficie como en longitud de fachada
  - b. Solo se autoriza para la construcción de viviendas aisladas y pareadas.
  - c. Se tramitará el expediente de parcelación.

### **Artículo 8.66 Condiciones para la agregación de parcelas.**

Se podrán agregar un máximo de 3 parcelas y siempre que la superficie total resultante no sea superior a 2000 m<sup>2</sup>



**Artículo 8.67 Condiciones particulares de alineación y posición de la edificación en la parcela.**

1. La línea de edificación o fachada irá retranqueada de la alineación a vial (línea de parcela privada), un mínimo de cinco (3) metros en solares carentes de edificación manteniéndose en el resto de los caso la línea de la edificación existente.
2. La edificación asilada deberá separarse de todos los linderos un mínimo de tres (3) metros, a excepción de aquellas parcelas con edificación ya existente en la que se mantendrá los linderos ya existentes.
3. La edificación pareada tendrán un único lado medianero común debiendo separarse en el resto de sus linderos un mínimo de (3) metros.

**Artículo 8.68 Ocupación máxima de parcela.**

1. Ocupación sobre rasante:
  - a. Para parcelas de hasta 200 m<sup>2</sup> una ocupación máxima del 50% de la parcela.
  - b. Para parcelas de 200 m<sup>2</sup> y hasta 400 m<sup>2</sup> una ocupación máxima del 30% de la parcela
  - c. Para parcelas de más de 400 m<sup>2</sup> una ocupación máxima del 30% de la parcela
2. Ocupación bajo rasante:
  - a. Se podrá construir baja rasante para uso garaje y trasteros, cuya ocupación máxima no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante, excluida la rampa de acceso en su caso.

**Artículo 8.69 Edificabilidad neta.**

1. Las edificabilidades de las parcelas resultantes de la segregación o agregación serán las siguientes:
2. La edificabilidad de las parcelas hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie será 0,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
3. La edificabilidad de las parcelas de 200 m<sup>2</sup> y hasta 400 m<sup>2</sup> de superficie será 0,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
4. Para las parcelas mayores de 400 m<sup>2</sup> 0,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
5. Para determinar el número máximo de viviendas se tendrá en cuenta el que concurra 2 de las siguientes situaciones:
  - a. **vivienda unifamiliar por parcela:** El número de viviendas máxima vendrá determinado por el número máximo de parcelas determinado por el artículo 8.53 condiciones de segregación.
  - b. **Varias viviendas por parcela:** El número de viviendas máximo vendrá determinado por el cociente entre la edificabilidad de la parcela y la superficie de la vivienda media que es el caso de densidad media se establece en 120 m<sup>2</sup>, en este supuesto se tendrán en cuenta una serie de determinaciones.
    - Para viviendas en una única parcela común se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en el artículo 5.13 acerca de la vivienda unifamiliar.
    - El establecimiento de 120 m<sup>2</sup> para la superficie de vivienda media es únicamente para la determinación del número de viviendas, siendo la superficie construida máxima de las viviendas la determinada por la edificabilidad.
    - Al realizarse el cociente de la edificabilidad entre 120 m<sup>2</sup> se tomará:
      - El número entero inmediatamente superior si la parte decimal es = o > 0,5
      - El número entero inmediatamente inferior si la parte decimal es < 0,5



**Artículo 8.70 Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.**

1. Según el Art. 45.2) b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuando por formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, requiriendo su ejecución el incremento o mejora de los servicios públicos existentes, el suelo tendrá el carácter de urbano no consolidado, aunque en la situación inicial fuesen clasificados como suelos urbanos consolidados, siéndole de aplicación para su régimen el artículo 55 de la L.O.U.A teniendo por ello derecho al 90% del aprovechamiento objetivo debiendo ceder el 10% restante a la administración municipal. Para ello deberán ocurrir alguna de las siguientes circunstancias.
  - a. Aumento de la densidad de viviendas en la zona en más de un veinte y cinco (25%) por ciento y siempre que exista 1 o más viviendas en la parcela objeto de estudio.

Esta densidad de vivienda se medirá en viviendas por área refiriéndose esta área a la que queda incluido de dentro de una circunferencia de diámetro de 80 metros trazada desde el centro geométrico de la parcelas o parcelas objeto de desarrollo.
  - b. Aumento de la superficie construida actual en más de un 150 por ciento de la existente, teniendo presente que dicho aumento de la superficie construida siempre deberá ser compatible con la edificabilidad asignada a la zona y siempre que la superficie construida existente supere los 70 m<sup>2</sup>.

**Artículo 8.71 Altura de edificación.**

1. El número máximo de plantas que se permiten es de dos plantas y ocho (8) metros, permitiéndose un torreón en tercera planta conforme a las determinaciones dispuestas en el artículo 6.41 de esta normativa.
2. Las alturas máximas y mínimas en unidades métricas, vendrán determinadas en función de los parámetros que a continuación se establecen:

Las plantas de piso tendrán una altura mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros y una máxima de cuatrocientos (400) centímetros de suelo a techo.

**Artículo 8.72 Condiciones de usos.**

1. Uso principal el uso residencial con las siguientes categorías:

Vivienda unifamiliar con tipología aislada o pareadas.
2. Usos compatibles :

Equipamientos con las siguientes categorías:

Áreas libres

Administrativo-oficinas en las categorías siguientes:

Administrativo público

Administrativo privado

Comercial en todas las categorías siguientes, siempre que presenten fachada a Avd. Europa, calle Colón y Virgen del Pilar.(Quedan excluidos de esta categoría los bares de copas y discotecas, cuya actividad principal se genera en horario nocturno)

Comercial en edificio Exclusivo

Comercial asilado en planta baja del edificio

Agrupación comercial con accesos e instalaciones comunes formando galerías o centros comerciales



Socio-Cultural en todas sus categorías A y B  
Actividades públicas  
Actividades privadas

Sanitario-Asistencial en las categorías siguientes  
Establecimientos de carácter sanitario  
Centros asistenciales de ancianos.

Centros Docentes en todas sus categorías

Centros Deportivos.

Aparcamiento garaje en las categorías siguientes  
Anexo a vivienda unifamiliar  
En planta baja o bajo rasante del edificio  
En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de parcela  
En edificios exclusivos o al aire libre

3. Todos los usos actuales no sujetos a los anteriormente citados se considerarán fuera de ordenación y aunque se permita seguir con su uso actual en caso de obras de reformas ampliación o rehabilitación deberán adaptarse a las determinaciones anteriormente citadas.

**Artículo 8.73 Condiciones particulares.**

1. Las ampliaciones mantendrán el carácter de la edificación existente
2. Deberá respetarse la jardinería existente, especialmente el arbolado de buen porte, en las ampliaciones y nuevas edificaciones.
3. La superficie de parcela libre de edificación deberá ajardinarse.

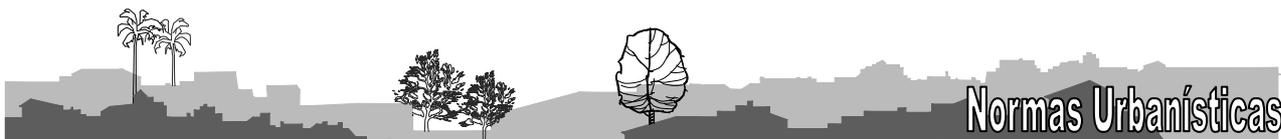
**CAPÍTULO X. CONDICIONES, NORMATIVA Y ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE CIUDAD JARDÍN.**

**Artículo 8.74 Definición**

1. Son las así definidas por los planos de ordenación y que corresponden a tipologías edificatorias unifamiliares aisladas.
  - a. Como excepción se permitirá la vivienda plurifamiliar en la vivienda nº 38 de avenida de Europa, incluida en el catalogo de bienes protegidos, por motivos de facilitar su conservación debido a las grandes dimensiones del inmueble, permitiéndose así hasta un máximo de 8 viviendas en la misma.
2. El objetivo de estas normas es el del mantenimiento de esta tipología y la conservación de sus valores ambientales y estéticos, permitiendo pequeñas actuaciones de segregación y aumento de viviendas destinadas a satisfacer la demanda de nuevas viviendas procedente del aumento de la familia de los propios propietarios.

**Artículo 8.75 Condiciones para la segregación de parcelas.**

1. Parcela mínima. Se establecen las siguientes dimensiones mínimas:
  - a. Vivienda unifamiliar aislada- Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>.
  - b. Longitud mínima de fachada a vial: 15 metros.
  - c. Vivienda unifamiliar pareada- Superficie mínima: 250 m<sup>2</sup>.
  - d. Longitud mínima de fachada a vial: 10 metros.



2. Regulación de parcelas. Se entiende como tal cualquier modificación de linderos tanto en horizontal como en vertical, llevado a cabo con la finalidad de obtener una mejor configuración de la parcela a efecto de su edificación. Serán autorizables por el Ayuntamiento, previa solicitud, cuando la parcela resultante no sea inferior a la mínima.
3. Toda segregación de parcelas serán autorizables siempre que se cumplan lo siguiente:
  - a. Se cumplan las dimensiones mínimas de parcela tanto en superficie como en longitud de fachada
  - b. Se tramitará el expediente de parcelación.

**Artículo 8.76 Condiciones para la agregación de parcelas.**

1. Se podrán agregar un máximo de 6 parcelas y siempre que la superficie total resultante no sea superior a 15.000 m<sup>2</sup>

**Artículo 8.77 Condiciones particulares de alineación y posición de la edificación en la parcela.**

1. La línea de edificación o fachada irá retranqueada de la alineación a vial (línea de parcela privada), un mínimo de cinco (5) metros en solares carentes de edificación manteniéndose en el resto de los caso la línea de la edificación existente.
2. La edificación deberá separarse de todos los linderos un mínimo de tres (3) metros, a excepción de aquellas parcelas con edificación ya existente en la que se mantendrá los linderos ya existentes.
3. En las parcelas en la que parte de la edificación tenga un uso distinto al residencial la línea de edificación irá retranqueada un mínimo de tres (3) metros respecto de la alineación de vial.

**Artículo 8.78 Ocupación máxima de parcela.**

1. Ocupación sobre rasante:
  - a. Para parcelas de hasta 500 m<sup>2</sup> una ocupación máxima del 50% de la parcela
  - b. Para parcelas de más de 500 m<sup>2</sup> una ocupación máxima del 30% de la parcela
2. Ocupación bajo rasante:
  - a. Se podrá construir baja rasante para uso garaje y trasteros, cuya ocupación máxima no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante, excluida la rampa de acceso en su caso.

**Artículo 8.79 Edificabilidad neta y número máximo de viviendas.**

1. Las edificabilidades de las parcelas resultantes de la segregación o agregación serán las siguientes:
2. La edificabilidad de las parcelas hasta 500 m<sup>2</sup> de superficie será 0,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
3. Para las parcelas mayores de 500 m<sup>2</sup> y hasta 1000 m<sup>2</sup> la edificabilidad será de 0,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
4. Para determinar el número máximo de viviendas se tendrá en cuenta el que concurra 2 de las siguientes situaciones:
  - a. **vivienda unifamiliar por parcela:** El número de viviendas máxima vendrá determinado por el número máximo de parcelas determinado por el artículo 8.75 condiciones de segregación.
  - b. **Varias viviendas por parcela:** El número de viviendas máximo vendrá determinado por el cociente entre la edificabilidad de la parcela y la superficie de la vivienda media que es el caso de ciudad jardín se establece en 120 m<sup>2</sup>, en este supuesto abra que tener en cuenta una serie de determinaciones.



- Para viviendas en una única parcela común se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en el artículo 5.13 acerca de la vivienda unifamiliar.
- El establecimiento de 120 m<sup>2</sup> para la superficie de vivienda media es únicamente para la determinación del número de viviendas, siendo la superficie construida máxima de las viviendas la determinada por la edificabilidad.
- Al realizarse el cociente de la edificabilidad entre 120 m<sup>2</sup> se tomará:
  - El numero entero inmediatamente superior si la parte decimal es = o > 0,5
  - El numero entero inmediatamente inferior si la parte decimal es < 0,5

**Artículo 8.80 Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.**

1. Según el Art. 45.2) b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuando por formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, requiriendo su ejecución el incremento o mejora de los servicios públicos existentes, el suelo tendrá el carácter de urbano no consolidado, aunque en la situación inicial fuesen clasificados como suelos urbanos consolidados, siéndole de aplicación para su régimen el artículo 55 de la L.O.U.A teniendo por ello derecho al 90% del aprovechamiento objetivo debiendo ceder el 10% restante a la administración municipal. Para ello deberán ocurrir alguna de las siguientes circunstancias.
  - a. Aumento de la densidad de viviendas en la zona en más de un veinte por ciento y siempre que exista 1 o más viviendas en la parcela objeto de estudio.

Esta densidad de vivienda se medirá en viviendas por área refiriéndose esta área a la que queda incluido de dentro de una circunferencia de diámetro de 80 metros trazada desde el centro geométrico de la parcela o parcelas objeto de desarrollo.
  - b. Aumento de la superficie construida actual en más de un 20 por ciento de la existente, teniendo presente que dicho aumento de la superficie construida siempre deberá ser compatible con la edificabilidad asignada a la zona y siempre que la superficie construida existente supere los 70 m<sup>2</sup>.

**Artículo 8.81 Altura de edificación.**

1. El número máximo de plantas que se permiten es de dos plantas y ocho (8) metros, permitiéndose un torreón en tercera planta conforme a las determinaciones dispuestas en el artículo 6.41 de esta normativa.
2. Las alturas máximas y mínimas en unidades métricas, vendrán determinadas en función de los parámetros que a continuación se establecen:
  - a. Las plantas de piso tendrán una altura mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros y una máxima de cuatrocientos (400) centímetros de suelo a techo.

**Artículo 8.82 Condiciones de usos.**

1. Uso principal el uso residencial con las siguientes categorías:
  - a. Vivienda unifamiliar con tipología aislada y pareada.
2. Usos compatibles :
  - a. Equipamientos con las siguientes categorías:
    - Áreas libres



Administrativo-oficinas en las categorías siguientes.

Administrativo público  
Administrativo privado

Comercial en todas las categorías siguientes, siempre que presenten fachada a Avd. Europa. (Quedan excluidos de esta categoría los bares de copas y discotecas, cuya actividad principal se genera en horario nocturno)

Comercial en edificio Exclusivo  
Comercial aislado en planta baja del edificio  
Agrupación comercial con accesos e instalaciones comunes formando galerías o centros comerciales

Socio-Cultural en las categorías siguientes

Actividades públicas  
Actividades privadas

Sanitario-Asistencial en las categorías siguientes

Establecimientos de carácter sanitario  
Centros asistenciales de ancianos.

Centros Docentes en todas sus categorías

Centros Deportivos.

b. Aparcamiento garaje en las categorías siguientes

Anexo a vivienda unifamiliar  
En planta baja o bajo rasante del edificio  
En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de parcela

3. Todos los usos actuales no sujetos a los anteriormente citados se considerarán fuera de ordenación y aunque se permita seguir con su uso actual en caso de obras de reformas ampliación o rehabilitación deberán adaptarse a las determinaciones anteriormente citadas.

**Artículo 8.83 Condiciones particulares de estética.**

1. Será obligatorio vallar todas las parcelas.
2. La composición de la edificación será libre.
3. La superficie de parcela libre de edificación deberá ajardinarse.

**CAPÍTULO XI. CONDICIONES, NORMATIVA Y ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE CASCO ANTIGUO.**

**Artículo 8.84 Definición**

1. La zona de Casco Antiguo corresponde al núcleo urbano que dio origen al municipio de Gines y que se caracteriza por su singularidad morfológica, su tipología edificatoria caracterizada por el caserío y el corral de vecinos, cierta calidad ambiental y su uniformidad.
2. Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación a todas las edificaciones comprendidas en el área Casco Antiguo.
3. Al ser un tejido urbano de cierto significado, la ordenación pretende la preservación de los valores y de las tramas, controlando el proceso de sustitución del caserío, de forma que se mantenga la relación espacio público – espacio privado, configuradora de la imagen urbana.



4. Los principales objetivos de la intervención en la Zona Casco, Antiguo a los que se entenderán supeditadas estas NU, son los siguientes:
  - a. Mantenimiento de la estructura urbana, tendente a la cualificación de espacios públicos y potenciación de elementos singulares de la trama urbana.
  - b. Conservación del imagen arquitectónica con claros condicionantes histórico-artísticos.
  - c. Mantenimiento o ligero aumento de la población existente, como consecuencia del aumento del número de personas de las unidades familiares que ya viven allí y mejora y rehabilitación de la edificación residencial, en muchos casos.
  - d. Control del acceso y establecimiento de nuevas actividades, revitalizando aquellas de uso tradicional.
  - e. Mejora de la accesibilidad y circulación interiores.
  - f. Mejora del medio ambiente y el paisaje urbano, así como la dotación de equipamientos públicos y privados como base fundamental para la revitalización de toda el área.

**Artículo 8.85 Consideraciones previas al desarrollo de las actuaciones en el casco antiguo.**

1. Cuando la superficie de la parcela a desarrollar o parcelar sea superior a 1.000 m<sup>2</sup> o se pretenda modificar la trama urbana por medio de inclusión de nuevos viarios tanto públicos como privados o modificación de los existentes, el ayuntamiento tendrá la capacidad potestativa de exigir, previo al proyecto de edificación, la realización de un Plan Especial de Reforma Interior siendo posible la realización del mismo por el propio ayuntamiento.
2. Cuando la superficie de la parcela a desarrollar sea superior a 600 m<sup>2</sup>, el ayuntamiento tendrá capacidad potestativa de exigir, previo al proyecto de edificación, la realización de un estudio de detalle.

**Artículo 8.86 Condiciones para la agregación de parcelas.**

1. Las agregaciones de parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unidad de intervención edificatoria serán autorizadas por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cumplan las siguientes condiciones:
  - a. Sólo se podrá agregar un máximo de cinco parcelas y por una sola vez y la superficie total resultante no será superior a 2.000 metros cuadrados. Se exceptúan parcelas con alguna dimensión inferior a la mínima que podrán agregarse en cualquier caso.
  - b. Además se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Será preceptiva la solicitud de Informe Urbanístico y su resolución favorable.

En la solicitud del Informe Urbanístico para agregación de parcelas, se incluirá un plano parcelario de la manzana en que se sitúan las parcelas que pretenden agregarse.

**Artículo 8.87 Condiciones para la segregación de parcelas.**

1. Podrán segregarse parcelas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - a. Serán recayentes a viario público o privado u otros espacios públicos o privados, con el carácter de anejo a viario.

Sus dimensiones mínimas serán:

    1. Superficie: 100 m<sup>2</sup>.
    2. Longitud mínima de fachada a vial: 6 m.-
    3. Se tramitará el correspondiente proyecto de parcelación.

**Artículo 8.88 Parcelas y edificaciones existentes.**

Las parcelas ya segregadas y edificaciones existentes ya reconocidas por catastro y que no cumplan las condiciones anteriores de dimensiones mínimas



tendrán reconocidas los mismos derechos y obligaciones edificatorias y urbanísticas que el resto.

**Artículo 8.89 Alineaciones.**

1. Las alineaciones serán establecidas en los correspondientes planos de ordenación.
2. Como regla general la línea de edificación deberá coincidir con la alineación a vial no permitiéndose los retranqueos de la edificación respecto de vial.
3. En las agregaciones de parcelas podrán regularizarse los pequeños quiebros de alineaciones según una línea recta que una los extremos de fachadas de la parcela resultante.

**Artículo 8.90 Fachada principal.**

La fachada principal de las nuevas viviendas darán frente a los viales existentes y proyectados en el Plan General o a espacios interiores de manzana que cumplan con una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup> en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro mínimo igual a la altura de edificación que a él vuelca, y siempre que dicho espacio este comunicado con el resto de la trama urbana por medio de algún vial.

**Artículo 8.91 Ocupación.**

1. Ocupación sobre rasante:
  - a. La ocupación será la resultante de las dimensiones mínimas necesarias para patios por cuestiones de iluminación y ventilación, teniendo presente que el 70% de la superficie útil de la vivienda este ventilado e iluminado a espacio público o patio.
  - b. Con carácter general la ocupación de la parcela no será superior al 80%.
  - c. En parcelas existente menores de 90 m<sup>2</sup> se permite ocupar el 100% de la parcela
  - d. Se autoriza uso no residencial compatible con el mismo en planta baja de la edificación con una ocupación del 100% de la parcela, autorizándose el acceso común a la planta primera sobre la que se podrá desarrollar el uso residencial.
2. Ocupación bajo rasante:
  - a. En uso exclusivo garaje de la parcela se permite el 100% de la ocupación de la misma

**Artículo 8.92 Altura y número de plantas.**

1. La cota de referencia se determinará por las reglas establecidas en estas NU para edificación en el artículo 6.31.
2. El número máximo de plantas que se permiten es de dos plantas y siete (7) metros, sobre esta altura se permitirá una planta de ático con un retranqueo de 4 metros a fachada.
3. Las alturas máximas y mínimas en unidades métricas, vendrán determinadas en función de los parámetros que a continuación se establecen:
  - a. La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de cuatrocientos (400) centímetros y un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros medidos de suelo a techo
  - b. Las plantas de piso tendrán una altura mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros y una máxima de cuatrocientos (400) centímetros de suelo a techo.
  - c. La solera en planta baja podrá elevarse como máximo cuarenta (40) respecto la calle.
  - d. Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales podrán establecerse en relación con las colindantes, particular, que deberá justificarse gráficamente.



**Artículo 8.93 Edificabilidad neta.**

1. Las edificabilidades de las parcelas resultantes de la segregación o agregación serán las siguientes:
2. La edificabilidad de las parcelas hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie será la determinada de los parámetros relativos de ocupación y altura.
3. Para las parcelas mayores de 200 m<sup>2</sup> y hasta 500 m<sup>2</sup> la edificabilidad será de 1,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
4. Para parcelas mayores de 500 m<sup>2</sup> y hasta 1000 m<sup>2</sup> la edificabilidad será de 1,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
5. Para parcelas mayores de 1000 m<sup>2</sup> la edificabilidad será de 1,1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**Artículo 8.94 Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.**

Según el Art. 45.2) b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuando por formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, requiriendo su ejecución el incremento o mejora de los servicios públicos existentes, el suelo tendrá el carácter de urbano no consolidado, aunque en la situación inicial fuesen clasificados como suelos urbanos consolidados, siéndole de aplicación para su régimen el artículo 55 de la L.O.U.A teniendo por ello derecho al 90% del aprovechamiento objetivo debiendo ceder el 10% restante a la administración municipal. Para ello deberán ocurrir alguna de las siguientes circunstancias.

- a. Aumento de la densidad de viviendas en la zona en más de un cuarenta 40 por ciento y siempre que exista 1 o más viviendas en la parcela objeto de estudio.

Esta densidad de vivienda se medirá en viviendas por área refiriéndose esta área a la que queda incluido de dentro de una circunferencia de diámetro de 80 metros trazada desde el centro geométrico de la parcela o parcelas objeto de desarrollo.

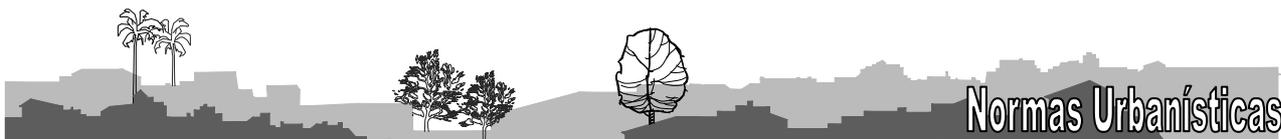
- b. Aumento de la superficie construida actual en más de un 150 por ciento de la existente, teniendo presente que dicho aumento de la superficie construida siempre deberá ser compatible con la edificabilidad asignada a la zona y siempre que la superficie construida existente supere los 60 m<sup>2</sup>.

**Artículo 8.95 Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima.**

1. En las obras de sustitución y nueva planta, por encima de la altura permitido sólo podrán elevarse pérgolas, elementos ligeros y desmontables, instalaciones (aire acondicionado, placas solares, de telecomunicación, de radiocomunicación, etc.) y piscinas. De igual modo podrán elevarse cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras y servicios generales de la finca, que no computarán a efectos de edificabilidad si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.
2. La altura máxima de las construcciones o instalaciones a que hace referencia el punto anterior será de tres (3) metros a cara superior del forjado, admitiéndose un pretil de altura máxima sesenta (60) centímetros.
3. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcción o instalaciones, que deberán ser incluidas en la altura y superficie máxima construible a que se hace referencia en los apartados anteriores.

**Artículo 8.96 Patios.**

1. Se permiten patios en las condiciones dispuestas en las Normas Generales de la Edificación de la presente normativa.
2. Quedan expresamente prohibidos en cualquier caso los patios abiertos a fachada.



**Artículo 8.97 Condiciones de los usos.**

1. Como uso principal el residencial con las siguientes categorías:
  - a. Vivienda unifamiliar y/o bifamiliar, con tipología de edificación adosada entre medianeras.
  - b. Vivienda unifamiliar de protección oficial.
  
2. Como usos compatibles:
  - a. Usos de Equipamiento con las siguientes categorías:

Áreas libres

Administrativo-oficinas en las categorías siguientes.  
Administrativo público  
Administrativo privado

Comercial en todas las categorías siguientes  
Comercial en edificio Exclusivo  
Comercial asilado en planta baja del edificio  
Agrupación comercial con accesos e instalaciones comunes formando galerías o centros comerciales

Socio-Cultural en todas las categorías siguientes  
Actividades públicas  
Actividades privadas

Sanitario-Asistencial en todas las categorías siguientes  
Establecimientos de carácter sanitario  
Centros asistenciales de ancianos

Centros Docentes en todas sus categorías

Centros Deportivos.
  
  - b. Industrial en las categorías siguientes  
Talleres artesanales  
Industria compatible con la vivienda
  
  - c. Aparcamiento garaje en las categorías siguientes  
Anexo a vivienda unifamiliar  
En planta baja o bajo rasante del edificio  
En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de parcela  
En edificios exclusivos

**Artículo 8.98 Composición de fachadas.**

1. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiéndose resolver totalmente el proyecto que se presente para la obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales. Las alturas de plantas bajas y altas deberán adaptarse en lo posible al orden de las edificaciones colindantes.
2. La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, evitando la sucesión de pilares como motivo de composición. Se evitará que los huecos de los locales comerciales lleguen hasta las paredes medianeras. A tal efecto el tramo de fachada entre medianería y hueco habrá de tener una dimensión mínima de (50) cincuenta centímetros.



3. Se recomienda el respeto a las características arquitectónicas siguientes:
  - a. Orden modular y simetría en fachada.
    - Cubierta de teja con alero a fachada, al menos en primera crujía.
    - Señalamiento de cornisas, forjados y retícula estructural, antepechos de azotea (caso de existir) modulando los macizos.
    - Empleo de huecos alargados en proporción aproximada alto ancho 3/2, y jerarquización pudiendo importancia en altura, así como reforzamiento expresivo del mismo mediante reja o recercado.
    - Cerrajería de líneas sobrias.
    - Disposición de canalizaciones ocultas para conducciones de electricidad y telefonía con el fin de evitar que discurran por fachada.
    - Los huecos de garaje tendrán un ancho máximo de (3) metros, medidos entre jambas y quedarán a una distancia mínima de (50) cincuenta centímetros de la línea medianera, o en su caso de (100) centímetros de la esquina de la parcela y estarán integrados en el diseño de la fachada. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de la fachada.

**Artículo 8.99 Materiales de fachada.**

- a. Se terminarán las edificaciones con materiales preferentemente tradicionales en color y textura.
- b. Los revestimientos cerámicos a cualquier altura. Caso de utilizarse elementos de azulejería será como parte de composición (recercos, tiras ornamentales, etc.).
- c. En el caso de emplearse pinturas sintéticas la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin.
- d. Las jambas, molduras, cornisas y zócalos podrán pintarse con colores distintos a fin de resaltar los huecos y elementos de composición.
- e. Las jambas, y recercados moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a diez (10) centímetros
- f. El realce máximo del zócalo será de diez (10) centímetros respecto al plano de fachada.
- g. Los elementos de cierre y seguridad se diseñarán relacionándolos con el entorno.
- h. Las carpinterías serán de perfiles metálicos o de madera, preferentemente pintadas en tonos tradicionales. Se prohíben los tonos brillantes y los anodizados
- i. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, o energía alternativa podrá quedar vista desde el viario, ni perjudicar la estética de la fachada.
- j. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de cuatro (4) metros sobre el nivel de la acera.

**Artículo 8.100 Cuerpos Salientes.**

1. Se permiten en planta baja, con un vuelo no superior a 10 centímetros y siempre que la acera tenga como mínimo un metro y medio (1,5).
2. En otras plantas se permitirán con un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros.



**Artículo 8.101 Cubiertas.**

1. Preferentemente la cubierta será inclinada de teja curva envejecida.
2. En las cubiertas y remates superiores de fachada se adecuará el lenguaje arquitectónico a los edificios medianeros, huyendo de copias o imitaciones historicistas pero integrándose de forma armónica en el entorno.
3. Se empleará teja cerámica curva envejecida para las cubiertas de faldones inclinados, y las planas se resolverán mediante azotea con antepecho quedando prohibidas las láminas asfálticas sin recubrimiento.
4. Las pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo se embutirán en el paramento de fachada, en las plantas bajas. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o chapa metálica pintados, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

**Artículo 8.102 Aleros y balcones.**

1. Los vuelos máximos permitidos serán de treinta (30) centímetros para soluciones con moldura y veinte (20) centímetros si no existen molduras.
2. La distancia del balcón a la medianera será como mínimo de treinta (30) centímetros.
3. La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementado en cada lado un máximo de cuarenta (40) centímetros, salvo en el caso en que el balcón sea corrido, lo cual deberá estar justificado en base a la composición de la fachada.
4. Se prohíben los antepechos opacos en balcones.

**Artículo 8.103 Rótulos Comerciales.**

1. Se admiten rótulos en fachada, haciéndolos coincidir con los huecos y con una altura inferior a la mitad de los mismos, y nunca superior a cincuenta (50) centímetros. Pueden emplearse materiales metálicos o de madera, quedando expresamente prohibidos los materiales plásticos. Se permiten rótulos en banderola de los materiales anteriormente indicados, que no sobresalgan de la acera, y con un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros y superficie inferior a 0,5 m<sup>2</sup>. Solo se permitirá un rótulo de cada clase por local, y siempre situados a un mínimo de 2,70 metros de altura los situados en planta baja. Respetarán asimismo el arbolado existente. En el caso de entorpecer la visión de alguna parte o elemento de un edificio catalogado no podrán ser colocados.
2. Rótulos comerciales en los espacios públicos. Se prohíbe la inclusión de vallas publicitarias en los espacios públicos. Únicamente se permitirán como vallas de cerramiento de solares en construcción, quedando por tanto prohibida la colocación sobre edificios en ruina deshabitados, con licencia de obras de derribo en tramitación o concedida o en el que se estén realizando obras de reforma.

**Artículo 8.104 Toldos.**

1. Se prohíben de tipo fijo. En planta baja quedarán por dentro del bordillo de la acera cuarenta (40) centímetros, respetando además el arbolado existente o proyectado, y quedando el punto más bajo a una altura mínima de dos (2) metros sobre la rasante de la acera. Deberán ser de color liso, evitando los tonos brillantes.

**Artículo 8.105 Cableado y señalizaciones.**

1. Se prohíbe la inclusión de cableados vistos en fachada, debiendo preverse conducciones ocultas empotradas para la colocación de los mismos.
2. Señalizaciones. Cualquier tipo de señal de circulación o informativa que se pretenda colocar en la vía pública se adecuará al entorno del Casco



Urbano prohibiéndose la ocultación total o parcial de partes significativas de edificios protegidos.

**Artículo 8.106 Condiciones particulares de los equipamientos y Servicios públicos.**

1. Por su carácter dotacional y representativo, los equipamientos de titularidad pública podrán adoptar las regulaciones y las formas arquitectónicas que se consideren más adecuadas, incluyendo las que sean expresión de tendencias contemporáneas, cuya implantación en el Casco Urbano contribuya al enriquecimiento de las culturas arquitectónicas integradas en la ciudad.
2. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, las disposiciones de las presentes Normas relativas a composición, morfología y uso de los materiales tendrán mero carácter indicativo. No obstante, el proyecto deberá justificar suficientemente la opción arquitectónica elegida.

**CAPÍTULO XII. CONDICIONES, NORMATIVA Y ORDENANZAS PARTICULARES DEL SUELO INDUSTRIAL.**

**Artículo 8.107 Definición**

1. Son las así definidas por los planos de ordenación correspondientes y recoge fundamentalmente áreas donde se implantan edificaciones para acoger actividades productivas y o de almacenamiento.

**Artículo 8.108 Condiciones para la segregación de parcelas.**

1. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos. Ninguna parcela será no edificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.
2. Para nuevas subdivisiones la superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo, de doscientos (200) metros cuadrados, y cumplir, además las siguientes condiciones:
  - a. Frente mínimo: Ocho (8) metros.
  - b. Forma de la parcela: Será tal que permitirá inscribir en su interior un círculo de seis (6) metros de diámetro.
3. Podrán agregarse y segregarse cuantas parcelas se estimen convenientes.

**Artículo 8.109 Ocupación máxima de parcela.**

1. La Ocupación máxima en las parcelas será la marcada por las correspondientes fichas urbanísticas , teniendo que cumplir como norma general:
  - a. Ocupación sobre rasante:  
Una ocupación máxima del 75% de la parcela
  - b. Ocupación bajo rasante:  
Se podrá construir baja rasante para uso garaje y trasteros, cuya ocupación máxima no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante, excluida la rampa de acceso en su caso.

**Artículo 8.110 Edificabilidad neta.**

1. La Edificabilidad máxima en las parcelas será la marcada por las correspondientes fichas urbanísticas , teniendo que cumplir como norma general:  
La edificabilidad máxima de las parcelas será 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

**Artículo 8.111 Altura de edificación.**

1. El número máximo de plantas que se permiten es de dos y diez (10) metros de altura medidos según las condiciones del artículo 6.31.



**Artículo 8.112 Condiciones particulares de alineación y posición de la edificación en la parcela.**

1. La línea de edificación o fachada tendrá las alineaciones marcadas en las correspondientes fichas urbanísticas o en su caso al Plan Parcial o Estudio de Detalle que los desarrolle, siempre teniendo en cuenta las consideraciones recogidas por las fichas Urbanísticas.
2. Como normal general las construcciones se dispondrán alineadas a vial

**Artículo 8.113 Condiciones de usos.**

1. Uso principal el uso industrial con las siguientes categorías:
  - a. Talleres artesanales:
  - b. Pequeña industria compatible con la vivienda:
  - c. Industria incómoda para la vivienda:
  - d. Talleres del automóvil:
  - e. Industria en general:
2. Usos compatibles :
  - a. Equipamientos con las siguientes categorías:
    - Áreas libres
  
    - Administrativo-oficinas en las categorías siguientes.
      - Administrativo público
      - Administrativo privado
  
    - Comercial en las categorías siguientes
      - Comercial en edificio Exclusivo
      - Comercial asilado en planta baja del edificio
  - b. Aparcamiento garaje en las categorías siguientes
    - En planta baja o bajo rasante del edificio
    - En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de parcela
3. Todos los usos actuales no sujetos a los anteriormente citados se considerarán fuera de ordenación y aunque se permita seguir con su uso actual en caso de obras de reformas ampliación o rehabilitación deberán adaptarse a las determinaciones anteriormente citadas.

**Artículo 8.114 Protección del medio ambiente.**

1. Las industrias existentes deberán cumplir la Ley Medio-Ambiental en vigor de la Junta de Andalucía, debiendo disponer para ellos de las medidas correctoras oportunas y estudios medio-ambientales en su caso.
2. El ayuntamiento podrá llevar a cabo en caso de incumplimiento de esta Normativa el oportuno expediente de cierre.

**Artículo 8.115 Condiciones estética.**

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.
2. Se prohíben los cuerpos salientes
3. Los rótulos o carteles anunciadores de los distintos establecimientos, tanto si se localizan sobre sus fachadas como si se ubican en soportes exentos, no podrán situarse en ningún caso por encima de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal.



**CAPÍTULO XIII. CONDICIONES, NORMATIVA Y ORDENANZAS PARTICULARES DEL SUELO TERCIARIO.**

**Artículo 8.116 Definición**

1. Comprende esta zona las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para usos terciarios de diferente tipo: Hospedaje, Espectáculos y Salas de Reunión, Oficinas y Agrupaciones Terciarias. El objetivo de la ordenación es el reconocimiento, mantenimiento y creación de ámbitos en posiciones en las que por su accesibilidad, situación, densidad, etc., puedan concebirse estas actividades con peculiares características, que la diferencian del resto que se integran sin solución de continuidad en la trama residencial. Por lo demás, las subzonas responden a distintas formas de implantación de las actividades terciarias.
2. El área correspondiente al sector "La Cerca del Pino I" se regulará, en cuanto a los parámetros de uso y edificación, por las Ordenanzas de su instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.
3. En el área correspondiente a la Instalación fotovoltaica designada en el plano de "calificación y usos" sólo se permitirá dicho uso, así como el de áreas libres y zonas verdes, conforme a la instalación ya ejecutada y autorizada por el Ayuntamiento, permitiéndose las labores propias de mantenimiento y conservación de la misma.

**Artículo 8.117 Ocupación máxima de parcela.**

1. La Ocupación máxima en las parcelas será la marcada por las correspondientes fichas urbanísticas, teniendo que cumplir como norma general, sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 8.116:
  - a. Ocupación sobre rasante:
 

Las edificaciones y construcciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, siempre que no supere la edificabilidad neta que le corresponde.
  - b. Ocupación bajo rasante:
 

Se podrá construir baja rasante para uso garaje y trasteros, cuya ocupación máxima no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante, excluida la rampa de acceso en su caso.

**Artículo 8.118 Edificabilidad neta.**

La Edificabilidad máxima en las parcelas será la marcada por las correspondientes fichas urbanísticas, teniendo que cumplir como norma general, sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 8.116:

La edificabilidad máxima de las parcelas será :

Nº de plantas	Edificabilidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
1	1
2	1,80
3	2,50
>3	3,20

**Artículo 8.119 Altura de edificación.**

El número máximo de plantas que se permiten es de tres (3) plantas (Baja+2) pudiéndose construir ático retranqueado un mínimo de 5 metros respecto a la fachada, sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 8.116.



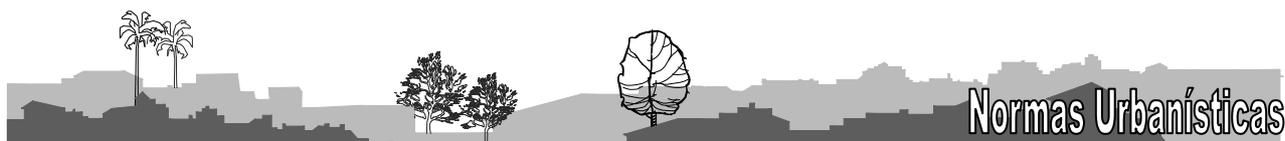
Nº de plantas artículo 6.31)	altura máxima en m (según
1	4,5
2	9,0
3	12,5
3+ático	15,0

**Artículo 8.120 Condiciones particulares de alineación y posición de la edificación en la parcela.**

1. La línea de edificación o fachada tendrá las alineaciones marcadas en las correspondientes fichas urbanísticas o en su caso al Plan Parcial o Estudio de Detalle que los desarrolle, siempre teniendo en cuenta las consideraciones recogidas por las fichas Urbanísticas.
2. Como normal general las construcciones se dispondrán alineadas a vial.
3. Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a dos tercios de su altura ( $2h/3$ ). Si sus alturas fueren diferentes, esta distancia será equivalente a un tercio de la suma de ambas ( $(h1+h2)/3$ )

**Artículo 8.121 Condiciones de usos.**

1. Usos principales:
  - a. El uso terciario con las siguientes categorías:
    - Hospedaje
    - Espectáculos y salas de reuniones
    - Oficinas
    - Estaciones de Servicio y venta de Carburante
    - Instalación fotovoltaica
    - Ventas
    - Otros servicios Terciarios:
  - b. El uso Industrial con las categorías siguientes
    - Talleres artesanales
    - Industria compatible con la vivienda
    - Industria en general con medidas correctoras que cumplan las condiciones medioambientales
  - c. Equipamientos con las siguientes categorías:
    - Administrativo-oficinas en las categorías siguientes
      - Administrativo público
      - Administrativo privado
    - Comercial en las categorías siguientes
      - Comercial en edificio Exclusivo
      - Comercial asilado en planta baja del edificio
      - Agrupación comercial con accesos e instalaciones comunes formando galerías o centros comerciales.
2. Usos compatibles :
  - a. Aparcamiento en las categorías siguientes
    - En planta baja o bajo rasante del edificio
    - En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de parcela
3. Todos los usos actuales no sujetos a los anteriormente citados se considerarán fuera de ordenación y aunque se permita seguir con su uso actual en caso de obras de reformas ampliación o rehabilitación deberán adaptarse a las determinaciones anteriormente citadas.



## **CAPÍTULO XIV.CONDICIONES, NORMATIVA Y ORDENANZAS PARTICULARES DE LOS EQUIPAMIENTOS.**

### **Artículo 8.122 Definición**

1. Son los así definidos en los correspondientes planos de ordenación.
2. Es uso Equipamiento y Servicios Públicos el 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 la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

### **Artículo 8.123 Ocupación máxima de parcela.**

La Ocupación máxima en las parcelas será la marcada por las correspondientes fichas urbanísticas, teniendo que cumplir como norma general:

- a. Ocupación sobre rasante:  
Las edificaciones y construcciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, siempre que no supere la edificabilidad neta que le corresponde.
- b. Ocupación bajo rasante:
  - i. Se podrá construir baja rasante para uso garaje y trasteros, cuya ocupación máxima no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante, excluida la rampa de acceso en su caso.

### **Artículo 8.124 Edificabilidad neta.**

La Edificabilidad máxima en las parcelas será la marcada por las correspondientes fichas urbanísticas , teniendo que cumplir como norma general:

- a. Para equipamientos públicos :  
Tipología adosada: 3,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
Tipología aislada: 2,00 m<sup>2</sup>t/ms
- b. Para equipamientos privados:  
Tipología adosada: 2,00 m<sup>2</sup>t/ms  
Tipología aislada: 1,50 m<sup>2</sup>t/ms

### **Artículo 8.125 Altura de edificación.**

1. Tanto para equipamientos públicos como privados.
  - a. El número máximo de plantas que se permiten es de tres (3) plantas (Baja+2)
  - b. La altura máxima es 12 metros, medida según las condiciones del artículo 6.31.

### **Artículo 8.126 Condiciones particulares de alineación y posición de la edificación en la parcela.**

1. La línea de edificación o fachada tendrá las alineaciones marcadas en las correspondientes fichas urbanísticas o en su caso al Plan Parcial o Estudio de Detalle que los desarrolle, siempre teniendo en cuenta las consideraciones recogidas por las fichas Urbanísticas.
2. Como normal general se permite la disposición libre de la edificación en la parcela, pudiéndose alinear a vial.

### **Artículo 8.127 Condiciones de usos.**

1. Uso principal el uso de equipamiento con las siguientes categorías:
  - a. Equipamientos:  
Áreas libres  
Administrativo-oficinas en las categorías siguientes.  
Administrativo público  
Administrativo privado



Comercial en las categorías siguientes  
Comercial en edificio Exclusivo  
Comercial asilado en planta baja del edificio  
Agrupación comercial con accesos e instalaciones comunes formando galerías o centros comerciales

Socio-Cultural en las categorías siguientes  
Actividades públicas  
Actividades privadas

Sanitario-Asistencial en las categorías siguientes  
Establecimientos de carácter sanitario  
Centros asistenciales de ancianos.

Centros Docentes en todas sus categorías

Centros Deportivos.

2. Usos compatibles :
  - a. Aparcamiento garaje en las categorías siguientes  
En planta baja o bajo rasante del edificio  
En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de parcela
3. Todos los usos actuales no sujetos a los anteriormente citados se considerarán fuera de ordenación y aunque se permita seguir con su uso actual en caso de obras de reformas ampliación o rehabilitación deberán adaptarse a las determinaciones anteriormente citadas.



**TITULO IX. - NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL****CAPITULO I NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE****SECCIÓN 1ª. PREVENCIÓN AMBIENTAL****Artículo 9.1. Aplicación**

1. El régimen de protecciones que se regulan en el presente Título deriva, de una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de bienes demaniales, que el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa; y de la capacidad del planeamiento para regular afrontar la protección y mejora de los valores paisajísticos municipales.
2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.
3. Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio del Impacto ambiental del presente Plan se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.

**Artículo 9.2. Legislación de aplicación**

Los instrumentos de prevención ambiental así enumerados tendrán el contenido documental y se ajustarán al procedimiento que se establece en la Ley 7/1994 de 18 de Mayo de Andalucía de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan, que son:

1. Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 292/1995, de 12 de Diciembre)
2. Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre)
3. Reglamento de Informe Ambiental (Decreto 153/1996, de 30 de Abril de 1996)
4. Reglamento de Residuos (Decreto 283/95)
5. Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 76/96)
6. Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces

De igual forma será de aplicación las normas nacionales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente, entre las que se encuentran, entre otras:

7. Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba en Texto Refundido de la Ley de aguas
8. La Ley 22/1973, de 21 de Julio, de Minas
9. La Ley 10/1998 de Residuos
10. La Ley de Ruido de 37/2003, de 17 de Noviembre

**Artículo 9.3. Prevención Ambiental.**

1. Instrumentos:

A efectos de estas Normas, la prevención ambiental es el conjunto de actuaciones a realizar sobre planes, programas y proyectos de construcción de instalaciones y edificaciones que se relacionan en este artículo, con el fin de evitar o minimizar los efectos previsibles que su implantación producirá sobre el medio ambiente.



La prevención ambiental se llevará a cabo a través de los siguientes instrumentos:

- a. Evaluación de Impacto Ambiental. Es el proceso de obtención de información, análisis y cálculo de los efectos ambientales de las actividades en una posición concreta del territorio municipal. La justificación documental de las características de la actividad y de los efectos
  - b. Ambientales de su localización, se concreta en el Estudio de Impacto Ambiental y la resolución del órgano competente acerca de la viabilidad de la actividad propuesta, se materializa en la Declaración de Impacto Ambiental.
  - c. Informe Ambiental. Es la valoración del órgano competente de las medidas de prevención y corrección propuestas para el desarrollo de las actividades a él sometidas.
  - d. Calificación Ambiental. Es la resolución municipal sobre la viabilidad de la implantación de la actividad a él sometida a la vista de la normativa ambiental de aplicación.
2. Las actuaciones estarán sujetas a los instrumentos relacionados en el apartado 1 de este artículo conforme lo demande la legislación aplicable.

**Artículo 9.4. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo**

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:
  - a. Se deberán detallar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.
  - b. Respecto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen
  - c. En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos
  - d. Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.
  - e. Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a lo establecido en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.
  - f. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin



menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.

- g.** Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se recomienda la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.

- 2.** Los proyectos de urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria.

## CAPÍTULO II. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

### Artículo 9.5. Protección del medio ambiente

- 1.** Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente se refieren a los siguientes extremos:
- a.** Vertidos sólidos (basuras).
  - b.** Vertidos líquidos (aguas residuales).
  - c.** Vertidos gaseosos.
  - d.** Residuos tóxicos y peligrosos procedentes de las industrias.
  - e.** Balsas de alpechín
  - f.** Contaminación acústica y vibratoria.
  - g.** Protección contra incendios.
  - h.** Utilización de explosivos.
  - i.** Y demás establecidas en el art. 3 de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo de Protección Ambiental y futuras modificaciones o actualizaciones de la misma.

### Artículo 9.6. Vertidos sólidos

- 1.** Quedará regulado por la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, y en especial el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995); por la Ley 22/1973 de 21 de Julio, de Minas y por la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas, y demás normativas aplicables.
- 2.** Solo podrán realizarse vertidos de escombros, tierras y residuos orgánicos e inorgánicos en vertederos controlados, ubicados en aquellos puntos que deberán elegirse dentro del suelo no urbanizable de acuerdo con las condiciones que para esta clase de suelo se establecen en estas Normas, y en aplicación de los criterios de la Ley 42/1995 sobre residuos sólidos urbanos y de la Ley 10/1998 de Residuos.
- 3.** Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos a la red de alcantarillado.
- 4.** El Ayuntamiento establecerá las características y condiciones del servicio de recogida, conducción y depósito.
- 5.** Las previsiones y determinaciones del Plan Territorial de Gestión de Residuos serán de obligado cumplimiento.
- 6.** En todos los Proyectos de Urbanización se establecerán las previsiones oportunas para la localización de los contenedores de recogidas de residuos.

### Artículo 9.7. Vertidos líquidos

- 1.** Los vertidos de aguas residuales a cauces públicos deberán contar con la autorización del organismo de la cuenca hidrográfica según dispone la Ley de Aguas (Ley 29/1985 de 2 de Agosto), respetándose los parámetros de vertidos fijados en dicha Ley y Normas concurrentes.



2. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas (Ley 29/1985 de 2 de Agosto) y Ley de Protección Andaluza y sus Reglamentos.
3. En el Suelo Urbano todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal. En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en la Ley de Protección Ambiental Andaluza y Reglamentos según el tipo de industria esté en un Anexo u otro, estableciéndose el tipo de depuración previa antes de su vertido a la red municipal.
4. No se admitirá el uso de fosa séptica para el suelo clasificado urbano. En el suelo no urbanizable se admitirá su uso cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente de no suponer riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. La red de abastecimiento de agua para uso doméstico deberá estar siempre a cota superior de la fosa séptica, a la distancia mínima suficiente para eliminar el riesgo de contaminación.

**Artículo 9.8. Vertidos gaseosos**

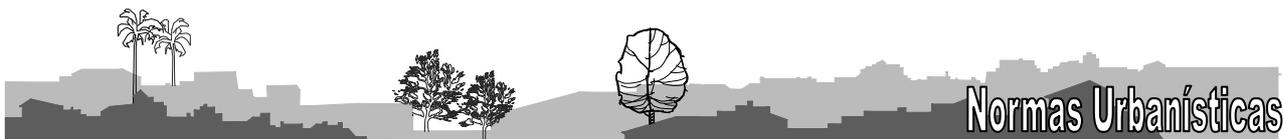
1. Quedará regulado por la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, y en especial el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996).
2. Corresponde a la Agencia de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente, la vigilancia, control potestad sancionadora y el establecimiento de medidas cautelares, de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en aquellas actividades incluidas en los anexos primero y segundo de la Ley de protección Ambiental y sus Reglamentos; correspondiendo al ayuntamiento dichas competencias en el caso de las actividades del Anexo tercero.
3. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la normativa vigente Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su desarrollo posterior, así como el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) en su Título II.
4. Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire. Tales actividades son las incluidas en el Catálogo del Anexo I de dicho Reglamento.

**Artículo 9.9 Residuos tóxicos y peligrosos procedentes de las industrias**

Se aplicará la legislación vigente sobre estos residuos: Ley 10/98 de 21 de Abril, de Residuos; Real Decreto 833/88 de 20 de Julio, Reglamento de la Ley anterior y su modificación por R.D. 952/97 de 20 de junio en lo que no se oponga a la Ley 10/98; y Orden de 28 de Febrero de 1.989 sobre gestión de aceites usados, que se completa con las órdenes ministeriales de 16 de junio de 2000 y de 12 de julio de 2001.

**Artículo 9.10 Balsas de alpechín**

1. Se prohíbe la construcción y uso de nuevas balsas de alpechín cuando se pretenda localizar, a menos de 500 m. de cualquier cauce público, a menos de 500 m. de cualquier punto de captación de agua para consumo humano, a menos de 1.000 m. de cualquier vivienda o núcleo de población, en zonas de acuíferos existentes en el término municipal de Gines, y en todo caso, cuando no exista proyecto técnico aprobado por el organismo de cuenca competente.



2. Las balsas de alpechín autorizables incorporarán nueva tecnología de depuración de alpechín que sea aprobado por el organismo de cuenca competente. Así como se tramitará el preceptivo Informe Ambiental.
3. Las balsas de alpechín existentes en el momento de aplicación de este Plan General, llegado el año 2.008, estarán obligados a cumplir los puntos 1 y 2.

**Artículo 9.11. Contaminación acústica y vibratoria**

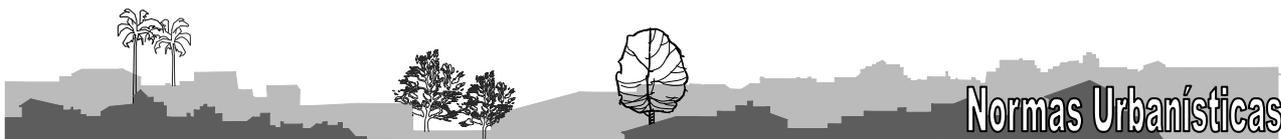
1. Quedará regulado por la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, en especial el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) y la Orden de 23 de Febrero de 1.996 que desarrolla dicho Decreto, así como por las Ordenanzas municipales que resulten de aplicación.
2. Corresponde al Ayuntamiento la competencia de vigilancia y control general de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en caso de las actividades incluidas en el Anexo Tercero de la Ley de Protección Ambiental. La potestad sancionadora, vigilancia, control y establecimiento de medidas cautelares para las actividades de los anexos primero y segundo y su Reglamento, le corresponde a la Consejería de Medio Ambiente.
3. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen la Ley del Ruido y el Reglamento de Calidad del Aire, sin perjuicio de la aplicación de los límites más restrictivos que se establezcan en estas Normas para determinados usos.
4. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.
5. Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones sean oportunas y el propietario o responsable de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este artículo, facilitando a los inspectores el acceso a las instalaciones o focos de emisión de ruidos y disponiendo su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquellos el proceso operativo.

**Artículo 9.12. Protección contra incendios**

Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la CTE - SI - Seguridad en Caso de Incendio actualizada, y las normas de prevención de incendios vigentes para cada tipo de actividad.

**Artículo 9.13. Utilización de explosivos**

1. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.
2. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa.
3. El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.



**Artículo 9.14. Exigencias sobre el uso de materiales**

1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.
2. En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpintearías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).
3. Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

**Artículo 9.15. Condiciones de diseño medioambiental**

A los efectos prevenidos en el presente capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:

1. Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial solo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas.
2. Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.
3. Otras energías alternativas: se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.
4. Energías domésticas: para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica. Se prohíbe el uso del Fuel-oil.

**Artículo 9.16. Obligación de restitución medioambiental**

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas o ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.
2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligados a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

**Artículo 9.17 Niveles mínimos de calidad ambiental**

El nivel mínimo de calidad ambiental exigible en el término municipal es aquel en el que no se producen molestias graves ni riesgos para las personas ni los bienes materiales.

A efectos de las presentes normas, la definición del nivel mínimo de calidad ambiental se establece a partir de la de los niveles mínimos referido a:

- calidad del agua
- calidad de los vertidos, y
- calidad del aire

Así como los referidos en el Plan Hidrológico Nacional y al Plan Hidrológico del Guadalquivir.



1. Los niveles mínimos de calidad del agua que se establecen en estas normas son:
  - Aguas superficiales: los que establece el R.D. 927/88 en su Anexo 2 para las aguas dulces superficiales aptas para el baño.
  - Aguas subterráneas: los que establece el R.D. 927/88 en su Anexo 1 (modificado R.D. 1541/1994) para aguas aptas para el consumo.
2. Los niveles admisibles para aguas residuales en sus distintos parámetros, vertidos al colector municipal, deberán reglamentarse por la Corporación Municipal de acuerdo con el sistema de tratamiento de aguas residuales urbanas a adoptar y con la legislación vigente; subsidiariamente, se tomarán los establecidos en la Ordenanza de Saneamiento del municipio de Sevilla (Vertido y Depuración) publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 300, de 30 de diciembre de 1997. En todo caso, se atenderá al cumplimiento del R.D. Ley 11/1995, de 28 de diciembre y R.D. 509/96, de 15 de marzo, así como a la Directiva Europea 91/271 del Consejo, de 21 de Mayo, sobre Tratamiento de Aguas Residuales Urbanas.
3. Para establecer el nivel mínimo de calidad del aire en el municipio, se consideran dos componentes:
  - nivel sonoro
  - nivel de emisión de gases y partículas

**3.1. Niveles sonoros:**

A efectos de aplicación de estas normas, los niveles sonoros ambientales se expresan mediante el nivel sonoro continuo equivalente de presión acústica, determinado durante un período de tiempo establecido, y expresado en decibelios ponderados mediante la red de ponderación A, (Leq dBA).

Se establecen dos períodos horarios: el diurno, constituido por 16 horas continuas de duración y comienzo a las 7 horas y el nocturno, constituido por las restantes 8 horas. Uno y otro delimitarán los niveles ambientales de día y noche.

Se establecen los siguientes límites máximos admisibles de los niveles sonoros exteriores en función del uso característico de la zona, y del período horario:

Nivel máximo de ruido de fondo (NRF) expresado en dBA

<b>Uso de la zona</b>	<b>Día (7-23 horas)</b>	<b>Noche (23-7 horas)</b>
<b>Equipamiento sanitario</b>	60	50
<b>Usos residenciales</b>	65	55
<b>Usos terciarios</b>	70	60
<b>Usos industriales</b>	75	70

Los conceptos, definiciones, protocolos de medida y valoración de los niveles sonoros ambientales son los establecidos por el Reglamento de Calidad del Aire.

**3.2. Niveles máximos de emisión de gases y partículas materiales:**



Se establecen los siguientes valores límites para los compuestos presentes en el aire atmosférico:

Dióxido de azufre

Período promedio	Valor límite	Tolerancia
1 hora	350 :g/m <sup>3</sup> (<24 veces/año)	0 %
24 horas	125 :g/m <sup>3</sup> (<3 veces/año)	0 %
1 año	20 :g/m <sup>3</sup>	0 %

Valores límites expresados en :g/m<sup>3</sup>. El volumen se ajustará a una temperatura de 293 K y a una presión de 101.3 kPa.

Dióxido de nitrógeno y óxidos de nitrógeno

Período promedio	Valor límite	Tolerancia
1 hora	200 μ :g/m <sup>3</sup> NO <sub>2</sub> (<18 veces/año)	0 %
1 año	40 μ :g/m <sup>3</sup> NO <sub>2</sub>	0 %
1 año	30 40 μ :g/m <sup>3</sup> NO <sub>2</sub>	0 %

Valores límites expresados en :g/m<sup>3</sup>. El volumen se ajustará a una temperatura de 293 K y a una presión de 101.3 kPa.

Partículas (PM10)

Período promedio	Valor límite	Tolerancia
24 hora	horas 50μ :g/m <sup>3</sup> (<35 veces/año)	0 %
1 año	40 μ:g/m <sup>3</sup> NO <sub>2</sub>	0 %

Plomo

Período promedio	Valor límite	Tolerancia
1 año	0'5 40 :g/m <sup>3</sup>	0 %

Las definiciones, protocolos y criterios de medición son los que establecen las Directivas 80/779/CEE y la 1999/30/CEE.



## CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DEL SUELO, DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS, DE LA VEGETACIÓN Y DE LA FAUNA.

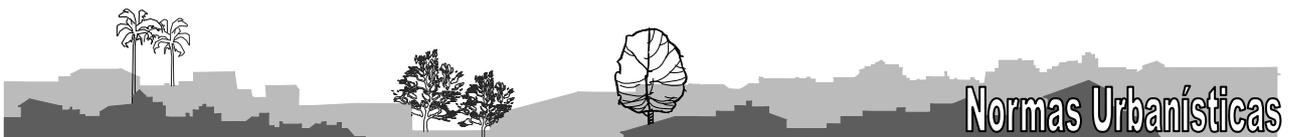
### SECCIÓN 1ª. PROTECCIÓN DEL SUELO

#### Artículo 9.18. Conservación del suelo

1. Los proyectos de urbanización de sectores en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contendrán las siguientes determinaciones, y durante las fases de obras de urbanización se adoptarán las siguientes medidas:
  - Durante la ejecución de la urbanización se efectuarán las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentía, evitando el arrastre de materiales erosionables.
  - Se realizarán riegos periódicos, en tiempo seco, para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra, y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.
  - Los materiales de préstamo (tierras, áridos, prefabricados, hormigones y aglomerados, asfálticos) procederán de explotaciones legalmente establecidos.
  - Los residuos sólidos generados durante el desarrollo del sector y los que se deriven de su futuro uso, serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.
  - Las tierras, escombros y demás materiales sobrantes generados durante la fase de obras y ejecución, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados.
  - En los terrenos con expectativas de pronta urbanización, en los que se abandone la explotación agrícola, se procederá a interponer medidas que eviten el acceso a vehículos (cercas, zanjas, etc.) a fin de evitar vertidos incontrolados de escombros.
  - Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.
  - Antes del inicio de las obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se realizará en montones no superiores a los dos metros de altura, quedando esta tierra disponible para las obras de ajardinamiento.
  - Las tierras sobrantes no aprovechables en las labores de urbanización o de creación de espacios libres se trasladarán a vertederos de inertes o se someterán a procesos autorizados de restauración de vertederos o de actividades extractivas.
2. Las solicitudes de licencia para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejadas movimiento de tierra en pendientes superiores al 15 % o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup>. o a un volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup>., debe incluir en el proyecto los estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.
3. Las actividades de extracción deberán poseer un Plan de Restauración Ambiental del área afectada, de conformidad con el R.D. 2994/82, de 15 de octubre, sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras.

Dicho Plan deberá incluir, al menos, lo siguiente:

1. Descripción de la actividad y localización a escala 1/10.000.
2. Descripción del medio físico y humano previsiblemente afectado.
3. Acondicionamiento de la superficie del terreno.
4. Medidas para evitar la erosión.
5. Medidas de protección del paisaje.



6. Almacenamiento de residuos.
7. Calendarios de ejecución.
8. Coste aproximado de las medidas adoptadas.

Este Plan, junto al Proyecto de Explotación, deberá ser remitido a los organismos competentes. Su autorización tendrá carácter previo a la obtención de la licencia municipal.

En los proyectos de actividades extractivas se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor de 3 mts., con taludes de pendiente no mayor de 1:3, la excavación no profundizará bajo el nivel freático, el lavado de áridos se hará en circuito cerrado y con bolsas de decantación, el relleno de huecos se realizará mediante minería de transferencia y se hará una vegetación final de todo el suelo afectado.

## **SECCIÓN 2ª. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS**

### **Artículo 9.19. 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 9.20. 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 lindan 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 9.21. 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 9.22. 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 incluirá 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 9.23. 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.

**Artículo 9.24 Conservación del agua**

1. En toda solicitud de licencia para actividades que requieran consumo de agua habrá de justificarse la disponibilidad de la misma en cantidad y calidad suficientes.  
Para obtener abastecimiento de agua que no pueda realizarse desde la red municipal, se ha de obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca (art. 122 al 125 del Rgto. de Dominio Público Hidráulico).
2. En los proyectos de infraestructuras y extracciones se incluirá un estudio de las condiciones de drenaje de la zona, las posibles repercusiones



de la obra y las medidas contempladas para no obstaculizar el curso de las aguas.

3. La concesión de licencias a aquellas actividades generadores de vertidos líquidos, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se condicionará al efectivo tratamiento que haya de darse a las mismas para no rebasar la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero receptor.
4. No se autorizarán las captaciones de aguas subterráneas proyectadas a menos de 100 metros de otra captación o a menos de 200 metros de un punto de vertido.  
Se obtendrá concesión administrativa, otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m<sup>3</sup>/año (art. 184 al 188 Reglamento del Dominio Público Hidráulico) o realizar la comunicación para volumen inferior a 7.000 m<sup>3</sup>/año (art. 84 al 88 del Reglamento). En su caso, realizar la inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas (Disposición Transitoria 2ª, 3ª y 4ª de la Ley 29/85 de Aguas, ahora Ley 1/2001).
5. La construcción de presas de tierra deberá hacerse a partir de un proyecto de obras suscrito por técnico competente, en el que se justifique la estabilidad de la obra frente a las crecidas ordinarias con una recurrencia de 100 años.
6. Toda utilización del dominio público hidráulico, y particularmente los vertidos según el artículo 95 de la Ley de Aguas, requiere concesión administrativa conforme al Capítulo III y IV de la Ley de Aguas. En virtud de ello los proyectos de obras que impliquen captaciones, regulaciones o vertidos deberán obtener la autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
7. Se dará cumplimiento al "Plan Hidrológico del Guadalquivir", R.D. 1664/1998, de 24 de julio, especialmente en las Normas de sus artículos:
  - Artículo 10: Demanda de abastecimiento
  - Artículo 13: Demandas para otros usos industriales
  - Artículos 39 a 50: Vertidos
  - Artículo 54.4: Perímetros de protección de agua para abastecimiento urbano.
  - Artículo 56: Protección de zonas húmedas
  - Artículo 67: Protección frente a avenidas
  - Así como al Plan Hidrológico Nacional.
8. Sobre la utilización de aguas recicladas, las aguas procedentes de procesos de tratamientos de depuración únicamente podrán destinarse a riegos directos a pie de planta y nunca a tratamientos por aspersión o en forma de aerosoles. Queda prohibido el uso de aguas recicladas que no hayan sido sometidas a procesos de desinfección como refrigerante de procesos domésticos o industriales.

### SECCIÓN 3ª. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y EL PAISAJE

#### Artículo 9.25. 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.

#### Artículo 9.26. 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 morfo topográficos 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 9.27. 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 9.28. 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 9.29. 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 ochenta por ciento (80%) 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.



**Artículo 9.30. Medidas de protección del paisaje**

1. Los proyectos de edificaciones e infraestructuras así como la ejecución de las obras deberán realizarse de manera que los materiales, formas, colores y acabados en los mismos estén acordes con el paisaje del entorno, respetando asimismo las alturas permitidas para las edificaciones
2. En la implantación de usos y actividades que pueden generar un impacto paisajístico negativo (graveras, vertederos, depósito de vehículos, grandes industrias, etc...) deberá justificarse en el proyecto la existencia de localizaciones menos impactantes y prever el establecimiento de pantallas vegetales que minimicen su incidencia visual.
3. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras está prohibido realizar cualquier tipo de publicidad en cualquier lugar visible desde la calzada sin que de esta prohibición nazca derecho a indemnización alguna (art. 58 Ley Andaluza de Carreteras). Aplicándose el concepto tramos urbanos a todos los suelos clasificados, en estas Normas, como urbanos y como urbanizables, cuando ellos estén desarrollados.

**SECCIÓN 4ª. PROTECCIÓN DE LA FAUNA****Artículo 9.31. 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.

**CAPITULO IV NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES****Artículo 9.32. 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 la zona.

**Artículo 9.33. 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 9.34. 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:

1. En carreteras provinciales: 300 m
  2. En carreteras locales: 150 m
  3. 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 área 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 9.35. 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.

### **CAPÍTULO V. CALIDAD DEL AIRE E IMPACTO SOBRE LA SALUD**

#### **Artículo 9.36. La calidad acústica**

1. En los procedimientos de Calificación Ambiental para las actividades compatibles con el uso característico de cada zona, así como en las licencias de actividad a implantar, se cumplirá con los Objetivos de Calidad Acústica y con las Normas de Prevención acústica contenidas en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, Decreto 326/2003, de 25 de Noviembre, (Estudio Acústico, Normas de Prevención de Actividades específicas, etc.).
2. En aquellos casos en los que no sea posible evitar que dos usos con niveles acústicos diferentes colinden entre sí, será necesario establecer una zona intermedia de servidumbre acústica o de transición, de anchura suficiente para que, por efecto de distancia, se consigan los niveles establecidos para el uso acústicamente más restrictivo; en su defecto, se adoptarán otras medidas correctoras como apantallamiento o aislamiento de fachadas. La carga de la servidumbre corresponde al uso de nueva implantación siempre que el primero de los establecidos haya cumplido en todo momento la ordenación urbanística vigente y no sobrepase los niveles sonoros establecidos.



3. Con carácter general, las limitaciones de tipo acústico que deberán cumplir la ejecución de proyectos de urbanización y construcción son las establecidas en la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre del Ruido, y en cuanto a las Normas de Calidad Acústica son las establecidas en el Decreto 326/2003, de 25 de Noviembre, por el se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

#### **Artículo 9.37. Control de impacto sobre la salud**

1. La red de conducción del saneamiento deberá estar siempre por debajo de la de abastecimiento de agua (50 cm. de distancia entre generatrices más próximas, 7m. mínimo, y siempre que no exista peligro de contaminación), y en zanjas diferentes, para evitar de este modo el peligro de mezcla de las aguas de ambas redes debido a fugas y retrosifonajes.
2. Asimismo, para minimizar los efectos que la zona industrial puede producir sobre la población, debido a la proximidad de las áreas residenciales y a la climatología de la zona, las áreas libres o zonas verdes se deberán ubicar entre las parcelas de uso industrial y el área residencial, creando una franja amortiguadora para el ruido y para posibles emisiones a la atmósfera. Las industrias a implantar se clasificarán por sus efectos ambientales de manera que las industrias potencialmente más contaminantes se sitúen en las zonas más alejadas de las áreas habitadas y más ventiladas, teniendo siempre en cuenta el régimen de vientos predominantes, y suponiendo que se permita esa localización por la legislación vigente, dada la proximidad al núcleo de población.
3. En relación con la circulación de vehículos, y en especial los industriales, y dado el apreciable impacto que producen los gases de escape y la emisión de ruidos y vibraciones sobre la población, deberá evitarse en lo posible atravesar los núcleos habitados del término municipal. En el caso de existir una imposibilidad técnica para conseguirlo, se posibilitará una circulación fluida al atravesar el núcleo poblacional, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.
4. Se deberá evitar la instalación de industrias en el suelo clasificado para tal fin cuyos subproductos o residuos puedan, por reacción entre ellos, originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales, independientemente de cualquiera que sea el estado natural de los mismos (sólido, líquido o gaseoso).
5. En relación al abastecimiento de agua potable, se deberá controlar periódicamente la calidad de la misma mediante los pertinentes análisis fisicoquímicos y biológicos. Así, se podrá vigilar cualquier modificación de sus características que pueda ser perjudicial para la salud de las personas y actuar con las medidas necesarias para corregirla.

### **CAPITULO VI EL CONTROL Y SEGUIMIENTO**

#### **Artículo 9.38. Seguimiento y ejecución de las medidas protectoras**

1. Todas las medidas correctoras y protectoras que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización deberán hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad.
2. Cada vez que se finalice alguna de las obras de desarrollo del Plan General se procederá a la restauración ambiental y paisajística de la zona de actuación. Se eliminará adecuadamente cualquier desecho de los materiales utilizados en las obras, así como deberá desmantelarse toda instalación utilizada para su ejecución.
3. Deberá realizarse una vigilancia para el control y seguimiento de las medidas correctoras y protectoras a adoptar, así como de la restauración ambiental y paisajística procedente, dedicando una atención especial a:



- Emisión de gases, polvo y ruidos.
- Gestión de residuos.
- Infraestructura de abastecimiento y saneamiento de aguas, con control estricto de los vertidos.
- Alineaciones, cerramientos y uso de espacios libres proyectados en las parcelas.
- Uso debido de las parcelas, según normativa a aplicar.

El Ayuntamiento, mediante un Plan de Vigilancia Ambiental, llevará a cabo las actuaciones y todas aquellas labores de inspección y control que aseguren el cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras recogidas en la Normativa Urbanística.

4. Las actividades e instalaciones autorizables en las que se prevea un daño no irreversible sobre las condiciones ambientales, deben incluir en el proyecto las oportunas medidas de restauración del medio afectado. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias.
5. El Ayuntamiento deberá desarrollar un Plan de limpieza y Adecuación para definir los puntos de vertido incontrolados y acometer su traslado y tratamiento.



## **TÍTULO X.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL**

### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 10.1. Contenido y Alcance**

Las Normas contenidas en este Título tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés municipal histórico, arquitectónico, arqueológico y urbanístico así como del paisaje urbano del municipio de Gines.

#### **Artículo 10.2. Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural**

Para las finalidades de protección del Patrimonio Cultural del municipio de Gines, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes instrumentos en aplicación de la LOUA:

1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.
2. Las Ordenanzas de Zona tendentes a la conservación de las cualidades urbanas actuales, ordenanzas incluidas en el Casco Urbano.
3. La regulación pormenorizada de alturas de la edificación en las parcelas incluidas en el Casco Urbano.
4. El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que comprende los siguientes Catálogos específicos:
  - a. Catálogo de Edificaciones.
  - b. Catálogo Arqueológico.

#### **Artículo 10.3. Sujetos Responsables de la Protección del Patrimonio**

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de Gines los siguientes organismos y personas:

1. La Consejería de Cultura y Patrimonio, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía tiene atribuidas.
2. El Excmo. Ayuntamiento de Gines, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico.
3. Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

#### **Artículo 10.4. Medios Económicos para la Protección del Patrimonio**

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de Gines previstas en este Plan, se consideran los siguientes medios económicos:

1. Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autónoma.
2. La inversión directa Municipal.
3. La concertación de actuaciones entre la Administración Autónoma y el Excmo. Ayuntamiento de Gines.
4. Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos.
5. Las subvenciones de las Administraciones Central y Autónoma a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.



6. La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Excmo. Ayuntamiento de Gines a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

#### **Artículo 10.5. Prevalencia de los Instrumentos de Aplicación de la Legislación del Patrimonio Histórico**

1. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan en los contenidos que se relacionan a continuación, y, en consecuencia:
  - 1.1 Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía 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.
  - 1.2 Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente Plan.
  - 1.3 Las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles sobre las que siga manteniendo las competencias para autorización de obras y actuaciones una vez aprobado al Plan Especial y que por tanto no estén delegadas en el Ayuntamiento de Gines, prevalecerán sobre las determinaciones del presente Plan.

#### **Artículo 10.6. Aplicación de las Normas de Protección del Patrimonio Cultural**

Las Normas contenidas en el presente Título prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento del presente Plan, así como sobre el contenido de cualquier otro Título de las presentes Normas.

#### **Artículo 10.7. Aplicación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos**

1. El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que complementa al presente Plan General supone la singularización sobre determinados bienes de una normativa específica, para cada uno de ellos, tendente a su conservación, protección y mejora.
2. El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en cuanto documento singularizado, prevalece en sus determinaciones específicas sobre el resto de documentos que integran el presente Plan.

#### **Artículo 10.8. El Catálogo y las Declaraciones de Bienes de Interés Cultural**

1. En la documentación gráfica del presente Plan se recogen y singularizan los Bienes de Interés Cultural declarados e incoados.
2. El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que complementa al presente Plan incluye los Bienes de Interés Cultural declarados e incoados en el Municipio de Gines en el Nivel de Protección Integral.
3. La declaración de nuevos Bienes de Interés Cultural o su desclasificación no supone modificación del presente Plan o del Catálogo de Elementos Protegidos complementario al mismo.



**Artículo 10.9. Protección de Edificaciones y Arqueológico**

1. La protección de edificaciones y arqueológico de Gines se realiza mediante la ordenación pormenorizada, con finalidades de protección, conservación y mejora del mismo.
2. Para esta área, el Plan General establece las siguientes determinaciones de ordenación urbana pormenorizada correspondiente a edificaciones y arqueológica.

**CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO****SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES PRELIMINARES****Artículo 10.10. Protección del Patrimonio Arquitectónico**

La protección del Patrimonio Arquitectónico del municipio de Gines se realiza mediante la inclusión de las edificaciones pertenecientes al mismo en el Catálogo de Edificaciones Protegidas que complementa este Plan General, así como su clasificación en tres grados de protección diferenciados atendiendo a sus valores históricos, artísticos, espaciales, tipológicos, ambientales, etc.

**Artículo 10.11. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico**

1. En los bienes integrantes del Patrimonio Arquitectónico incluidos en el Catálogo de Edificaciones Protegidas que complementa este Plan General que se encuentren además protegidos por alguno de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel de intervención posible sobre los mismos será el más limitativo de ambos regímenes.
2. En el supuesto de edificios o estructuras incluidos en la categoría de Monumentos según la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel máximo de intervención previsto en este Plan General podrá ser superado cuando medie resolución en tal sentido de los Órganos competentes de la Administración Autónoma.

**SECCIÓN 2ª. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NIVELES DE PROTECCIÓN****Artículo 10.12. Aplicación de las Normas de Protección**

1. Se aplicará a los edificios construcciones y elementos urbanos que por su interés arquitectónico, histórico o cultural se justifique su protección en aplicación de las Leyes del Patrimonio Histórico Español y de Andalucía.
2. En la documentación gráfica se identifican los elementos objeto de estas normas de protección, en el grado definido en el siguiente artículo y que a su vez se incluirán en un documento catálogo complementario de este Plan General.
  - a. En el caso concreto de la Hacienda del Santo Ángel, al encontrarse en tramitación la rehabilitación y adaptación de la hacienda a sede del ayuntamiento, a través del Programa de Rehabilitación del Patrimonio de Interés Arquitectónico de la Secretaría General de la Vivienda, Suelo, Arquitectura e Instituto de Cartografía de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, lo que supondrá un mayor conocimiento histórico artístico del inmueble, los elementos del mismo sujetos a las presentes normas de protección estarán supeditados a la ficha resultante de dicho procedimiento, previa aprobación por el Ayuntamiento.
3. Este documento catálogo podrá ampliar o reducir los elementos catalogados.



**Artículo 10.13. Grados de protección del patrimonio.**

Para los elementos objeto de protección se establecen los siguientes grados que vienen recogidos en el Catálogo de bienes y espacios protegidos de este PGOU:

GRADO I (o conservación de edificios)

GRADO II (o protección ambiental)

GRADO III (o protección parcial de conjunto)

**SECCIÓN 3ª. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS NIVELES DE PROTECCIÓN****Artículo 10.14. Condiciones de parcelación de los edificios protegidos**

1. Las parcelas con algunos de los niveles de protección definidos en el artículo anterior no podrán ser objeto de segregación.
2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas con edificaciones protegidas son los siguientes:
  - 2.1. Las parcelas con Grado I a II nunca podrán agregarse, excepto con aquéllas parcelas que fuesen resultado de segregaciones anteriores y que constituyan con la parcela catalogada un conjunto edificatorio de carácter unitario. Excepcionalmente se podrá admitir la agregación de una parcela no catalogada a una catalogada del Grado II cuando la solución arquitectónica resultante de dicha agregación suponga una mejora y así lo informen los servicios técnicos municipales.
  - 2.2. Las parcelas con Grado III, podrán agregarse bajo las siguientes condiciones:
    - Que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.
    - Que se produzca por una sola vez con una parcela no catalogada.

**Artículo 10.15. Condiciones de Uso**

1. En las edificaciones protegidas se autorizarán los usos permitidos en la zona que se encuentran ubicados
2. En el caso de que las condiciones particulares de la ficha del edificio en el Catálogo de Edificios Protegidos prohibiese o autorizase algunos usos específicamente, esta determinación será prevalente sobre la de zona.
3. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar adecuadamente el uso para el que se rehabilita.

**Artículo 10.16. Condiciones de edificación**

1. Las determinaciones de las fichas individualizadas del Catálogo prevalecerán sobre las correspondientes a la Zona de Ordenanza donde se hallase enclavada la edificación y sobre la fijación de alturas establecida en los planos correspondientes.
2. Para aquellas partes de las edificaciones catalogadas que fuesen objeto de demolición y nueva edificación, se aplicarán las determinaciones correspondientes de la Zona de Ordenanzas donde se hallen ubicadas y la fijación de las alturas de los planos correspondientes, en aquellas cuestiones que no se opongan a lo previsto en las fichas específicas de catalogación.



**Artículo 10.17. Normas Supletorias**

Supletoriamente para lo no regulado por estas Normas de Protección se aplicarán las Condiciones Particulares de la Zona en que se ubique la parcela o edificio protegido.

**SECCIÓN 4º GRADO PRIMERO: CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS:****Artículo 10.18. Ámbito de Aplicación**

Serán vigentes estos artículos para aquellos elementos catalogados como Grado Primero en el "Catalogo de Bienes Protegidos de Gines". Son aquellas edificaciones y elementos por cuyas características históricas-artísticas se consideran que deben mantener su estado original y, en consecuencia la puesta en práctica de las medidas para prolongar su vida sin alterar sus características principales.

**Artículo 10.19 Demoliciones**

Quedan expresamente prohibidas las obras de demolición total o parcial bajo ningún concepto en estas edificaciones. Sin perjuicio de lo que resulte de los expedientes administrativos de ruina tramitados al efecto.

**Artículo 10.20. Obras de Reforma para la Reutilización**

Se define así a las actuaciones que conllevan a una nueva utilización del edificio, permitiendo adaptarlo adecuadamente a nuevos programas de necesidades sin alterar los valores históricos y arquitectónicos de edificio.

La reutilización permitirá obras que puedan suponer una alteración en las estructuras organizativas del edificio aunque no deberán afectar o modificar su tipología arquitectónica. Tales obras son: reformas de distribución, reparación de la estructura resistente de la construcción, tipos constructivos, instalaciones, carpinterías, etc. siempre que no modifiquen los alzados, morfología de plantas, cubiertas del edificio.

Se podrán realizar reformas de distribución, estructura, tipos constructivos, etc, siempre que no modifiquen la estructura y organización fundamental del edificio, ni los alzados, plantas o cubiertas, cuya finalidad sea la reutilización del edificio.

**Artículo 10.21. Obras de Restauración y Conservación**

Son aquellas actuaciones constructivas tendentes a recuperar las características arquitectónicas del elemento.

Podrán y deberán realizarse, cuando sean necesarias, obras de: restauración, adecentamiento, consolidación y mejora de instalaciones, no pudiendo éstas modificar o alterar en absoluto la estructura de alzados, secciones o plantas de la edificación. Estas obras tienen por finalidad recuperar las características arquitectónicas del bien protegido.

**Artículo 10.22. Usos distintos a los actuales**

Se autorizan usos diferentes a los actuales, siempre que estos no supongan alguna de las modificaciones prohibidas en los artículos anteriores, así como el abandono total o parcial de ésta.

**Artículo 10.23. Control Municipal**

El Ayuntamiento de Gines velará especialmente por el cumplimiento de los artículos anteriores, haciéndolos así cumplir a los propietarios de las distintas edificaciones catalogadas.

### **SECCIÓN 5º GRADO SEGUNDO: PROTECCION AMBIENTAL**

#### **Artículo 10.24 Ámbito de aplicación**

Son aquellas edificaciones de carácter residencial y valor tipológico-ambiental que han contribuido a determinar la morfología urbana y paisajística de Gines.

Serán vigentes estos artículos para aquellos elementos catalogados como de GRADO SEGUNDO en el "Catálogo de Bienes Protegidos de Gines".

Aparte de las obras y actuaciones permitidas para las edificaciones y elementos del grado de catalogación I, se permitirán las siguientes obras:

#### **Artículo 10.25 Demoliciones parciales**

Quedan expresamente prohibidas las obras de demolición total.

Se permite la demolición parcial, siempre que no afecte a los volúmenes ni a las fachadas ni altere la fisonomía de las cubiertas.

Todo ello sin perjuicio de lo que resulte de los expedientes administrativos de ruina tramitados al efecto.

#### **Artículo 10.26. Renovación por reformas**

Son operaciones de renovación por las que se podrán realizar reformas parciales de distribución, estructura, tipos constructivos... etc., siempre que no modifiquen en absoluto los alzados.

#### **Artículo 10.27. Renovación por ampliaciones**

Son operaciones de renovación por las que se podría realizar ampliaciones horizontales de edificación en las parcelas correspondientes a las edificaciones catalogadas siempre que no alteren la estructura fundamental de las existentes. Queda expresamente prohibida la ampliación en altura de los edificios catalogados. Asimismo quedan prohibidas las ampliaciones por delante de las construcciones catalogadas que supongan modificación de las alineaciones existentes.

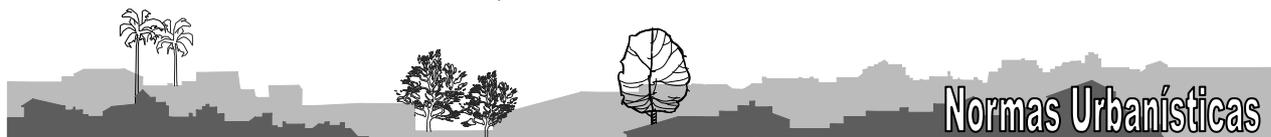
Las actuaciones definidas en los artículos anteriores respetarán las características predominantes siguientes: alineaciones, tipología existente, tratamiento de cubiertas, número de plantas y alturas de cornisas, materiales y cromatismo, vuelos y detalles de fachadas, relación huecos-macizos y ritmos de huecos, tratamiento de planta baja.

#### **Artículo 10.28. Control Municipal**

El Ayuntamiento de Gines velará específicamente por cumplimiento de los artículos anteriores, haciéndose cumplir a los propietarios de las distintas edificaciones catalogadas.

#### **Artículo 10.29. Usos distintos a los actuales**

Se autorizarán usos diferentes a los actuales, siempre que estos no supongan alguna de las modificaciones prohibidas en los artículos anteriores, así como el abandono total o parcial de esta.



**SECCIÓN 6º GRADO TERCERO: PROTECCIÓN PARCIAL DE CONJUNTO****Artículo 10.30. Ámbito de aplicación**

Son aquellas edificaciones de carácter residencial cuyo valor arquitectónico monumental o artístico no alcanza el carácter singular que contienen los calificados anteriormente en los niveles de conservación de edificios y protección ambiental, pero que por su valor tipológico-ambiental deben ser objeto de protección, y debidamente incluidas en el plano de Protecciones.

Serán vigentes estos artículos para aquellos elementos catalogados como de GRADO TERCERO en la planimetría adjunta de este documento.

**Artículo 10.31. Condiciones particulares de edificación**

1. Aparte de las obras y actuaciones permitidas para las edificaciones y elementos del grado de catalogación I Y II, se permiten cualquier tipo de obra de edificación tendente a la buena conservación del patrimonio edificado y, además, de las obras de reforma menor y parcial así como las obras de ampliación siempre que, en este último caso, no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados. Se debe en cualquier caso justificar la solución propuesta con respecto a los elementos significativos del propio edificio, como en su relación con los colindantes. En todo caso, deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.
2. Quedan expresamente prohibidas las obras de demolición total, sin perjuicio de lo indicado en los artículos de estas normas.

**Artículo 10.32. Control Municipal**

El Ayuntamiento de Gines velará específicamente por cumplimiento de los artículos anteriores, haciéndose cumplir a los propietarios de las distintas edificaciones catalogadas.

Podrán exceptuarse de esta protección, las edificaciones incluidas en las áreas cuando las características tipológicas de las mismas no respondan a la justificación de esta ordenanza de protección, previa solicitud debidamente motivada, recayendo la potestad de dicha excepción la comisión de patrimonio del Ayuntamiento.

**Artículo 10.33. Relación de edificios, elementos y espacios urbanos**

Los edificios y elementos espacios sobre los que se aplica los distintos grados definidos son:

**GRADO I.**

- I. Hacienda del Santo Ángel en su totalidad (con la salvedad indicada en el artículo 10.12.a.)
- II. Hacienda de la Concepción
  - a. Portón de entrada
  - b. Torre
  - c. Caserío
- III. Hacienda de Torregines
  - a. Torre de Torregines
  - b. Señorío, excepto fachada a calle Ntra. Sra. del Rocío y construcciones auxiliares, independientes de la vivienda
- IV. Hacienda del Marqués de Torrenueva



- a. Señorío
  - V. Parroquia de Nuestra Señora de Belén
  - VI. Ermita de Santa Rosalía
  - VII. Hacienda de Santa Rosalía: naves y fachada a la C/ Conde de Ofalia
- GRADO II.
- VIII. Chalet nº 38, Avenida de Europa
  - IX. Chalet nº 43, Avenida de Europa
  - X. Chalet nº 55, Avenida de Europa
  - XI. Chalet nº 63, Avenida de Europa
  - XII. Círculo Recreativo Cultural en Plaza de España
  - XIII. Casa calle Juan de Dios Soto, nº 3

## CAPÍTULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO

### SECCIÓN 1ª. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO

#### Artículo 10.34. Instrumentos para proteger el paisaje urbano

La conservación de la imagen de la ciudad tradicional en su centro histórico, así como la calidad del medio ambiente urbano en la ciudad en general, se realiza mediante una serie de medidas que, sumadas a las restantes normas de protección contenidas en este Título, se concretan en:

1. El establecimiento de Condiciones de Estética y armonización de las nuevas edificaciones en las distintas zonas, que quedan recogidas en estas Normas Urbanísticas.
2. El establecimiento de normas que regulan las instalaciones exteriores a los edificios, igualmente comprendidas como parte de las ordenanzas de edificación y uso.
3. Las normas para la conservación de elementos visibles de impacto visual en el medio urbano.
4. Las limitaciones a la publicidad exterior en el medio urbano en general, recogidas como parte de las ordenanzas de edificación y uso.

#### Artículo 10.35. Conservación de elementos visibles

1. El Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y reforma aunque no estuvieran previamente incluidas en el Plan en los siguientes casos:
  - 1.1 Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultasen medianeras al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos así como su composición y acabado como fachada.
  - 1.2 Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.
2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán igualmente en las debidas condiciones de ornato y seguridad.



## CAPÍTULO IV PROTECCIÓN DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

### Artículo 10.36. Patrimonio Arqueológico

De conformidad con el artículo 40 de la Ley 13/1.985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, forman parte del Patrimonio Histórico Español los bienes inmuebles de carácter histórico, susceptible de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y por tanto se encuentren en la superficie o en el subsuelo.

Será necesaria la previa autorización de la Consejería de Cultura para la realización de todo tipo de excavaciones y prospecciones arqueológicas y de cualquier actuación de finalidad arqueológica.

### Artículo 10.37. Yacimientos Catalogados

Son los Yacimientos Arqueológicos existentes inscritos en el Catalogo Provincial de Yacimientos Arqueológicos:

1. "Gines" ("Hacienda del Santo Ángel") (referencia 728 del Catalogo Provincial).

A los efectos de las normas de protección que se establecen, se señala que dicho yacimiento se encuentra ubicado en suelo urbano.

### Artículo 10.38. Hallazgos casuales de restos Arqueológicos

La aparición de hallazgos casuales en cualquier punto del término municipal de Gines deberá ser notificada inmediatamente al Ayuntamiento, quien dará traslado a la Consejería de Cultura en el plazo de cinco días, o directamente a la Consejería de Cultura.

El Alcalde o la Consejería de Cultura podrá ordenar la interrupción inmediata de los trabajos por plazo máximo de un mes.

Dicha paralización no comportará derecho a indemnización ninguna. En caso de que resulte necesario, la Consejería de Cultura podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorogue por tiempo superior a un mes, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

La Consejería de Cultura podrá ordenar la excavación de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras.

Los hallazgos arqueológicos deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el Museo o Institución que se determine.

### Artículo 10.39. Protección del Yacimiento Catalogado en Suelo Urbano

Cualquier Licencia de realización de obras que afecte a la Hacienda del Santo Ángel, área en que se establece el ámbito cautelar y que conlleve la ejecución de movimientos de tierras, será comunicada por el Ayuntamiento a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura con un plazo mínimo de 15 días de antelación al inicio de los trabajos.

La Consejería de Cultura, con conocimiento del Ayuntamiento, podrá disponer en el anterior plazo, la realización de las protecciones arqueológicas previas que se consideren necesarias.



El control de las obras se hará por parte de Arqueólogo autorizado, que actuará siguiendo las directrices del Ayuntamiento y de la Consejería de Cultura.

**Artículo 10.40. Protección del Patrimonio Arqueológico de posible aparición en Suelo Urbanizable**

Se regirá el procedimiento conforme al artículo 10.37 que regula la aparición de Yacimientos Arqueológicos en hallazgos casuales.

El Arquitecto Municipal

Gines , noviembre de 2.010

