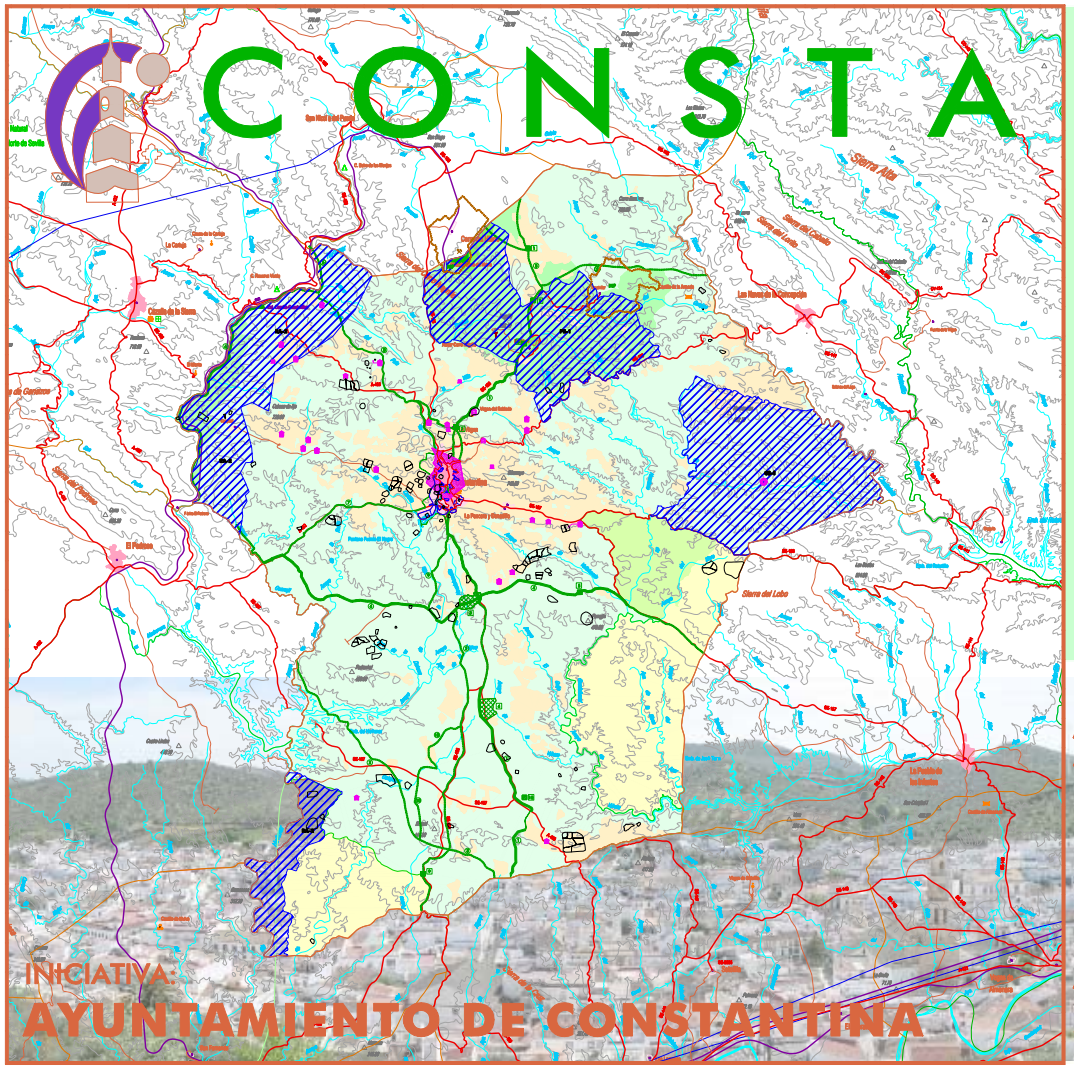


CONSTANTINA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PGOU

DOCUMENTO: II

NORMAS URBANÍSTICAS

REDACCIÓN:
ALFREDO LINARES AGÜERA
ARQUITECTO

INICIATIVA:
AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL 2
JULIO 2018

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

C O N S T A N T I N A

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

P G O U

Documento II: NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO PARA APROB. **PROVISIONAL 2** / JUL 2018

Redacción: Alfredo Linares Agüera / ARQUITECTO

0. INTRODUCCIÓN.

0.1. INICIATIVA.

El *Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Constantina*, se redacta y formula por iniciativa pública del Excmo. Ayuntamiento de dicho municipio, con domicilio en c/ Eduardo Dato 7, 41450 Constantina.

Los trabajos de redacción de esta fase de tramitación del PGOU, se han realizado durante el mandato de *Dª. Eva Mª. Castillo Pérez*, que como Alcaldesa ha impulsado y dirigido las actuaciones del Ayuntamiento para formular esta iniciativa municipal.

La coordinación con el equipo redactor de los criterios del Equipo de Gobierno y Servicios Municipales en esta fase de tramitación ha sido realizada por:

-Dª. Eva Mª. Castillo Pérez, Alcaldesa.
-D. Mario Martínez Pérez, Primer Tte. de Alcalde y Concejal de Urbanismo.
-D. Juan Francisco Granés, Arquitecto Técnico Municipal.
-Dª. Macarena Álvarez Caro, Secretaria Municipal

0.2. REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL.

A) ADMINISTRACIÓN COLABORADORA EN LA REDACCIÓN DEL PLAN:

El PGOU ha contado con la financiación y colaboración de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y de la Consejería de Cultura.

B) EQUIPO REDACTOR:

-Coordinación y redacción:

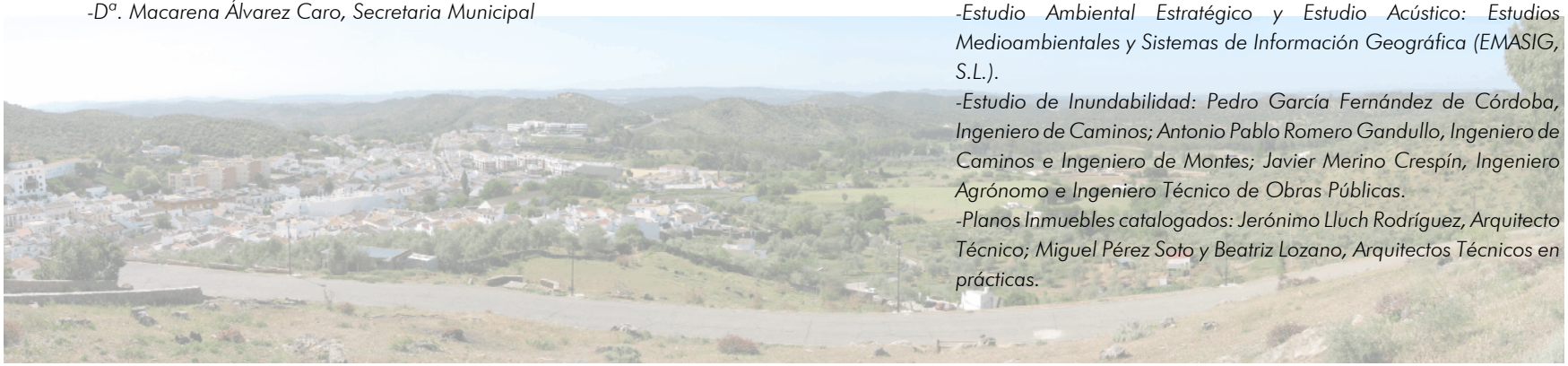
Alfredo Linares Agüera, Arquitecto

-Equipo:

Bartolomé Muñoz Pozo, Biólogo
Miguel Ortega Naranjo, Geógrafo
Antonio Cano Murcia, Abogado
Miguel Ángel Vargas Durán, Arqueólogo
José Mª. Marín García, Licenciado en Ciencias Ambientales

-Colaboraciones:

-Estudio Ambiental Estratégico y Estudio Acústico: Estudios Medioambientales y Sistemas de Información Geográfica (EMASIG, S.L.).
-Estudio de Inundabilidad: Pedro García Fernández de Córdoba, Ingeniero de Caminos; Antonio Pablo Romero Gandullo, Ingeniero de Caminos e Ingeniero de Montes; Javier Merino Crespín, Ingeniero Agrónomo e Ingeniero Técnico de Obras Públicas.
-Planos Inmuebles catalogados: Jerónimo Lluch Rodríguez, Arquitecto Técnico; Miguel Pérez Soto y Beatriz Lozano, Arquitectos Técnicos en prácticas.



DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

0.3. IDENTIFICACIÓN.

El *"PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CONSTANTINA"*, tiene por objeto la ordenación integral del territorio municipal, para adecuar las NNSS vigentes desde 1996 (adaptadas a la LOUA en diciembre de 2009), a nuevas circunstancias legislativas, así como a nuevos objetivos y necesidades municipales, por inadecuación del modelo vigente. La superficie del ámbito objeto de ordenación es la totalidad del término municipal, con una superficie de 480,8 km^2; situado al Norte de la provincia de Sevilla, en la comarca del "*Sierra Norte*".

El presente DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL 2 tiene el alcance y las determinaciones de los artículos 9, 10 y 17 de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)*, que se desarrollan en la documentación del artículo 19, necesaria para esta fase de tramitación, en la que se han integrado los objetivos y criterios deducidos de la fase de Avance, así como del resultado de la resolución de las alegaciones presentadas durante la información pública tras la aprobación inicial y de los Informes sectoriales emitidos sobre dicho documento.

0.4. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PGOU.

El PGOU de Constantina está compuesto por los siguientes documentos:

Doc. de síntesis: ***RESUMEN EJECUTIVO***.
Documento I: ***MEMORIA.***
- I-A. *Memoria de información.*
- I-B. *Memoria de ordenación.*

Documento II. ***NORMAS URBANÍSTICAS.***
- II-A. *Normas de ordenación estructural.*
- II-B. *Normas de ordenación pormenorizada*
- II-C. *Fichas de ámbitos de desarrollo.*

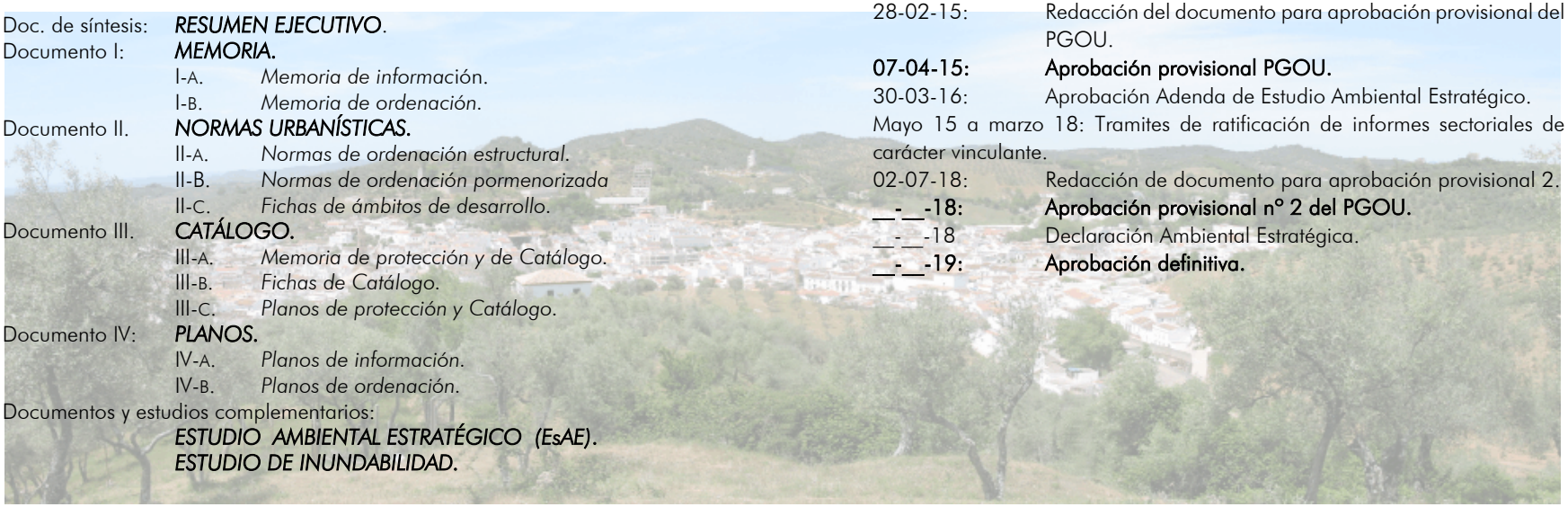
Documento III. ***CATÁLOGO.***
- III-A. *Memoria de protección y de Catálogo.*
- III-B. *Fichas de Catálogo.*
- III-C. *Planos de protección y Catálogo.*

Documento IV: ***PLANOS.***
- IV-A. *Planos de información.*
- IV-B. *Planos de ordenación.*

Documentos y estudios complementarios:
ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (EsAE).
ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.

0.5. FORMACIÓN DEL PGOU. ESTADO Y PREVISIONES.

31-05-06: Redacción del documento de Avance
24-07-06: Acuerdo Ayto. de exposición pública del Avance.
12-03-08: Informe sobre sugerencias y alternativas al Avance.
19-06-08: Acuerdo Ayto. de aprobación de criterios para elaboración del documento para aprobación inicial.
10-06-10: Redacción del documento para aprobación inicial.
17-02-11: Aprobación inicial del PGOU.
09-05-11: Informe de Servicio de Carreteras de Diputación.
23-05-11: Informe de la DGBC de la Consejería de Cultura.
08-06-11: Informe de la Dirección General de Comercio.
20-06-11: Informe de Telefónica de España SAU.
29-06-11: Informe de Incidencia Territorial de la CIVTU.
13-10-11: Informe de Endesa.
20-04-12: Informe de Delegación de Economía y Hacienda estatal.
02-05-12: Informe del Servicio de Carreteras de la COPV
08-11-12: Informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
16-06-14: Informe de la Administración Hidráulica Andaluza.
29-07-14: Declaración Previa de Impacto Ambiental.
Marzo-11: Informes solicitados sin respuesta: Ministerio Defensa, Ministerio Fomento y ADIF, Centro Territorial Residuos, Servicios de abastecimiento y saneamiento.
28-02-15: Redacción del documento para aprobación provisional del PGOU.
07-04-15: Aprobación provisional PGOU.
30-03-16: Aprobación Adenda de Estudio Ambiental Estratégico.
Mayo 15 a marzo 18: Tramites de ratificación de informes sectoriales de carácter vinculante.
02-07-18: Redacción de documento para aprobación provisional 2.
__-__-18: Aprobación provisional nº 2 del PGOU.
__-__-18 Declaración Ambiental Estratégica.
__-__-19: Aprobación definitiva.



DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

DOCUMENTO II: NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

PARTE-A. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL. 12
TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....12
CAPÍTULO 1. NATURALEZA Y VIGENCIA.....12
Artículo 1.1.1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial..... 12
Artículo 1.1.2. Vigencia e innovación del Plan..... 13
Artículo 1.1.3. Efectos. 13
Artículo 1.1.4. Revisión y Modificación. 13
Artículo 1.1.5. Documentación del PGOU: Contenido y valor de sus elementos. 14
Artículo 1.1.6. Interpretación..... 16
Artículo 1.1.7. Usos y obras provisionales. 16
Artículo 1.1.8. Edificios y usos fuera de ordenación. 17
Artículo 1.1.9. Edificaciones fuera de ordenación en suelo no urbanizable..... 19
Artículo 1.1.10. Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. 19
TÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ...21
CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO. 21
Sección 1. Clases de suelo. 21
Artículo 2.1.1. División general del suelo en razón a su clasificación. 21
Sección 2. Contenido general del derecho de propiedad. 21
Artículo 2.1.2. Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo..... 21
Artículo 2.1.3. Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo..... 22
Artículo 2.1.4. Régimen del subsuelo..... 22
Artículo 2.1.5. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo. 23
Sección 3. Régimen del suelo urbano. 23
Artículo 2.1.6. Definición y categorías. 23
Artículo 2.1.7. Régimen del suelo urbano consolidado. 24
Artículo 2.1.8. Régimen del suelo urbano no consolidado..... 24
Artículo 2.1.9. Condición de solar..... 25
Sección 4. Régimen del suelo urbanizable. 26
Artículo 2.1.10. Definición y categorías. 26
Artículo 2.1.11. Estatuto de propiedad del suelo urbanizable. 26
Artículo 2.1.12. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado. 27

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 2.1.13. Régimen del suelo urbanizable sectorizado. 28
Artículo 2.1.14. Régimen del suelo urbanizable ordenado. 28
Sección 5. Régimen general del suelo no urbanizable. 29
Artículo 2.1.15. Definición y categorías. 29
Artículo 2.1.16. Régimen general de la propiedad en suelo no urbanizable. 29
TÍTULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO Y DE LA VIVIENDA. 31
CAPÍTULO 1. OBJETIVOS GENERALES E NSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN. 31
Artículo 3.1.1. Criterios y objetivos generales. 31
Artículo 3.1.2. Instrumentos de intervención en el mercado del suelo y la edificación. 32
CAPÍTULO 2. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. 32
Artículo 3.2.1. Plan Municipal de Vivienda y Suelo. 32
CAPÍTULO 3. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO. 33
Sección 1. El patrimonio municipal de suelo. 33
Artículo 3.3.1. Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo. 33
Artículo 3.3.2. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo. 33
Artículo 3.3.3. Bienes y recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo. 33
Artículo 3.3.4. Actuaciones de mejora de la ciudad consolidada susceptibles de financiación con cargo al Patrimonio Municipal de Suelo. 35
Sección 2. Instrumentos adicionales de la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo. 35
Artículo 3.3.5. Reservas Municipales de Terrenos. 35
Artículo 3.3.6. Derecho de superficie. 35
Artículo 3.3.7. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto. 36
CAPÍTULO 4. CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA. 36
Artículo 3.4.1. Sobre el carácter de las determinaciones. 36
Artículo 3.4.2. La calificación de viviendas protegidas. 37
Artículo 3.4.3. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las viviendas protegidas. 37
Artículo 3.4.4. Planes Especiales para la calificación de vivienda protegida. 37
Artículo 3.4.5. Cómputo de la reserva de viviendas protegidas y número de viviendas totales. 37
Artículo 3.4.6. Vinculación de la calificación de viviendas protegidas. 38
Artículo 3.4.7. Plazos de edificación de las parcelas calificadas de viviendas protegidas. 38
TÍTULO 4. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS Y ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO. 40
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS. 40
Sección 1. Sistemas generales. 40
Artículo 4.1.1. Definición y clases de sistemas generales. 40
Artículo 4.1.2. Sistemas generales y sistemas locales. 40
Artículo 4.1.3. Titularidad y régimen urbanístico de los sistemas generales. 41
Artículo 4.1.4. Tipos de sistemas generales. 41
Artículo 4.1.5. Desarrollo de los sistemas generales. 41
Sección 2. Regulación de cada clase de sistemas. 42
Artículo 4.1.6. Sistema general de comunicaciones. 42
Artículo 4.1.7. Sistema general de espacios libres. 42
Artículo 4.1.8. Sistema general de equipamientos. 42
Artículo 4.1.9. Sistema general de servicios e infraestructuras. 42
CAPÍTULO 2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO. 43
Sección 1. Clasificación general de los usos. 43
Artículo 4.2.1. Objeto. 43
Artículo 4.2.2. Clases de usos. 43
Artículo 4.2.4. Usos globales y marco general de desagregación. 44
Artículo 4.2.5. Actividades incompatibles con el modelo territorial y con el medio urbano. 46
Artículo 4.2.6. Condiciones de ordenación estructural de implantación de usos industriales. 46
Sección 2. Usos, densidades y edificabilidades globales. 48
Artículo 4.2.7. Determinaciones de ordenación estructural del núcleo urbano en materia de usos, densidades, y edificabilidades globales. 48
Artículo 4.2.8. Alcance de la determinación de los usos globales. 48
Artículo 4.2.10. Compatibilidad de usos globales y parámetros estructurales de pormenorización. 49
Sección 2. Condiciones de ordenación estructural del viario urbano. 50
Artículo 4.2.11. Viario urbano adscrito a la ordenación estructural. 50
Sección 3. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable sectorizado. 50
Artículo 4.2.12. Áreas de reparto, aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización. 50
Artículo 4.2.13. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable ordenado y sectorizado. 51
Sección 4. Condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado. 51
Artículo 4.2.14. Determinaciones de ordenación estructural del PGOU para el suelo urbanizable no sectorizado. 51
TÍTULO 5. NORMAS SUPERPUESTAS DE PROTECCIÓN Y DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU DE LA LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL. 53
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES. 53
Artículo 5.1.1. Objetivos generales de las normas superpuestas de protección. 53

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 5.1.2. Carácter de las normas superpuestas de protección. 53
CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, FORESTALES Y PAISAJE. 54
Sección 1. Recursos geológicos y Edáficos. 54
Artículo 5.2.1. Protección de los recursos geológicos y edáficos. 54
Sección 2. Vegetación y fauna. 54
Artículo 5.2.2. Protección de la vegetación y fauna. 54
Sección 3. Recursos forestales y paisaje. 55
Artículo 5.2.3. Protección forestal y de montes públicos. 55
Artículo 5.2.4. Protección del paisaje de masas arbóreas. 55
Artículo 5.2.5. Protección de árboles y arboledas singulares. 56
Artículo 5.2.6. Protección especial del paisaje de la dehesa. 56
Artículo 5.2.7. Publicidad exterior. 56
CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS. 57
Artículo 5.3.1. Bienes integrantes del dominio público hidráulico. 57
Artículo 5.3.2. Zonas de servidumbre y policía. 57
Artículo 5.3.3. Zonas inundables y medidas correctoras. 59
Artículo 5.3.4. Embalses. 60
Artículo 5.3.5. Protección de acuíferos. 61
Artículo 5.3.6. Abastecimiento de agua potable. 61
Artículo 5.3.7. Saneamiento de aguas residuales y vertidos. 61
CAPÍTULO 4. INTEGRACIÓN DE LA LEGISLACIÓN AMBIENTAL Y DEL TRÁMITE DE EVALUACIÓN. 62
Sección 1. Normativa ambiental y criterios generales. 62
Artículo 5.4.1. Objeto y normativa básica. 62
Sección 2. Medidas de protección ambiental. 63
Artículo 5.4.2. Compatibilidad de usos. 63
Artículo 5.4.3. Gestión de residuos. 65
Artículo 5.4.4. Protección contra la contaminación acústica y atmosférica. 67
Artículo 5.4.4.bis. Protección de la calidad del aire. 69
Artículo 5.4.5. Medidas correctoras en la ejecución de las obras de urbanización. 69
Artículo 5.4.6. Programación del desarrollo urbanístico. 70
Artículo 5.4.7. Obligación de restitución medioambiental. 71
Artículo 5.4.8. Protección frente a la contaminación lumínica. 71
CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN DE COMUNICACIONES. 72
Artículo 5.5.1. Protección de carreteras. 72
Artículo 5.5.2. Protección de vías férreas. 74
CAPÍTULO 6. PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES. 75
Sección 1. Ordenación de las vías pecuarias. 75
Artículo 5.6.3. Protección de vías pecuarias. 75
Artículo 5.6.4. Clasificación, desafectaciones y modificaciones de trazados de vías pecuarias. 76
Artículo 5.6.5. Régimen de usos de las vías pecuarias. 77
Sección 2. Ordenación de los caminos rurales. 77
Artículo 5.6.6. Protección de caminos rurales. 77
CAPÍTULO 7. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. 78
Artículo 5.7.1. Protección de líneas aéreas de alta tensión. 78
Artículo 5.7.2. Protección de redes territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento. 79
Artículo 5.7.3. Antenas de telecomunicaciones y de telefonía móvil. 79
Artículo 5.7.4. Zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional. 79
CAPÍTULO 8. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL. 80
Artículo 5.8.1. Contenido y alcance. 80
Artículo 5.8.2. Descripción e identificación general del patrimonio inmueble protegido con carácter de ordenación estructural. 80
Artículo 5.8.3. Legislación vigente y competencia municipal. 81
Artículo 5.8.4. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico. 81
Artículo 5.8.5. Sujetos responsables de la protección del patrimonio. 81
CAPÍTULO 9. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. 82
Sección 1. Disposiciones generales. 82
Artículo 5.9.1. Objeto y aplicación. 82
Artículo 5.9.2. Patrimonio Arqueológico. Definición. 82
Artículo 5.9.3. Yacimientos arqueológicos del término municipal de Constantina. 82
Artículo 5.9.4. Hallazgos casuales. 83
Artículo 5.9.5. Intervenciones arqueológicas. 83
Artículo 5.9.6. Grados de protección del patrimonio arqueológico subyacente. 83
Artículo 5.9.7. Intervención arqueológica preceptiva según grado de protección. 84
Artículo 5.9.8. Protección del patrimonio arqueológico emergente. 84
Sección 2. Yacimientos arqueológicos en suelo urbanizable y no urbanizable. 85
Artículo 5.9.10. Yacimientos arqueológicos radicados en suelo urbanizable y suelo no urbanizable. 85
Artículo 5.9.11. Régimen general de usos de los yacimientos arqueológicos radicados en suelo urbanizable y suelo no urbanizable. 85
Artículo 5.9.12. Actividades arqueológicas en los yacimientos. 86
Artículo 5.9.13. Régimen de autorizaciones en áreas que cuenten con protección arqueológica y en inmuebles afectados por la declaración de Bien de Interés Cultural o en bienes inmuebles de catalogación general. 86

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 5.9.14. Infracciones y sanciones. 87
Sección 3. Conservación. 87
Artículo 5.9.15. Criterios de conservación. 87
Artículo 5.9.16. Actuaciones de conservación. 87
Sección 4. Proyectos y Memorias de intervención arqueológica. 88
Artículo 5.9.17. Proyecto de actuación en yacimiento arqueológico subyacente. 88
Artículo 5.9.18. Proyecto de actuación en bienes o elementos emergentes de interés arqueológico. 89
Artículo 5.9.19. Intervención arqueológica en espacios públicos, unidades de ejecución y ligadas a obras de infraestructuras. 90
Artículo 5.9.20. Documentación resultante de la intervención arqueológica. 90
Artículo 5.9.21. Informe preliminar. 90
Artículo 5.9.22. Informe anual o informe de publicación en el Anuario Arqueológico de Andalucía. 90
Artículo 5.9.23. Memoria científica. 90
Sección 5. Gestión municipal del patrimonio arqueológico. 90
Artículo 5.9.24. Concesión de licencias de obras en actuaciones con cautela arqueológica. 90
Artículo 5.9.25. Actuaciones con cautela arqueológica no sujetas a licencia. 91
TÍTULO 6. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE. 92
CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES Y ALCANCE DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE. ..92
Artículo 6.1.1. Determinaciones de ordenación estructural del suelo no urbanizable. 92
CAPÍTULO 2. MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS. 93
Sección 1. Ámbito y definiciones. 93
Artículo 6.2.1. Ámbito de aplicación. 93
Artículo 6.2.2. Definición de núcleo o asentamiento. 93
Artículo 6.2.3. Determinaciones para evitar la formación de nuevos asentamientos. 93
Sección 2. Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones. 93
Artículo 6.2.4. Segregaciones de naturaleza rústica. 93
Artículo 6.2.5. Parcelaciones de fincas. 93
Artículo 6.2.6. Prevención de las parcelaciones urbanísticas. 94
Sección 3. Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos. 95
Artículo 6.2.7. Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos. 95
Sección 4. Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos. 95
Artículo 6.2.8. Limitaciones a la realización de obras e instalaciones. 95
Artículo 6.2.9. Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia con otras y su agrupación. 95
Artículo 6.2.10. Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de las autorizaciones concedidas. 96
CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA. 96
Sección 1. Delimitación y clases. 96
Artículo 6.3.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUep-l). 96
Sección 2. Ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por Legislación específica de espacios naturales. 97
Artículo 6.3.2. Suelo no urbanizable de especial protección de las Zonas de Reserva del Parque Natural (A). Monumento Natural Cerro del Hierro. 97
Artículo 6.3.3. Suelo no urbanizable de especial protección de las Zonas de Reserva del Parque Natural (A). 99
Artículo 6.3.4. Suelo no urbanizable de especial protección de las Zonas Forestales de elevado interés ecológico del Parque Natural (B1). 99
Artículo 6.3.5. Suelo no urbanizable de especial protección de las Zonas Forestales de singular valor paisajístico y ambiental del Parque Natural (B2). .100
Artículo 6.3.6. Suelo no urbanizable de especial protección de las Zonas de Regulación Común del Parque Natural (C). 101
Sección 3. Ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por Legislación específica de biodiversidad. 101
CAPÍTULO 4. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA. .103
Sección 1. Delimitación y clases. 103
Artículo 6.4.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de de especial protección por planificación urbanística (SNUep-p). 103
Sección 2. Ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística. 103
Artículo 6.4.2. Suelo no urbanizable de especial protección de espacios catalogados por el PEPMF "Sierra Morena Central (CS-1)". 103
Artículo 6.4.3. Suelo no urbanizable de especial protección de espacios catalogados por el PEPMF "Cerro del Hierro y Montenegrillo (PE-1)". 104
Artículo 6.4.4. Suelo no urbanizable de especial protección de espacios catalogados por el PEPMF "Rivera del Huéznar (RA-2)". 104
Artículo 6.4.5. Suelo no urbanizable de especial protección "Áreas Forestales de Los Granadillos". 105
CAPÍTULO 5. ACCIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL EN EL MEDIO RURAL EN EL TÉRMINO MUNICIPAL. 106
Artículo 6.5.1. Acciones Territoriales (AT). 106
Artículo 6.5.2. Enumeración de Acciones Territoriales estructurales en el término

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

municipal. 106
PARTE-B. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO....107
TÍTULO 7. PUBLICIDAD, INFORMACIÓN URBANÍSTICA. E INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. 107
CAPÍTULO 1. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO. 107
Artículo 7.1.1. Carácter público del planeamiento. 107
Artículo 7.1.2. Registro municipal de instrumentos de planeamiento. 107
CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y DEMÁS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS. 108
Artículo 7.2.1. La información urbanística del planeamiento. 108
Artículo 7.2.2. Consulta directa. 108
Artículo 7.2.3. Información urbanística. 108
Artículo 7.2.4. Cédulas urbanísticas. 108
CAPÍTULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO. 109
Sección 1. Licencias urbanísticas. 109
Artículo 7.3.1. Actividades sujetas a licencia (OM). 109
Artículo 7.3.2. Tipos y actos sometidos a licencias urbanísticas y exclusiones. .110
Artículo 7.3.3. Procedimiento, vigencia y caducidad de las Licencias. 110
Artículo 7.3.4. Obras menores sujetas a licencia (OM). 110
Artículo 7.3.5. Actuaciones comunicadas (OM). 110
Artículo 7.3.6. Obligaciones del titular de la licencia (OM). 111
Artículo 7.3.7. Alineación oficial. 111
Sección 2. Documentación para las solicitudes licencias (OM). 112
Artículo 7.3.8. Documentación para las licencias de parcelación. 112
Artículo 7.3.9. Documentación para las obras ordinarias de urbanización. 112
Artículo 7.3.10. Documentación para obras de nueva edificación o ampliación. 113
Artículo 7.3.11. Documentación para las obras de demolición. 113
Artículo 7.3.12. Documentación para las obras en los edificios. 113
Artículo 7.3.13. Documentación para las obras menores. 114
Artículo 7.3.14. Documentación para las obras sujetas a actuación comunicada. 114
Artículo 7.3.15. Documentación para la instalación de grúas en obra. 114
Artículo 7.3.16. Documentación y tramitación de licencias de obras en edificios protegidos. 115
Sección 3. Licencias de actividades. 115
Artículo 7.3.17. Licencia de instalación y utilización de actividades e instalaciones. 115
Artículo 7.3.18. Clasificación de las actividades e instalaciones. 116
Artículo 7.3.19. Documentación para los actos comunicados (OM). 117
Artículo 7.3.20. Documentación para actividades e instalaciones inocuas (OM). 117
Artículo 7.3.21. Documentación para el procedimiento normal. Particularidades procedimentales (OM). 118
Sección 4. Otras actuaciones de intervención municipal. 118
Artículo 7.3.22. Licencia de ocupación. 118
Artículo 7.3.23. Documentación para las licencias de primera ocupación (OM). 119
Artículo 7.3.24. Requisitos durante la ejecución (OM). 119
Artículo 7.3.25. Suministros de agua y energía eléctrica. 119
Artículo 7.3.26. Inicio de obras. 119
Sección 5. Procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación en suelo no urbanizable (OM). 120
Artículo 7.3.27. Ámbito de aplicación. 120
Artículo 7.3.28. Solicitud. 120
Artículo 7.3.29. Inicio del procedimiento. 120
Artículo 7.3.30. Tramitación del procedimiento. 120
Artículo 7.3.31. Acreditación de la antigüedad de las construcciones. 121
Artículo 7.3.32. Competencia. 121
Artículo 7.3.33. Plazos para resolver. 121
Artículo 7.3.34. Contenido de la resolución. 121
Artículo 7.3.35. Inscripción en el Registro de la Propiedad. 121
Artículo 7.3.36. Régimen jurídico aplicable a las obras, edificaciones e instalaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación. 121
Artículo 7.3.37. Obras excepcionales. 121
Artículo 7.3.38. Otorgamiento de licencias de ocupación y de utilización. 122
Artículo 7.3.39. Efectos del régimen de asimilación al de fuera de ordenación. 122
Artículo 7.3.40. Prestación por equivalencia. 122
Artículo 7.3.41. Formación de censo. 122
Sección 6. Documentación y tramitación de licencias en suelo no urbanizable del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla. 122
Artículo 7.3.42. Licencias y autorizaciones. 122
Artículo 7.3.43. Licencias urbanísticas en suelo no urbanizable del Parque Natural: competencias y procedimiento. 122
CAPÍTULO 4. CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES. 123
Sección 1. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles. 123
Artículo 7.4.1. Deber de conservación y rehabilitación. 123
Artículo 7.4.2. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato. 124
Artículo 7.4.3. Inspección periódica de construcciones y edificaciones (OM). . 124

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 7.4.4. Régimen de conservación de los inmuebles protegidos. 124
Sección 2. Órdenes de ejecución de obras y otras actuaciones. 125
Artículo 7.4.5. Objeto. 125
Artículo 7.4.6. Contenido. 125
Artículo 7.4.7. Procedimiento. 125
Sección 3. Estado de ruina de la edificación. 126
Artículo 7.4.8. Situación legal de ruina urbanística. 126
Artículo 7.4.9. Ruina física inminente. 126
Sección 4: Conservación específica y ocupación temporal de solares. 127
Artículo 7.4.10. Contenido del deber de conservación de solares. 127
Artículo 7.4.11. Destino provisional de los solares. 127
TÍTULO 8. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. 128
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES. 128
Artículo 8.1.1. Órganos actuantes. 128
Artículo 8.1.2. Desarrollo temporal de las actuaciones y ejecución del PGOU. 128
Artículo 8.1.3. Instrumentos de actuación urbanística. 129
CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y DE ORDENACIÓN. 129
Artículo 8.2.1. Definición y clases. 129
Artículo 8.2.2. Planes de Sectorización. 129
Artículo 8.2.3. Planes Parciales. 130
Artículo 8.2.4. Planes Especiales. 130
Artículo 8.2.5. Estudios de Detalle. 130
Artículo 8.2.6. Catálogos de Bienes Protegidos. 130
Artículo 8.2.7. Ordenanzas Municipales. 131
CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN. 131
Artículo 8.3.1. Definición y clases. 131
Artículo 8.3.2. Instrumentos de gestión sistemática. 131
Artículo 8.3.3. Presupuestos de las actuaciones sistemáticas. 131
Artículo 8.3.4. Delimitación de unidades de ejecución. 131
Artículo 8.3.5. Elección del sistema de actuación. 132
Artículo 8.3.6. Sistema de compensación. 132
Artículo 8.3.7. Sistema de cooperación. 132
Artículo 8.3.8. Sistema de expropiación. 133
Artículo 8.3.9. Instrumentos de gestión asistemática. 133
Artículo 8.3.10. Expropiación forzosa. 133
Artículo 8.3.11. Ocupación directa. 133
Artículo 8.3.12. Contribuciones especiales. 134
Artículo 8.3.13. Transferencias de aprovechamiento urbanístico. 134
Artículo 8.3.14. Normalización de fincas. 134
Artículo 8.3.15. Gestión de ejecución de obras mediante permuta de bienes. ..134
CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. 134
Sección 1. Clases de Proyectos y condiciones generales. 134
Artículo 8.4.1. Clases de Proyectos. 134
Artículo 8.4.2. Condiciones generales de los Proyectos técnicos. 134
Sección 2. Proyectos de Urbanización. 135
Artículo 8.4.3. Definición, clases y características generales de los proyectos de urbanización. 135
Artículo 8.4.4. Contenido de los proyectos de urbanización. 135
Artículo 8.4.5. Aprobación de los proyectos de urbanización (OM). 136
Artículo 8.4.6. Ejecución y garantías. 136
Artículo 8.4.7. Ejecución simultánea de urbanización y edificación. 136
Artículo 8.4.8. Recepción de las obras de urbanización. 137
Sección 3. Proyectos de parcelación. 137
Artículo 8.4.9. Proyectos de parcelación. 137
Sección 4. Proyectos de edificación y otras actuaciones urbanísticas. 138
Artículo 8.4.10. Proyectos de edificación. Condiciones comunes. 138
Artículo 8.4.11. Clases de obras de edificación y definición en proyectos. 138
Artículo 8.4.12. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas. Definición y clases. 138
Artículo 8.4.13. Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas. 139
Artículo 8.4.14. Proyectos de actividades y de instalaciones. Definición y clases. 139
Artículo 8.4.15. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones. 139
CAPÍTULO 5. OTROS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PGOU. 140
Artículo 8.5.1. Proyectos de Actuación de interés público en suelo no urbanizable. 140
Artículo 8.5.2. Instrumentos de concertación. Convenios urbanísticos. 140
TÍTULO 9. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN. 141
CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES. 141
Artículo 9.1.1. Aplicación y definición. 141
Artículo 9.1.2. Clases de obras de edificación. 141
Artículo 9.1.3. Obras en los edificios. 141
Artículo 9.1.4. Obras de demolición. 143
Artículo 9.1.5. Obras de nueva edificación. 143
Artículo 9.1.6. Condiciones de la edificación. 143
CAPITULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA, POSICIÓN, VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS. 144
Sección 1. Condiciones de parcela y solar. 144
Artículo 9.2.1. Condiciones de la parcela. 144
Artículo 9.2.2. Linderos. 144
Artículo 9.2.3. Superficie de parcela. 144
Artículo 9.2.4. Parcela edificable y solar. 144

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Sección 2. Condiciones de posición del edificio en la parcela. 144
Artículo 9.2.5. Definición. 144
Artículo 9.2.6. Elementos de referencia y posición de la edificación. 144
Artículo 9.2.7. Separación a linderos. 145
Artículo 9.2.8. Retranqueo. 145
Artículo 9.2.9. Separación entre edificios. 145
Artículo 9.2.10. Fondo Edificable. 145
Artículo 9.2.11. Área de movimiento. 145
Sección 3. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación. . 145
Artículo 9.2.12. Definición. 145
Artículo 9.2.13. Ocupación o superficie ocupada. 145
Artículo 9.2.14. Ocupación máxima admisible. 145
Sección 4. Condiciones de edificabilidad. 145
Artículo 9.2.15. Definición y aplicación. 145
Artículo 9.2.16. Superficie edificada total y su cómputo. 146
Artículo 9.2.17. Superficie útil. 146
Artículo 9.2.18. Superficie edificable. Índice de edificabilidad. 147
Sección 5. Condiciones de volumen y forma de los edificios. 147
Artículo 9.2.19. Definición y aplicación. 147
Artículo 9.2.20. Altura del edificio. 147
Artículo 9.2.21. Altura máxima. 147
Artículo 9.2.22. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima. 147
Artículo 9.2.23. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura. 148
Artículo 9.2.24. Altura de piso y altura libre de piso. 149
Artículo 9.2.25. Planta. 149
Artículo 9.2.26. Fondo máximo edificable. 150
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE, SERVICIOS Y SEGURIDAD. 150
Sección 1. Condiciones de Calidad e Higiene de los Edificios. 150
Artículo 9.3.1. Definición. 150
Artículo 9.3.2. Condiciones de Calidad. 150
Artículo 9.3.3. Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo. 150
Artículo 9.3.4. Local exterior. 150
Artículo 9.3.5. Piezas habitables. 150
Artículo 9.3.6. Ventilación e iluminación. 150
Artículo 9.3.7. Servicios higiénicos. 151
Artículo 9.3.8. Patios. 151
Sección 2. Dotaciones y servicios de los edificios. 152
Artículo 9.3.9. Definición y aplicación. 152
Artículo 9.3.10. Dotación de agua potable. 152
Artículo 9.3.11. Energía eléctrica. 152
Artículo 9.3.12. Gas energético. 152
Artículo 9.3.13. Energías: Ahorro y alternativas 152
Artículo 9.3.14. Telefonía. 153
Artículo 9.3.15. Radio y televisión. 153
Artículo 9.3.16. Telecomunicaciones. 153
Artículo 9.3.17. Servicios postales. 153
Artículo 9.3.18. Evacuación de aguas pluviales. 153
Artículo 9.3.19. Evacuación de aguas residuales. 153
Artículo 9.3.20. Evacuación de humos, gases y olores. 153
Artículo 9.3.21. Evacuación de residuos sólidos. 154
Artículo 9.3.22. Instalación de clima artificial. 154
Artículo 9.3.23. Aparatos elevadores. 154
Sección 3. Dotación de aparcamientos. 155
Artículo 9.3.24. Dotación de servicio de aparcamiento. 155
Artículo 9.3.25. Plaza de aparcamiento. 155
Artículo 9.3.26. Accesos a los garajes. 156
Artículo 9.3.27. Altura libre de piso. 156
Artículo 9.3.28. Condiciones constructivas. 156
Sección 4. Condiciones de seguridad de los edificios. 156
Artículo 9.3.29. Definición. 156
Artículo 9.3.30. Accesos exteriores. 156
Artículo 9.3.31. Prevención y extinción de Incendios. 157
Artículo 9.3.32. Otras condiciones de seguridad. 157
CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE ESTÉTICA. 157
Artículo 9.4.1. Definición y aplicación. 157
Artículo 9.4.2. Fachadas. Modificación y materiales. 157
Artículo 9.4.3. Instalaciones en la fachada. 158
Artículo 9.4.4. Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares. 158
Artículo 9.4.5. Cuerpos salientes. 158
Artículo 9.4.6. Elementos salientes. 159
Artículo 9.4.7. Elementos salientes no permanentes. 159
Artículo 9.4.8. Portadas y escaparates. 159
Artículo 9.4.9. Medianerías. 159
Artículo 9.4.10. Cerramientos. 159
CAPÍTULO 5. NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 5 DEL DECRETO 2/2012. 160
Artículo 9.5.1. Ámbito de aplicación, objeto y alcance. 160
Artículo 9.5.2. Condiciones de ubicación y accesibilidad de las edificaciones. 161
Artículo 9.5.3. Impacto generado por las edificaciones. 161
Artículo 9.5.4. Condiciones de seguridad. 161
Artículo 9.5.5. Condiciones mínimas de salubridad. 161

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 9.5.6. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad.....162
TÍTULO 10. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS. 163
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES 163
Sección 1. Objeto y desarrollo. 163
Artículo 10.1.1. Objeto. 163
Sección 2. Condiciones comunes para todos los usos. 163
Artículo 10.1.2. Usos en los sótanos. 163
Artículo 10.1.3. Diferentes usos en un mismo edificio o local. 164
CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL. 164
Artículo 10.2.1. Definición y usos pormenorizados. 164
Artículo 10.2.2. Condiciones de uso y programa de la vivienda. 165
Artículo 10.2.3. Vivienda o apartamento exterior. 166
Artículo 10.2.4. Vivienda o apartamento interior. 166
Artículo 10.2.5. Altura de los techos. 166
Artículo 10.2.6. Accesos comunes a las viviendas. 166
Artículo 10.2.7. Situación de la vivienda. 166
CAPÍTULO 3. USO TERCIARIO. 167
Artículo 10.3.1. Definición y usos pormenorizados. 167
Artículo 10.3.2. Circulación interior, escaleras y ascensores. 168
Artículo 10.3.3. Condiciones particulares del uso comercio y hostelería. 168
Artículo 10.3.4. Condiciones particulares del uso de oficinas. 169
Artículo 10.3.6. Condiciones particulares del uso hospedaje o establecimiento hotelero. 170
Artículo 10.3.7. Condiciones particulares del uso recreativo y espectáculos públicos. 170
CAPÍTULO 4. USO TURÍSTICO. 170
Artículo 10.4.1. Definición y usos pormenorizados. 170
Artículo 10.4.2. Apartamentos turísticos. 171
Artículo 10.4.3. Viviendas turísticas. 171
CAPITULO 5. USO INDUSTRIAL. 172
Sección 1. Usos pormenorizados industriales. 172
Artículo 10.5.1. Definición y clases. 172
Artículo 10.5.2. Desarrollo. 173
Sección 2. Condiciones particulares. 174
Artículo 10.5.3. Circulación interior. 174
Artículo 10.5.4. Servicio de aseos. 174
Artículo 10.5.5. Dotación de aparcamientos y carga y descarga. 174
Artículo 10.5.6. Condiciones de los locales de uso pormenorizado industrial de "servicios empresariales cualificados". 174
Artículo 10.5.7. Compatibilidad de actividades en un mismo edificio. 174
Artículo 10.5.8. Condiciones de protección y prevención ambiental. 174
CAPITULO 6. USO DOTACIONAL. 175
Artículo 10.6.1. Definición y usos pormenorizados. 175
Artículo 10.6.2. Regulación general de los equipamientos. 177
Artículo 10.6.3. Condiciones particulares del uso educativo. 178
Artículo 10.6.4. Condiciones particulares del uso deportivo. 178
Artículo 10.6.5. Condiciones particulares del uso SIPS. 178
Artículo 10.6.6. Condiciones particulares del uso servicios urbanos. 179
Artículo 10.6.7. Condiciones particulares del uso de espacios libres. 179
CAPITULO 7. USO COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS. 180
Artículo 10.7.1. Definición y usos pormenorizados. 180
Artículo 10.7.2. Condiciones particulares de los usos de comunicaciones e infraestructuras urbanas. 180
TÍTULO 11. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN. 181
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES. 181
Artículo 11.1.1. Objeto y aplicación. 181
CAPÍTULO 2. URBANIZACIÓN DEL VIARIO. 181
Artículo 11.2.1. Disposiciones Generales. 181
Artículo 11.2.2. Dimensiones mínimas del viario público. 182
Artículo 11.2.3. El espacio reservado a la circulación de vehículos. La calzada. 182
Artículo 11.2.4. El espacio reservado a la circulación peatonal. Los acerados.182
Artículo 11.2.5. El espacio reservado al estacionamiento de vehículos. 183
Artículo 11.2.6. El espacio reservado a la circulación de bicicletas. 183
Artículo 11.2.7. Viario compartido en coexistencia peatonal rodado. 183
Artículo 11.2.8. Pavimentación de los viarios públicos. 184
Artículo 11.2.9. Trazado en planta del viario. 185
Artículo 11.2.10. Trazado en alzado. 185
Artículo 11.2.11. Intersecciones giratorias. 185
CAPÍTULO 3. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES. 186
Artículo 11.3.1. Condiciones Generales. 186
Artículo 11.3.2. Criterios de urbanización. 186
Artículo 11.3.3. Condiciones de protección del arbolado y jardines. 187
Artículo 11.3.4. Sistema de riego. 187
Artículo 11.3.5. Condiciones del suelo y las tierras. 187
Artículo 11.3.6. Plantación y siembra. 187
Artículo 11.3.7.Conservación de los jardines. 188
CAPÍTULO 4. EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO. 188
Artículo 11.4.1. Condiciones generales. 188
Artículo 11.4.2. Condiciones de los juegos y zonas infantiles. 188
Artículo 11.4.3. Papeleras y bancos. 188
CAPÍTULO 5. CRITERIOS DE URBANIZACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO. 189
Artículo 11.5.1. Aplicación. 189
Artículo 11.5.2. Directrices para la urbanización del Centro Histórico. 189

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 11.5.3. Subterranización de las infraestructuras. 189
CAPÍTULO 6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS BÁSICOS. 189
Artículo 11.6.1. El dimensionado y la conexión de las redes. 189
Artículo 11.6.2. Red de abastecimiento de agua potable. 189
Artículo 11.6.3. Red de saneamiento. 190
Artículo 11.6.4. Alumbrado público. 191
Artículo 11.6.5. Suministro de energía eléctrica. 192
Artículo 11.6.6. Redes de telecomunicaciones. 193
Artículo 11.6.7. Red de riego. 194
Artículo 11.6.8. Coordinación de los servicios urbanos básicos. 194
Artículo 11.6.9. Ubicación de contenedores de recogida de residuos sólidos. ..194
TÍTULO 12. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE INTERÉS MUNICIPAL. 195
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES. 195
Sección 1. Aspectos generales. 195
Artículo 12.1.1. Contenido y alcance. 195
Artículo 12.1.2. Instrumentos normativos para la protección del patrimonio. ...195
Artículo 12.1.3. Medios económicos para la protección del patrimonio. 196
Artículo 12.1.4. Medios administrativos. Comisión Técnica Municipal de Patrimonio. 196
Artículo 12.1.5. Clases de patrimonio catalogado de interés municipal. 197
Sección 2. Condiciones particulares de edificación y uso en inmuebles catalogados. 197
Artículo 12.1.6. Condiciones particulares sobre tipos de obras de edificación. 197
Artículo 12.1.7. Unidad edificatoria. 199
Artículo 12.1.8. Condiciones particulares de parcelación 199
Artículo 12.1.9. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela y edificabilidad. 199
Artículo 12.1.10. Condiciones de uso de edificios protegidos. 200
Sección 3. Deber de conservación y situación de ruina en inmuebles catalogados. 200
Artículo 12.1.11. Deberes de conservación del patrimonio. 200
Artículo 12.1.12. Situación de ruina y edificios protegidos. 201
Artículo 12.1.13. Especialidades de la ruina inminente en edificios protegidos. 203
Sección 4. Normas particulares de tramitación de licencias en inmuebles protegidos. 203
Artículo 12.1.14. Normas particulares de tramitación. 203
Artículo 12.1.15. Informe urbanístico previo. 203
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOGRÁFICO Y ELEMENTOS ESPECIALES. 204
Sección 1. Ámbito. 204
Artículo 12.2.1. Delimitación y niveles. 204
Sección 2. Condiciones del nivel de protección integral (A). 204
Artículo 12.2.2. Definición y ámbito de aplicación. 204
Artículo 12.2.3. Condiciones de edificación. 204
Artículo 12.2.4. Condiciones de uso. 205
Sección 3. Condiciones del nivel de protección global (B). 205
Artículo 12.2.5. Definición y ámbito de aplicación. 205
Artículo 12.2.6. Condiciones de edificación. 205
Artículo 12.2.7. Condiciones de uso. 207
Sección 4. Condiciones del nivel de protección parcial (C). 207
Artículo 12.2.8. Definición y ámbito de aplicación. 207
Artículo 12.2.9. Condiciones de edificación. 207
Artículo 12.2.10. Condiciones de uso. 209
Sección 5. Condiciones del nivel de protección ambiental. 209
Artículo 12.2.11. Definición y ámbito de aplicación. 209
Artículo 12.2.12. Condiciones de edificación. 209
Sección 6. Condiciones específicas del patrimonio arquitectónico y etnográfico catalogado disperso en el medio rural. 210
Artículo 12.2.13. Ámbito de aplicación. 210
Artículo 12.2.14. Identificación de los inmuebles catalogados. 210
Artículo 12.2.15. Régimen de los inmuebles catalogados en el medio rural. ..210
Artículo 12.2.16. Tipos de obras permitidas. 210
Artículo 12.2.17. Condiciones de parcelación. 211
Artículo 12.2.18. Protección del entorno de los edificios catalogados en el medio rural. 211
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE CONJUNTOS, ESPACIOS Y PAISAJE URBANOS. 211
Sección 1. Protección de espacios y conjuntos urbanos. 211
Artículo 12.3.1. Definición y ámbito de aplicación. 211
Artículo 12.3.2. Condiciones de intervención en los edificios no catalogados que delimitan espacios urbanos catalogados, y entornos de inmuebles BIC. 212
Artículo 12.3.3. Condiciones de intervención en la red viaria y espacios libres de espacios urbanos catalogados y entornos delimitados. 212
Sección 2. Protección del paisaje urbano. 213
Artículo 12.3.4. Instrumentos complementarios para la protección del paisaje urbano. 213
Artículo 12.3.5. Publicidad exterior. 213
Artículo 12.3.6. Conservación de elementos visibles desde el espacio urbano. 214
TÍTULO 13. CONDICIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL NÚCLEO URBANO. 215
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES. 215

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 13.1.1. Ordenanzas particulares de zonas de ordenación pormenorizada. 215
Artículo 13.1.2. Ámbito de aplicación. 215
Artículo 13.1.3. Integración de la ordenación de planeamiento pormenorizado anterior. 216
Artículo 13.1.4. Prevalencia de las determinaciones sectoriales de protección de carácter superpuesto. 216
Artículo 13.1.5. Enumeración de Ordenanzas particulares de zonas....216
CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA *CENTRO HISTÓRICO (CH)*. 216
Artículo 13.2.1. Definición y ámbito. 216
Artículo 13.2.2. Condiciones de uso. 217
Artículo 13.2.3. Tipos de obras permitidas....218
Artículo 13.2.4. Condiciones de parcelación. 218
Artículo 13.2.5. Condiciones de edificación....220
Artículo 13.2.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes. 221
CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE *MANZANA CERRADA (MC)*. 223
Artículo 13.3.1. Definición y ámbito. 223
Artículo 13.3.2. Condiciones de uso. 224
Artículo 13.3.3. Tipos de obras permitidas....224
Artículo 13.3.4. Condiciones de parcelación. 224
Artículo 13.3.5. Condiciones de edificación....225
Artículo 13.3.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes. 225
CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE *EDIFICACIÓN ABIERTA COLECTIVA (EAC)*....226
Artículo 13.4.1. Definición y ámbito. 226
Artículo 13.4.2. Condiciones de uso. 227
Artículo 13.4.3. Tipos de obras permitidas....227
Artículo 13.4.4. Condiciones de parcelación. 227
Artículo 13.4.5. Condiciones de edificación....227
Artículo 13.3.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes. 227
CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE *EDIFICACIÓN ABIERTA UNIFAMILIAR CIUDAD JARDÍN (CJ)*.... 228
Artículo 13.5.1. Definición y ámbito. 228
Artículo 13.5.2. Condiciones de uso. 228
Artículo 13.5.3. Tipos de obras permitidas....228
Artículo 13.5.4. Condiciones de parcelación. 228
Artículo 13.5.5. Condiciones de edificación....229
Artículo 13.5.6. Condiciones de configuración de fachadas, volúmenes y espacios libres de parcela....229
CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE *EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR ADOSADA (AD)*. 230
Artículo 13.6.1. Definición y ámbito. 230
Artículo 13.6.2. Condiciones de uso....230
Artículo 13.6.3. Tipos de obras permitidas....230
Artículo 13.6.4. Condiciones de parcelación....230
Artículo 13.6.5. Condiciones de edificación....231
Artículo 13.6.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes....231
CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE *TERCIARIO Y SERVICIOS (T)*. 232
Artículo 13.7.1. Definición y ámbito. 232
Artículo 13.7.2. Condiciones de uso....232
Artículo 13.7.3. Tipos de obras permitidas....232
Artículo 13.7.4. Condiciones de parcelación....233
Artículo 13.7.5. Condiciones de edificación....233
Artículo 13.7.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes....233
CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA *INDUSTRIAL (I)*....234
Artículo 13.8.1. Definición y ámbito. 234
Artículo 13.8.2. Condiciones de uso....234
Artículo 13.8.3. Tipos de obras permitidas....235
Artículo 13.8.4. Condiciones de parcelación....235
Artículo 13.8.5. Condiciones de edificación....235
Artículo 13.8.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes....236
CAPÍTULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE *SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS Y DE SERVICIOS*. 236
Artículo 13.9.1. Definición y ámbito. 236
Artículo 13.9.2. Condiciones de uso....237
Artículo 13.9.3. Tipos de obras permitidas....237
Artículo 13.9.4. Condiciones de parcelación....238
Artículo 13.9.5. Condiciones de edificación....238
Artículo 13.9.7. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes....238
CAPÍTULO 10. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE *PLANEAMIENTO INCORPORADO (PI)*. 239
Artículo 13.10.1. Definición y ámbito. 239
Artículo 13.10.2. Condiciones de uso....239
Artículo 13.10.3. Tipos de obras permitidas....239
Artículo 13.10.4. Condiciones de parcelación, edificación, configuración de fachadas y volúmenes....239
CAPÍTULO 11. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. 240
Sección 1. Disposiciones generales de desarrollo del suelo urbano no consolidado. 240
Artículo 13.11.1. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado....240

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 13.11.2. Alcance de las determinaciones de ordenación pormenorizada. 240
Artículo 13.11.3. Condiciones de desarrollo del suelo urbano no consolidado. 241
Sección 2. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado. 242
Artículo 13.11.4. Áreas de reparto, aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización. 242
Artículo 13.10.5. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado. 242
Sección 3. Media dotacional en zonas homogéneas y actuaciones de transformación urbanística de "dotación". 243
Artículo 13.11.6. Definición de la media dotacional en zonas del suelo urbano. 243
Artículo 13.11.7. Actuaciones de transformación urbanística de "dotación". 243
CAPÍTULO 12. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE. 244
Artículo 13.12.1. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado. 244
Artículo 13.12.2. Alcance de las determinaciones de ordenación pormenorizada. 244
Artículo 13.12.3. Condiciones de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado. 244
TÍTULO 14. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE. 247
CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES Y ALCANCE DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE. 247
Artículo 14.1.2. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable. 247
CAPÍTULO 2. DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES. 248
Sección 1. Definición de los tipos de edificios, construcciones, instalaciones y alcance de las condiciones generales de implantación. 248
Artículo 14.2.1. Conceptos, enumeración de tipos y definiciones generales. ..248
Artículo 14.2.2. Aplicación y alcance de los parámetros de implantación. 248
Sección 2. Desglose pormenorizado de los tipos de edificios, construcciones e instalaciones y condiciones de implantación. 248
Artículo 14.2.3. Tipo 1: Construcciones e instalaciones agrarias vinculadas a una explotación. 248
Artículo 14.2.4. Tipo 2: Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas. 251
Artículo 14.2.5. Tipo 3: Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada y necesaria para una explotación agraria. 251
Artículo 14.2.6. Tipo 4: Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos. 252
Artículo 14.2.7. Tipo 5: Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas. 253
Artículo 14.2.8. Tipo 6: Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas. ..254
Artículo 14.2.9. Tipo 7: Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios. 254
Artículo 14.2.10. Tipo 8: Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural. 255
Sección 3. Condiciones de adecuación ambiente de los edificios. 256
Artículo 14.2.11. Condiciones de adecuación al ambiente de los edificios. 256
Sección 4. Obras en edificios existentes. 259
Artículo 14.2.12. Obras en edificios existentes. 259
CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL. 260
Artículo 14.3.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr). 260
Artículo 14.3.2. Alcance y señalamiento de las actividades y usos genéricos y susceptibles de autorización en SNUcr. 260
Artículo 14.3.3. Ordenación del suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr). 260
CAPÍTULO 4. OTRAS ACCIONES SOBRE EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CARÁCTER PORMENORIZADO. 261
Artículo 14.4.1. Acciones Territoriales (AT) de escala pormenorizada en el término municipal. 261
DISPOSICIÓN TRANSITORIA. 262
ÚNICA. Instrumentos de ordenación aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo PGOU. 262
DISPOSICIÓN DEROGATORIA. 262
ÚNICA. 262
PARTE-C. FICHAS DE NORMATIVA DE ACTUACIONES DE DESARROLLO. 263

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

PARTE-A. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 1. NATURALEZA Y VIGENCIA.

Artículo 1.1.1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. El objeto del Plan General de Ordenación Urbanística (en lo sucesivo PGOU) de *Constantina* es la revisión con adaptación completa a la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía* (en adelante LOUA), del planeamiento general vigente. Las presentes Normas Urbanísticas (en lo sucesivo NNUU), son parte integrante del PGOU, tienen naturaleza jurídica reglamentaria con el contenido y alcance atribuido a los Planes Generales por la legislación urbanística vigente, constituida por la citada LOUA, y por el *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* (TRLSRU).

2. El PGOU es el instrumento de ordenación integral del término municipal de *Constantina*, define los elementos básicos de la estructura general de su territorio, clasifica el suelo estableciendo su régimen jurídico y contiene las normas para la organización de su desarrollo, gestión y ejecución.

3. En la zona del núcleo urbano correspondiente al ámbito declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico, mediante *Decreto 421/2004, de 1 de junio*, así como en el entorno del mismo delimitado, el PGOU establece la ordenación urbanística con las exigencias requeridas por la legislación de Patrimonio Histórico, a fin de dar cumplimiento al artículo 20 de la *Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español (LPHE)*, de conformidad con lo previsto en el artículo *30 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio*

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Histórico de Andalucía (LPHA). Asimismo, con carácter general los bienes pertenecientes al patrimonio histórico en el término municipal, aparte a ser de aplicación la LPHE y LPHA citados, será de aplicación la *Ley 2/2017, de 28 de marzo, de Memoria Histórica y Democrática de Andalucía* (LMHDA).

4. El presente documento de PGOU, sustituye plenamente al planeamiento general vigente en el municipio, constituido por: Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 9 de marzo de 1994, y el documento de Adaptación Parcial a la LOUA, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 29 de diciembre de 2009. Dicho planeamiento general anterior, queda sustituido y derogado, salvo los efectos de transitoriedad expresamente regulados, o que resultaran procedentes al amparo de la LOUA.

Artículo 1.1.2. Vigencia e innovación del Plan.

1. El PGOU tendrá vigencia indefinida a partir de la publicación de su aprobación definitiva, mientras no se apruebe la revisión íntegra que lo sustituya, sin perjuicio de sus eventuales innovaciones que puedan aprobarse en la forma legalmente prevista para ello.

2. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de ocho años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total.

3. El PGOU podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión (integral o parcial) o mediante su modificación. Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentales y de procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA.

Artículo 1.1.3. Efectos.

El PGOU y los instrumentos que lo desarrollen, una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista por el artículo 41 de la LOUA, serán públicos, ejecutivos y obligatorios.

La entrada en vigor del PGOU conlleva los siguientes efectos:

1. Publicidad: Lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debidamente integrado y diligenciado, que a tal efecto estará a disposición del público en los locales que el Ayuntamiento determine, así como a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación y obtenerla, todo ello de conformidad con los derechos de información reconocidos en la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas* y en la *Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público*.

2. Ejecutoriedad: Implica por un lado la facultad de emprender la realización de todos los instrumentos, proyectos y demás actuaciones previstas para su desarrollo, y en general la habilitación al Ayuntamiento para el ejercicio de las funciones enunciadas por la Ley y por el PGOU, en todo lo que sea necesario para el pleno cumplimiento de sus determinaciones.

3. Obligatoriedad: Significa el deber, legalmente exigible por cualquier persona física o jurídica en uso de la acción pública, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto para los distintos órganos de la Administración Pública como para los particulares.

4. Legitimación de expropiaciones: La aprobación del PGOU, así como la de los demás instrumentos que lo desarrollen, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, a los fines de expropiación o de constitución de servidumbres.

Artículo 1.1.4. Revisión y Modificación.

1. Es revisión del PGOU, la alteración integral de la ordenación establecida y en todo caso la alteración substancial de la ordenación estructural. La revisión podrá ser parcial, en los términos del artículo 37.2 de la LOUA, cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio municipal, bien de sus determinaciones, que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

2. Procederá la revisión total o parcial del PGOU con carácter anticipado cuando se produzca una o varias de las siguientes circunstancias:

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

a) Cuando un plan de ordenación territorial así lo disponga o lo haga necesario.
b) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.
c) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.
d) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural del término municipal.
e) Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que hagan necesaria o conveniente la revisión.
f) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general del territorio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.
g) Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política urbanística que inspira el presente PGOU.
h) En todo caso, en aplicación del artículo 15.6 y Disposición transitoria 4ª del TRLS, se considera a efectos de sostenibilidad que una innovación conlleva la revisión del PGOU, cuando se dan los supuestos del apartado 2 del artículo 37 de la LOUA.

3. Las alteraciones de la ordenación que no constituyan la revisión del PGOU, ni su mero desarrollo en los términos que se expresan en el apartado siguiente, se entenderán como modificaciones del mismo.

4. No se considerará revisión ni modificación del PGOU, sino su mero desarrollo:

a) Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales en la ordenación pormenorizada potestativa contenida por este PGOU en sus respectivos ámbitos.
b) Las innovaciones que introduzcan los Estudios de Detalle sobre la ordenación pormenorizada, siempre que estén dentro de su funcionalidad como instrumento de planeamiento.
c) El cambio de la delimitación de las unidades de ejecución o de los sistemas de actuación determinados por el planeamiento, cuando se realice por los procedimientos previstos en la LOUA.
d) La alteración por el instrumento de planeamiento pertinente de las determinaciones de este Plan que no se correspondan con la función legal que la LOUA asigna a los Planes Generales, excepto que expresamente este PGOU indique su vinculación por afectar a más de un ámbito de planeamiento.
e) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la LOUA y el propio PGOU reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.
f) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase o afecten a la clasificación del suelo.
g) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales de las previstas en la Legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA.
h) Las modificaciones del Catálogo que se aprueben como consecuencia de la formulación o modificación de Planes Especiales de Protección.

5. En cualquier caso, toda innovación deberá de acreditar que supone una mejora para el interés público de la ordenación del PGOU, ya sea aumentando la proporcionalidad previa de las dotaciones respecto a los usos lucrativos, o bien que la mejora sea cualitativa en cuanto a mejor ubicación de las reservas dotacionales en el ámbito y respecto al entorno de servicio, o una mayor proporción de vivienda protegida, todo ello en aplicación de las determinaciones de los artículos 9.D) y 36 de la LOUA.

6. Dado el contenido de protección del PGOU en el ámbito del Conjunto Histórico, será necesario Informe de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para cualquier innovación o instrumento de desarrollo del PGOU en aquellos casos en que queden afectados bienes integrantes del Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía o sus Entornos legales.

Artículo 1.1.5. Documentación del PGOU: Contenido y valor de sus elementos.

El instrumento de planeamiento constituido por el PGOU de *Constantina*

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

está integrado por los siguientes documentos:

1. Documento I: MEMORIA: Es el instrumento básico para lo interpretación del Plan en su conjunto y sirve para resolver los conflictos entre los distintos documentos o determinaciones del Plan. Se compone de dos Partes:

Parte I-A: MEMORIA DE INFORMACIÓN: Contiene la información y el diagnóstico que ha servido de base para establecer los objetivos y criterios generales.

Parte I-B: MEMORIA DE ORDENACIÓN: Contiene la justificación de las determinaciones y parámetros básicos de la ordenación adoptada por el Plan.

2. Documento II: NORMAS URBANÍSTICAS: Las presentes Normas Urbanísticas, constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio. Prevalecen sobre los restantes documentos del PGOU para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento y en cuanto al régimen jurídico propio de las diferentes categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. En base al artículo 10 de la LOUA, las presentes NNUU diferencian en su contenido los artículos que corresponden a la "ordenación estructural", de los de la "ordenación pormenorizada", y los que dentro de ésta última, por su naturaleza, pueden ser desarrollados mediante "Ordenanzas Municipales" de régimen local, mediante la indicación (OM) en el nombre del artículo. Las Normas Urbanísticas se componen de tres partes:

Parte II-A: Normas Urbanísticas de carácter estructural.
Parte II-B: Normas Urbanísticas de carácter pormenorizado.
Parte II-C: Fichas de actuaciones de desarrollo del Plan.

3. Documento III: PROTECCIÓN Y CATÁLOGO: Analiza el patrimonio histórico existente en el municipio, y justifica los criterios de catalogación y las propuestas de ordenación en dicha materia. En las fichas de Catálogo se contiene la relación detallada y la identificación de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección, según establece el artículo 16 de la LOUA. El Documento III se compone de tres partes:

Parte III-A: Memoria de Protección y Catálogo.
Parte III-B: Fichas de Catálogo.
Parte III-C: Planos de Protección y Catálogo.

4. Documento IV: PLANOS: Reflejan gráficamente el estado previo y la ordenación propuesta por el Plan. Consta de dos partes:

Parte IV-A: PLANOS DE INFORMACIÓN: Tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente el estado de cada tipo de suelo, los datos de partida de territorio y de núcleo que han orientado las propuestas del Plan.

Parte IV-B: PLANOS DE ORDENACIÓN: Tienen carácter normativo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación integral del territorio municipal establecida por el PGOU.

5. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS: Documentación con el objeto del estudio detallado de aspectos sectoriales del Plan en materia ambiental, riesgo de inundación y similares, y que justifican adicionalmente las propuestas en dichas materias:

-Estudio Ambiental Estratégico (EsAE): Documento complementario, redactado y tramitado simultáneamente al PGOU, a efectos de dar cumplimiento al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica previsto en la *Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*. En aplicación de dicha legislación, las medidas correctoras previstas en el propio EsAE o en la Declaración Ambiental Estratégica, tendrán carácter normativo vinculante.

-Estudio de inundabilidad: Analiza el riesgo de inundación de los cauces implicados en la ordenación del Plan.

6. RESUMEN EJECUTIVO: La documentación del PGOU incluye un *"resumen ejecutivo"*, con el contenido de síntesis de objetivos y finalidades del Plan con el objetivo de facilitar su difusión y la participación, y demás aspectos previstos en el artículo 19.3 de la LOUA.

7. Todos los anteriores documentos serán vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas de cualquiera de los documentos de ordenación (documentos I-B, II, y IV-B) y de protección (documento III), que pudiesen aparecer en contradicción con los documentos de carácter informativo, se considerará que prevalecen sobre éstos últimos.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 1.1.6. Interpretación.

1. La interpretación del PGOU corresponde al Ayuntamiento de *Constantina* en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de la Junta de Andalucía, conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Los distintos documentos del PGOU integran una unidad coherente cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la literatura que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto, con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

3. Las determinaciones del PGOU se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón a sus contenidos, conforme a los señalados en el artículo anterior, y a sus fines y objetivos, expresados en la Memoria.

4. Si, no obstante la aplicación de éstos criterios interpretativos, subsistiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del PGOU más favorable al mejor equilibrio ente aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres y dotacionales, al menor deterioro del medio ambiente natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

5. Los datos relativos a los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, tienen la precisión inherente a la medición realizada sobre una base cartográfica digital del PGOU. En el supuesto de no coincidencia exacta de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos deducible de una cartografía de detalle de acreditada mayor precisión, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del PGOU, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa, manteniendo los datos totales de aprovechamiento del PGOU (superficie edificable, número de viviendas), así como las cifras de reservas de sistemas generales y locales. En el caso de que la diferencia de medición de superficie sea superior al 10%, deberá tramitarse una modificación del planeamiento para innovar los parámetros urbanísticos y adaptarlos a la nueva superficie real del ámbito.

6. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen durante la vigencia del Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación y la justificación de la elegida. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme a lo dispuesto en la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*.

7. Los simples errores materiales, aritméticos o de hecho, que se detecten en el Plan, podrán corregirse mediante el procedimiento previsto en la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas* y en la *Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía*.

Artículo 1.1.7. Usos y obras provisionales.

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, en los ámbitos del suelo urbano y urbanizable pendientes de desarrollo urbanístico y si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare la Administración Municipal, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

2. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrán de ponderarse los siguientes aspectos:

a) La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del PGOU atendiendo a su desarrollo previsible, de acuerdo con la programación del mismo.
b) El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.
c) Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.
d) La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

3. El procedimiento de autorización habrá de observar las siguientes exigencias:

a) Solicitud por el interesado incorporando el reconocimiento de la potestad del Ayuntamiento de declarar la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.
b) La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada a la acreditación ante el Ayuntamiento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

Artículo 1.1.8. Edificios y usos fuera de ordenación.

1. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 34.b) y Disposición Adicional Primera de la LOUA, las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes a la aprobación definitiva del presente PGOU, que resulten disconformes con las determinaciones del mismo, quedarán en situación legal de fuera de ordenación. A efectos de concretar el régimen jurídico de las instalaciones, construcciones y edificaciones fuera de ordenación y el tipo de obras autorizables se distinguen dos situaciones: incompatibilidad total y parcial.

2. Régimen de de la situación de *fuera de ordenación por incompatibilidad total*.

a) Definición: Tienen la consideración de *fuera de ordenación por incompatibilidad total*, aquellos edificios o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad radical o absoluta con las determinaciones de este Plan por encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

a1) En los casos en los que las edificaciones o instalaciones se localicen en terrenos en los que el planeamiento prevea un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras. No obstante, no se integran en este régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad total, los supuestos en los que la previsión de una corrección de alineación pública no afecte a la edificación implantada en la parcela.

a2) En los casos en los que se encontrase la edificación o parcela destinada a una actividad considerada incompatible con el modelo territorial conforme a la regulación establecida en el artículo 4.2.5. de estas NNUU, o bien con actividades incompatibles con el medio urbano (suelo urbano y urbanizable), y que no puedan ser objeto de medidas de corrección de sus impactos ambientales.

a3) En aquellos casos, en los que estando la edificación en un mal estado de consolidación de modo que sea susceptible de ser declarada en ruina, además la misma fuera disconforme con el uso, alineación o altura determinados por el presente Plan.

b) Intervenciones: El régimen de *fuera de ordenación por incompatibilidad total* determina que en los edificios, construcciones e instalaciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

c) Usos: Si contasen con previa licencia se tolerará la continuidad de los usos existentes a los que se destina la edificación al tiempo de la entrada en vigor del PGOU, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las condiciones de corrección de impacto establecidos por la legislación medioambiental. Los usos no amparados en previa licencia estarán sujetos al régimen derivado de las normas de protección de la legalidad establecidas en la LOUA y Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, si aún no han prescrito las infracciones. En todo caso deberán cesar aquellas actividades incompatibles con el modelo territorial o bien con el medio urbano que no contasen con licencia.

No obstante, en el régimen de *fuera de ordenación por incompatibilidad total*, las edificaciones existentes en buen estado y que se encuentren construidas de conformidad con las previsiones del planeamiento vigente en el momento de su materialización, podrán ser destinadas a nuevos usos no molestos siempre que la actividad tenga carácter provisional, no perjudique ni interfiera los plazos de ejecución del PGOU y para su puesta en funcionamiento no se precise ejecutor obras de reforma; admitiéndose excepcionalmente las de acondicionamiento en todo caso sometidas o previa renuncia del mayor valor de expropiación.

3. En cumplimiento del apartado 1.b) del artículo 34 de la LOUA, se identifican las siguientes instalaciones, construcciones y edificaciones *totalmente incompatibles* con la ordenación del PGOU, por estar situadas en las parcelas que se indican que ocupan suelo previstos como

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

dotacional público: No procede ninguna. Los edificios de interés patrimonial integrados en el nuevo parque urbano del Arroyo de la Villa se declaran expresamente compatibles con dicho sistema general de espacios libres y obligadamente habrán de conservarse por dicho interés patrimonial.

3. Régimen de *fuera de ordenación por incompatibilidad parcial*.

a) Definición: Tienen la consideración de *fuera de ordenación por incompatibilidad parcial* los edificios que presenten una disconformidad parcial con los parámetros de altura, ocupación, edificabilidad o condiciones de parcela (superficie mínima o frente mínimo), separación a linderos, establecidos por este PGOU en las Normas generales de edificación o particulares de zona de los Títulos 9 y 13 de estas NNUU. Asimismo tiene esta consideración la disconformidad de uso que no incurra en los supuestos de incompatibilidad total enumerados en el apartado 2 de este artículo.

b) Intervenciones:

b1) Con carácter ordinario, en el régimen de *fuera de ordenación por incompatibilidad parcial*, se podrán autorizar en los edificios y construcciones, además de las intervenciones de mera conservación y consolidación, así como instalación de ascensores, las obras de acondicionamiento (mejora de habitabilidad y accesibilidad) que no supongan reforma o generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación. Se admitirán asimismo las obras de rehabilitación destinadas o la mejora y redistribución interior de la edificación (sin superar en su alcance el nivel de la reforma menor definido en el artículo 9.1.3 de estas Normas) siempre que no generen aumento del volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación. Quedan excluidas las obras que impliquen sustitución de elementos estructurales, admitiéndose reparaciones parciales de dichos elementos que no sobrepasen el 10 % de la superficie edificada del inmueble.

b2) Si la disconformidad lo es exclusivamente con el cumplimiento de la parcela mínima establecida en las normas particulares de la zona de ordenanza en que se localizaren podrán admitirse las obras de reforma parcial, e incluso las de ampliación, si se respetan el resto de condiciones de edificación establecidas en las ordenanzas de aplicación exigibles en cada coso.

b3) Las edificaciones existentes que respetando todas las condiciones de uso y edificación particulares de zona (Título 13), únicamente presentasen divergencias en materia de separación a linderos, además de obras de conservación y consolidación, podrán realizar las de reforma menor y parcial, incluso las de ampliación, siempre que el volumen añadido respetase las condiciones de separación exigidas y no se hubiera agotado la superficie edificable asignada a la parcela.

b4) En los supuestos de disconformidad de orden estético, higiénico, elementos añadidos (marquesinas, celosías materiales de acabado, colores, decoraciones, publicidad), La admisibilidad de obras de reforma parcial o general y de incremento de volumen estará condicionada a que de forma simultánea vayan acompañadas de forma simultánea de las obras de adaptación, supresión o sustitución de los citados elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente o a su grado de protección exigible por las presentes NNUU.

c) Usos:

c1) Respecto a la tolerancia de usos de este régimen, se aplicará el mismo establecido en el apartado 2.c) de este artículo.

c2) En los edificios y construcciones sometidos al régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial podrán autorizarse nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por este Plan, pudiendo incluso realizarse obras de adaptación con expresa renuncia del mayor valor de expropiación que pudiera generar el cambio de uso.

c3) A aquellas industrias y actividades económicas existentes en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes NNUU en situación de fuera de ordenación, por razón de su volumen, ocupación o a altura, aunque no por el uso que las ocupa, se les aplicará el régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial, permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación, reforma menor y parcial, e incluso las de reforma general que se encaminen a su renovación y modernización, y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental. Si únicamente se produce una inobservancia de las condiciones de separación a linderos podrán admitirse obras de ampliación siempre que en las instalaciones se cumplan las condiciones de protección ambiental, y contra incendios, y además las obras de ampliación cumplan con el resto de condiciones de la edificación.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

c4) Actividades económicas en ámbitos sujetos a actuaciones de urbanización:

En aquellos ámbitos sometidos a actuación de urbanización en los que a la entrada en vigor del PGOU se estén desarrollando actividades económicas y las edificaciones y usos existentes resulten en situación de incompatibilidad parcial con las nuevas determinaciones, se permitirá, hasta tanto no se inicie la fase de ejecución urbanística, el normal desenvolvimiento de la actividad existente, pudiendo realizarse en las edificaciones obras de conservación y consolidación, incluso las de reforma menor y parcial que incorporen mejoras encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

4. Los edificios y construcciones situados en suelo no urbanizable se aplicarán las reglas establecidas en el artículo 1.1.9 siguiente.

Artículo 1.1.9. Edificaciones fuera de ordenación en suelo no urbanizable.

1. Con carácter general, para las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable en situación legal de *fuera de ordenación* será de aplicación lo dispuesto en el *Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía*.

2. Las edificaciones que no se ajusten al presente PGOU, construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia, estarán sometidas al régimen legal de fuera de ordenación previsto en la legislación urbanística.

3. Igualmente estarán sometidas a dicho régimen las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la *Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. A tal efecto, las personas titulares de estas edificaciones, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de los requisitos de asimilación a las edificaciones con licencia antes citados.

4. En las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por el presente PGOU en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto a las distintas categorías del suelo no urbanizable establecidas y, supletoriamente, por lo dispuesto en la Disposición adicional primera, apartado 3, de la LOUA. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 34.b) de la dicha LOUA, el presente PGOU considera totalmente incompatibles con su ordenación las edificaciones ubicadas en suelos con la condición de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riegos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia en cuyo caso sólo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo. En los casos de dominios públicos no deslindados o áreas de riesgos previsibles no delimitadas con precisión por el presente PGOU, se deberá proceder a su delimitación precisa en cada caso concreto, previamente a la autorización de las obras admisibles.

5. Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y el presente PGOU. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

Artículo 1.1.10. Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

1. Can carácter general, para las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable en situación de *asimilado al régimen de fuera de ordenación* será de aplicación lo dispuesto en el *Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía*.

2. Las edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

restablecimiento del orden jurídico infringido, podrán ser objeto de reconocimiento de la situación de *"asimilado al régimen de fuera de ordenación"*, siempre que se encuentren terminadas. Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra.

3. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los siguientes supuestos:

a) Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del litoral, en suelos destinados a dotaciones públicas, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, excepto en el supuesto previsto en el artículo 3.2.b). En los casos de dominios públicos no deslindados o áreas de riesgos previsibles no delimitadas con precisión por el presente PGOU, se deberá proceder a su delimitación precisa en cada caso concreto, previamente al reconocimiento de la situación de *"asimilado al régimen de fuera de ordenación"*, o en el marco del procedimiento.

b) Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en este PGOU, y para la que no haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la LOUA, quedando de acuerdo con dicho artículo, exceptuadas de la necesidad de reagrupación, las parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 de la LOUA. El PGOU incluye en los Planos de Ordenación de medio urbano, a los meros efectos informativos, las delimitaciones de las parcelaciones urbanísticas "Pu", inventariadas en el apartado 5 de la Memoria de Información, siendo objeto de cada expediente específico determinar la situación jurídica concreta de la parcelación y, en su caso, de las parcelas edificadas.

4. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, conforme al procedimiento establecido en las presentes NNUU y el *Decreto 2/2012*, solo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble. Dichos tipos de obras los podrá concretar el Ayuntamiento mediante Ordenanza espacial y, en su defecto serán de aplicación las *Normas Directoras* en dicha materia, establecidas por la *Orden de 1 de marzo de 2013*.

5. En las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia urbanística, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

6. Excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

7. Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, de conformidad con lo establecido en las presentes NNUU (Sección 6 del Capítulo 3, del Título 7) y *Decreto 2/2012*. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la LOUA.

8. La concesión del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen del fuera de ordenación lo será sin perjuicio de aquellas responsabilidades que pudiera haber incurrido su titular o de la instrucción de aquellos otros procedimientos a que hubiera dado lugar.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

TÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

Sección 1. Clases de suelo.

Artículo 2.1.1. División general del suelo en razón a su clasificación.

1. El PGOU de Constantina, clasifica el término municipal, en *suelo urbano*, *suelo urbanizable y suelo no urbanizable*. La clasificación se delimita físicamente en el Plano o.1 para todo el término municipal, y en el Plano o.3 para el núcleo urbano.

2. Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo antes expresadas, participan de un régimen normativo básico y diferenciado, a efectos del desarrollo y ejecución del planeamiento.

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

Sección 2. Contenido general del derecho de propiedad.

Artículo 2.1.2. Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

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

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 2.1.3. Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo.

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

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

a) Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.
b) La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.

Artículo 2.1.4. Régimen del subsuelo.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 49 de la LOUA, el uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del presente PGOU, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el PGOU o su planeamiento de desarrollo.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en los puntos 1 y 2 anteriores, cuando el presente PGOU no precise el aprovechamiento atribuido al subsuelo, éste se presumirá público, y cuando lo precise, corresponderá a quien corresponda el aprovechamiento del suelo vinculado a éste.

3. En suelo urbano no consolidado y urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos por el planeamiento, conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.

4. En el aprovechamiento del subsuelo deberá tenerse en cuenta que son Bienes de Dominio Público de la Comunidad Autónoma de Andalucía todos los objetos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra, obras o actividades de cualquier índole o por azar. En base a ello, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, aparte de poder obligar, en su caso, a la "integración de los restos arqueológicos existentes si así se estableciera en la intervención arqueológica" (según regulación del Capítulo 9 del Título 5 de las presentes NNUU), como propietarias de los bienes de dominio público arqueológicos, podrá, en virtud de sus competencias, limitar o denegar el aprovechamiento urbanístico del subsuelo, con el fin de preservar de su destrucción el patrimonio histórico arqueológico.

5. Sin perjuicio en todo caso de lo dispuesto en el anterior apartado 4 de este artículo, el subsuelo perteneciente a los bienes de dominio público se ajustará a las siguientes determinaciones:

a) Es compatible la existencia de suelo calificado de uso público, con el subsuelo de carácter patrimonial destinado preferentemente a aparcamiento o los que establezca el PGOU o sus instrumentos de desarrollo. El Ayuntamiento podrá determinar el carácter de servicio público o patrimonial del subsuelo, en función de las condiciones más aconsejables para su utilización y gestión como uso de interés público.

b) En caso de optar por la definición del subsuelo, para la ubicación de usos admitidos por el planeamiento, como bien patrimonial, se procederá a la desafectación del mismo como bien de dominio público, a través del procedimiento previsto en la *Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía,* y *Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía*, y se establecerá el de propiedad horizontal, junto al suelo de uso público.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

c) Las administraciones titulares de los suelos de dominio público, dentro del marco jurídico correspondiente, podrán hacer concesiones temporales de su subsuelo con destino a los usos establecidos por el planeamiento, siempre que ello no reste funcionalidad el espacio público o dotación pública previstos en dicho suelo. En estos casos, el concesionario del subsuelo vendrá obligado a tolerar el trazado y mantenimiento de infraestructuras públicas necesarias y la integración de los restos arqueológicos existentes se así se estableciera en la intervención arqueológica.

Artículo 2.1.5. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes derechos: El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

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

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

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

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

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Sección 3. Régimen del suelo urbano.

Artículo 2.1.6. Definición y categorías.

1. Constituyen el *suelo urbano (SUr)*, aquéllas áreas o terrenos del término municipal, delimitados expresamente en el "Plano de Ordenación o.3 Clasificación del suelo", por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte del núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del PGOU, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir. En el caso del *suministro de energía eléctrica en baja tensión* se entenderá que el servicio tiene las características *adecuadas*, cuando las necesidades de nueva extensión de red necesarias para atender a nuevos suministros o ampliación de los existentes sea inferior a los 100 kW, cuyo coste de extensión es obligación sufragarlo la empresa eléctrica distribuidora de la zona, en aplicación del apartado 3 del artículo 9 del *Real Decreto 222/2008, de 15 de febrero, por el que se establece el régimen retributivo de la actividad de distribución de energía eléctrica*.

b) Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este planeamiento general propone e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. En esta clase de suelo, el PGOU establece las siguientes categorías, a efectos de la aplicación del régimen de derechos y deberes de los artículos 55 y 56 de la LOUA:

a) *Suelo urbano consolidado* (*SUrc*): Integrado por los terrenos a los que se refiere el apartado anterior, cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.

b) *Suelo urbano no consolidado* (*SUrnc*): Integrado por los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las circunstancias enumeradas en el artículo 45.2.B) de la LOUA. El PGOU diferencia, a efectos de aplicación del diferente régimen jurídico, el suelo urbano no consolidado que precisa *"actuación de urbanización"* (supuestos "a" y "b" del artículo 45.1.B), del que precisa *"actuación de dotación"* (supuesto "c" del artículo 45.1.B).

3. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente PGOU llegaran a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano consolidado a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno instrumento equisdistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se reflejará en los textos refundidos o actualizados que del PGOU se realicen y en los que, como justificación, se enumerarán los actos de aprobación de los instrumentos urbanísticos, publicación, y actas de recepción, como la causa de su reconocimiento, no constituyendo en ningún caso, estos meros actos de reconocimiento de desarrollo del Plan, innovación del mismo.

Artículo 2.1.7. Régimen del suelo urbano consolidado.

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación de las presentes normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías y avales correspondientes.

2. Las Normas establecen el plazo de edificación en suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de solares y Edificaciones ruinosas, y habilitará a la Administración Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo de un año.

3. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el suelo urbano consolidado, deberán presentar proyecto con petición de licencia de edificación e inicio de la edificación dentro de los plazos máximos en la Ordenanza Municipal Reguladora del Registro de Solares. De forma subsidiaria, en ausencia de Ordenanza, se aplicará un plazo que se extenderá como máximo cuatro años desde la entrada en vigor del presente PGOU, para la solicitud de licencia e inicio de las obras en el plazo establecido en la misma.

4. En el caso de que las parcelas de suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación integral.

Artículo 2.1.8. Régimen del suelo urbano no consolidado.

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:

a) El aprovechamiento urbanístico subjetivo al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.

b) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la junta de compensación o solicitar la expropiación forzosa.

c) En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de planeamiento, gestión y urbanización, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos establecidos legalmente; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
e) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso percibir

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que las presentes Normas establezcan o prevean la delimitación de unidades de ejecución por precisar transformación urbanística del tipo *"actuación de urbanización"*, son:

a) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan. Este deber integra el de presentación del correspondiente planeamiento de desarrollo, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio, libres de cargas, los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación, como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio, libres de cargas, la superficie de terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integre la unidad de ejecución.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto al aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

f) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

g) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal definitiva, y cuando así proceda, conforme a estas Normas o convenios urbanísticos, con posterioridad a dicha recepción.

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

i) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
j) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

k) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. Los deberes del propietario de suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que las presentes NNUU establezcan una transformación urbanística del tipo *"actuación de dotación"*, están sometidos al régimen del apartado 3 del artículo 55 de la LOUA, y el PGOU concreta si los suelos necesarios para contribuir a la media dotacional de sistemas locales de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos, así como para mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales, se deben de ubicar en el entorno próximo o debe aplicarse compensación económica sustitutiva.

Artículo 2.1.9. Condición de solar.

A los efectos de este PGOU, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano, o urbanizable ordenado ya transformado por urbanización, cesión y equidistribución conforme al PGOU, que tengan señaladas por el planeamiento urbanístico alineaciones y rasantes y ordenanza de aplicación y estén dotadas de los siguientes servicios urbanísticos:

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

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.
c) Evacuación de aguas residuales a la red o redes públicas, todas ellas con capacidad suficiente libre para ello.
d) Alumbrado público.
e) Suministro con capacidad suficiente de cualquier otro servicio urbanístico de implantación general en el núcleo urbano, y que sea considerado como necesario por el Ayuntamiento o la reglamentación supramunicipal de obligado cumplimiento.

Sección 4. Régimen del suelo urbanizable.

Artículo 2.1.10. Definición y categorías.

1. Integran el *suelo urbanizable (SUz)*, los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase, por estimarlos aptos y los más idóneos para absorber las necesidades de crecimientos previstas de acuerdo con el artículo del artículo 47 de la LOUA.

2. En esta clase de suelo se establecen las siguientes categorías:

a) *Suelo urbanizable ordenado (SUzo)*: Integrado por los terrenos que forman parte de Sectores clasificados como suelo urbanizable en el planeamiento general anterior, y cuentan con la ordenación detallada, por haberse aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector, o nuevos sectores en los que el PGOU incorpore la ordenación pormenorizada potestativa. Asimismo se adscribirán a esta categoría, cualquiera de los nuevos sectores previstos, a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.

b) *Suelo urbanizable sectorizado (SUzs)*: Integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles al horizonte de programación, de acuerdo con las determinaciones del PGOU, que delimita los Sectores en el Plano de Ordenación o.3, y fija las condiciones y requerimientos exigibles para su transformación, mediante los correspondientes Planes Parciales.

c) *Suelo urbanizable no sectorizado (SUzns)*: Integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo, delimitados para atender demandas a largo plazo o de oportunidad, teniendo en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible. El desarrollo de estos suelos requerirá la previa formulación de un Plan de Sectorización, para su cambio a la categoría de urbanizable sectorizado. En tanto no sea formulado el Plan de Sectorización el régimen de estos suelos será el correspondiente al suelo no urbanizable de la categoría que se indica en la Ficha de desarrollo de cada área de SUzns.

Artículo 2.1.11. Estatuto de propiedad del suelo urbanizable.

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable sectorizado y ordenado vinculados a los procesos de transformación urbanística los siguientes:

A) Derechos: Los derechos del propietario derivados del ejercicio de la facultad de promoción de la actuación de transformación urbanística del suelo urbanizable son:

a) El aprovechamiento urbanístico que tendrán derecho a patrimonializar el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector (una vez sean cumplimentados los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación urbanística para alcanzar la situación básica de suelo urbanizado), será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento medio del área de reparto.

b) En el sistema de compensación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la junta de compensación.

c) En el sistema de cooperación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a decidir si la financiación de los gastos de planeamiento, gestión y urbanización, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

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

B) Deberes legales vinculados a las actuaciones de transformación urbanísticas: Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, vinculados al ejercicio de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización son:

a) Cuando el sistema de actuación sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en las presentes Normas; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación, como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generados por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% de aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución. La entrega de las parcelas a la Administración urbanística, se realizará libre de cargas urbanísticas.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de los trabajos de urbanización.

e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto al aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior, teniendo derecho a la adjudicación de los citados excesos, previa detracción del porcentaje a que se refiere la letra c) anterior, debiendo participar proporcionalmente en los costes de urbanización correspondientes.

f) Costear, y en el caso del sistema de compensación, ejecutar en el plazo establecido al efecto, todas las obras de urbanización previstas en el interior del sector, tanto de carácter local como los sistemas generales incluidos en el mismo, conforme al proyecto/s de urbanización que desarrolle las previsiones del instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada, así como las infraestructuras exteriores al sector para la conexión con las redes generales de capacidad suficiente para la acometida de las demandas del mismo.

g) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a estas Normas o por previsión de los convenios urbanísticos previos a la fijación del sistema, con posterioridad a dicha recepción.

2. De igual forma, los propietarios de las parcelas resultantes de la ejecución urbanística en sectores de suelo urbanizable, tendrán los siguientes deberes:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

c) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 2.1.12. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

Mientras no cuenten con Plan de Sectorización, los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado estarán sometidos al régimen del artículo 53 de la LOUA. Cuando sean sectorizados, les será aplicable el régimen del artículo 2.1.13 siguiente.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 2.1.13. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

1. Mientras con cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

3. No se podrá edificar en los sectores de suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

a) Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de urbanización.

b) No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.

c) Aprobación del Proyecto de Reparcelación.

d) Ejecución de las obras de urbanización.

4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo siguiente.

Artículo 2.1.14. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

1. La aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable determina que:

a) Los terrenos queden vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.

b) Los terrenos, por ministerio de la ley, queden afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, del deber de distribución justa de los beneficios y cargas vinculados al proceso de transformación urbanística, tal y como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

2. Los propietarios que hayan ejercitado su facultad de participar en la actuación de transformación urbanística, tendrán derecho a la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90 % del aprovechamiento medio del área de reparto. La patrimonialización del aprovechamiento subjetivo queda condicionada al efectivo cumplimiento de los deberes legales vinculados al ejercicio de la citada facultad.

3. Una vez alcancen los terrenos la categoría de suelo urbanizable ordenado, las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración Actuante comprenden:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto.

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto, excepto que sean adjudicados a titulares de sistemas generales exteriores, o propietarios de sectores en situación deficitaria en sus derechos a de aprovechamiento subjetivo.

Los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

4. Salvo para la ejecución anticipada de los sistemas generales o locales incluidos en el sector, queda prohibida la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de urbanización y de Reparcelación.

5. De igual modo quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Sección 5. Régimen general del suelo no urbanizable.

Artículo 2.1.15. Definición y categorías.

1. Integran el *suelo no urbanizable (SNU)* los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase, por concurrir en los mismos los requisitos y valores que establece el artículo 46 de la LOUA.

2. En esta clase de suelo se establecen las siguientes categorías, cuya delimitación física se especifica en el Plano de Ordenación o.1.

A) *Suelo no urbanizable de especial protección (SNUep)*: Se incluyen en esta subclase de suelo no urbanizable, los terrenos en los que concurren una o varias de las circunstancias del artículo 46.1 de las LOUA, y en función de las mismas, dentro de esta categoría se distinguen a su vez las siguientes subcategorías:

b) *Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUep-l)*: Se incluyen en esta subcategoría de suelo no urbanizable de especial protección, aquéllos terrenos en los que concurren los criterios de los apartados a) y b) del artículo 46.1 de la LOUA. El PGOU adscribe a esta categoría en el municipio los suelos incluidos en el Parque Natural Sierra Norte de Sevilla; así como aquellos elementos del territorio, en que la legislación sectorial que les afecta, determina expresamente su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección, tales como las vías pecuarias, montes públicos, cauces públicos que discurren por SNU y el patrimonio histórico declarado en el medio rural. Asimismo, en las Normas se articula con carácter *superpuesto* y prevalente, las protecciones derivadas de las legislaciones sectoriales específicas con incidencia en el municipio, cuya delimitación física se contiene en el Plano de Ordenación o.2, y su regulación normativa se integra en el Título 5 de estas NNUU.

a) *Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística (SNUep-p)*: Se incluyen en esta subcategoría de suelo no urbanizable de especial protección, aquéllos terrenos en los que concurren los criterios de los apartados c), d) y e) del artículo 46.1 de la LOUA.

B) *Suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr)*: Se incluyen en esta categoría de suelo no urbanizable, los terrenos en los que, en base al artículo 46.1. f), h) y k) de la LOUA, desde el PGOU se considera necesaria la preservación del carácter rural, y por ser improcedente su transformación desde razones de sostenibilidad, de límites de capacidad de las infraestructuras generales existentes, de racionalidad de la ordenación estructural del municipio, todo ello en respuesta a las necesidades objetivas de la población actual y proyectada al horizonte temporal del Plan, en equilibrio con la utilización sostenible de los recursos, según la capacidad de acogida ambientalmente más adecuada para las diferentes zonas del territorio ordenado.

Artículo 2.1.16. Régimen general de la propiedad en suelo no urbanizable.

1. El *suelo no urbanizable* queda sometido al régimen general de derechos y deberes de los artículos 50 a 52 de la LOUA y, en desarrollo de dicho régimen general, a las condiciones reguladas en la presente Sección y en los Títulos 5, 6 y 14, en función de las condiciones que se establecen para concreción en el municipio de las protecciones de la legislación sectorial, así como las condiciones para cada una de las categorías de SNU del presente PGOU.

2. Además será de aplicación el régimen urbanístico establecido en los artículos 15, 16 y 17 de la *Ley 2/1989, de 18 de julio,* así como a las que en su aplicación establezcan el *Plan de Ordenación de los Recursos Naturales* y el *Plan Rector de Uso y Gestión* del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla. Esta aplicación será sin perjuicio de las limitaciones al uso del suelo y de la edificación de las presentes NNUU o el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (PEPMF), en orden a la protección desde determinaciones estrictamente urbanísticas, los valores territoriales, naturales, ambientales, paisajísticos, productivos o históricos existentes en dichos terrenos.

3. Con carácter complementario a los apartados anteriores de este artículo integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable, las siguientes facultades y deberes.

A) Facultades:

a) Realizar los actos de usos y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las normas urbanísticas.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

b) Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en las presentes Normas, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

B) Deberes.

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.

b) Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

c) Conservar y mantener el suelo y en su caso, su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutarán por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se realizarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.

d) Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

e) Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.

f) Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de colindancia del dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

TÍTULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO Y DE LA VIVIENDA.

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS GENERALES E NSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN.

Artículo 3.1.1. Criterios y objetivos generales.

1. De acuerdo con los apartados 1.e) y 2.e) del artículo 3 y el apartado C) del artículo 9 de la LOUA, el presente PGOU tiene como objeto, entre otros, la formalización de una política de intervención en el mercado del suelo y de la edificación, que garantice la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, evitando la especulación del suelo y especialmente facilitando el acceso de la población a una vivienda digna mediante el fomento de la promoción de viviendas de carácter social.

2. En atención a lo anterior, este Plan establece los objetivos generales prioritarios de la intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, así como los instrumentos urbanísticos locales para su consecución.

3. El presente Plan establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado del suelo:

a) Garantizar la existencia de suelo clasificado y ordenado suficiente para el crecimiento urbano a corto y medio plazo.
b) Garantizar la existencia de suelo urbanizable clasificado y articulado urbanísticamente para el crecimiento urbano a largo plazo.
c) Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la localización de nuevas actividades productivas a precios ajustados a la capacidad económica de dichas actividades.
d) Garantizar la existencia de suelo residencial en el mercado, adecuado a

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

los distintos tipos de promoción.
e) Facilitar la obtención de suelo residencial de propiedad pública para satisfacer las necesidades de los usuarios excluidos del mercado.
f) Garantizar la existencia de suelo clasificado para la satisfacción de la demanda de ocio y segunda residencia.
g) Impedir la retención de los solares y del suelo urbanizado.

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

a) Facilitar el acceso de promotores públicos, cooperativas y promotores privados al suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección oficial.
b) Facilitar a promotores públicos el suelo necesario para la construcción de viviendas de promoción pública.
c) Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección u otros tipos de promoción a precio tasado.
d) Impedir las transacciones especulativas con viviendas o edificaciones que hayan sido objeto de algún tipo de protección pública.
e) Potenciar la rehabilitación y uso del patrimonio edificado.

5. Son facultades de la Administración en materia de política municipal de suelo y vivienda:

a) La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.
b) La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.
c) La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
d) El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidos en áreas delimitadas con esta finalidad.
e) La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquél sistema en los plazos establecidos.
f) La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.

Artículo 3.1.2. Instrumentos de intervención en el mercado del suelo y la edificación.

Para la consecución de los objetivos en esta materia sintetizados en el artículo 3.1.1, este PGOU y la actividad urbanística municipal, de conformidad con lo establecido en la LOUA, utilizarán los siguientes instrumentos, con el desarrollo que de los mismos se hace en los capítulos siguientes:

a) El Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
b) El Patrimonio Municipal de Suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, mantenimiento y control.
c) La calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

CAPÍTULO 2. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

Artículo 3.2.1. Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

1. El Ayuntamiento de Constantina, de acuerdo con lo dispuesto en el *Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la vivienda en Andalucía*, elaborará un Plan Municipal de la Vivienda Suelo, en el plazo prevista en la Disposición final 2ª de la citada Ley, coordinado con las previsiones del presente PGOU, y manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

2. Las determinaciones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se ajustará como mínimo a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 1/2010.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 3. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

Sección 1. El patrimonio municipal de suelo.

Artículo 3.3.1. Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El Ayuntamiento podrá constituir el Patrimonio Municipal de Suelo (PMS) con las siguientes finalidades:

a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
b) Facilitar la ejecución del presente PGOU y del planeamiento que lo desarrolle.
c) Incidir en los precios del suelo y la edificación para los distintos usos, mediante la intervención pública en el mercado.
d) Facilitar la consecución de los objetivos establecidos en el artículo 3.1.1 para la intervención municipal el mercado del suelo y especialmente una oferta suficiente con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.
e) Coadyuvar a la ejecución de actuaciones públicas y el fomento de las privadas, dirigidas a la mejora, conservación y rehabilitación de la ciudad existente y del patrimonio cultural y natural del municipio.

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

3. De conformidad con el artículo 70 de la LOUA, el Patrimonio Municipal de Suelo integra un patrimonio separado a todos los efectos de los restantes tipos de patrimonio local enumerados en el artículo 50 de la *Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía*.

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

Artículo 3.3.2. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

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

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

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

Artículo 3.3.3. Bienes y recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Integrarán el Patrimonio Municipal de Suelo:

a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del municipio. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o sujeta a condiciones concretas.
b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación del municipio en el aprovechamiento urbanístico, sean éstas por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.
c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.
d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas o cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.
e) Los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA y que se regulan más adelante.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

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

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

-Cuando la ubicación del suelo haga previsible su destino para segunda residencia o residencia turística.

-Cuando el planeamiento prevea sobre las parcelas de referencia otros usos no residenciales en una proporción de edificabilidad superior al 25% de la destinada al uso residencial.

-Cuando, según las determinaciones del planeamiento, la media de superficie construida por vivienda supere en un 20% la superficie máxima para las viviendas sometidas a algún régimen de protección.

-Cuando los suelos se ubiquen en una zona que, por la muy mayoritaria existencia de viviendas protegidas en la misma, haga recomendable la promoción de otro tipo de viviendas.

-Cuando el suelo se localice en unidades de ejecución, u otros ámbitos urbanísticos, cuyo aprovechamiento corresponda mayoritariamente al Patrimonio Municipal de Suelo o a otros patrimonios públicos de suelo, pudiendo dar lugar la total utilización para viviendas protegidas del suelo a zonas urbanas no diversificadas socialmente.

La anterior relación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que el Ayuntamiento podrá apreciar otras justificaciones distintas.

b) A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por el presente Plan o el planeamiento que lo desarrolle, bien por decisión del Ayuntamiento. A tal efecto, se entenderá de interés público cualquier destino por el presente Plan o sus instrumentos de desarrollo, a sistemas dotacionales, de viario, servicios e infraestructuras, así como aquéllos susceptibles de ser declarados de interés público de acuerdo con los procedimientos de la LOUA y del presente Plan.

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

3. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión del Patrimonio Municipal de Suelo, se destinarán a:

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

b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del Patrimonio Municipal de Suelo, y de las actuaciones de iniciativa pública previstas en el PGOU o en desarrollo del mismo.

c) La promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

d) La ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo dispuesto en el presente PGOU o en el planeamiento que lo desarrolle, dirigidas a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, las actuaciones de reurbanización o mejora del viario, de espacios libres e infraestructuras existentes, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural.

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

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local.

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

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

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

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 3.3.4. Actuaciones de mejora de la ciudad consolidada susceptibles de financiación con cargo al Patrimonio Municipal de Suelo.

1. A los efectos del artículo 75.2.d) de la LOUA se consideran zonas degradadas de la ciudad consolidada que precisan la ejecución de actuaciones públicas de mejora, conservación y rehabilitación las siguientes:

a) Las actuaciones de mejora de viario (Mv) y de mejora de espacios libres (Me), identificadas en el Plano de Ordenación o.7a, o que con similares criterios puedan delimitarse en el futuro por circunstancias sobrevenidas.
b) Las actuaciones de mejora de infraestructuras en suelo urbano consolidado identificadas en los Planos de Ordenación o.11, o.12 y o.13. o que puedan delimitarse durante la vigencia del Plan por razones sobrevenidas similares.

c) Las actuaciones de rehabilitación del patrimonio edificado del centro histórico, según la identificación y el orden de prioridades del Plano de Ordenación o.7b.

2. De igual forma se entenderán incluidas en la relación anterior:

a) Las que se puedan incorporar en Programas públicos de rehabilitación de otros barrios o zonas de la ciudad consolidada.
b) Los ámbitos de suelo urbano consolidado afectados por las modificaciones del régimen de movilidad y accesibilidad.

3. Se establece como importe máximo de los ingresos del Patrimonio Municipal de Suelo que pueden destinarse a estos fines el 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del mismo.

Sección 2. Instrumentos adicionales de la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

Artículo 3.3.5. Reservas Municipales de Terrenos.

1. Reservas municipales de terrenos: Las reservas municipales de terrenos tienen por finalidad la adquisición de suelo por el Ayuntamiento para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo. En ejecución del presente PGOU el Ayuntamiento podrá delimitar reservas de terrenos que afecten a sistemas generales o a cualquier clase de suelo urbanizable. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá también delimitar reservas de terrenos en suelo no urbanizable con las siguientes finalidades:
a) Facilitar la ejecución de futuras revisiones del planeamiento.
b) Proteger o preservar las características del suelo no urbanizable.
c) Preservar suelos que puedan tener un carácter estratégico en la ordenación territorial o urbanística.

2. La delimitación de las reservas de terrenos indicadas en el apartado anterior se formulará por el procedimiento para la delimitación de las unidades de ejecución, y comportará:

a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa en las condiciones establecidas en el artículo 73.2.a) de la LOUA.
b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en el artículo 78 y siguientes concordantes de la LOUA en favor del municipio.

3. Mediante convenio de colaboración el municipio y la administración de la Junta de Andalucía podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo en los términos del convenio adquirir ambas administraciones en las reservas delimitadas.

4. La incorporación al proceso urbanizador de las reservas de terrenos requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en la LOUA. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable se precisará la innovación del presente Plan.

5. La aprobación de cualquier instrumento de planeamiento con ordenación pormenorizada en cuyo ámbito queden incluidos terrenos comprendidos en una reserva delimitada, determinará, sin necesidad de trámite o decisión algunos el cese del régimen derivado de dicha reserva, quedando legalmente afectados a la ejecución del planeamiento.

Artículo 3.3.6. Derecho de superficie.

1. El Ayuntamiento podrá constituir derechos de superficie en los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación del presente Plan o del

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

planeamiento que lo desarrolle.

2. Los derechos de superficie se regirán por lo dispuesto en el artículo 77 de la LOUA y 287, 288 y 289 del *Real Decreto Legislativo 1/1992*.

Artículo 3.3.7. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle, incrementar el Patrimonio Municipal de Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos del planeamiento, el municipio podrá delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones, en su caso, quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la administración municipal.

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

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

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

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

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

7. Procedimiento para la delimitación de las *Áreas de Tanteo y Retracto*.

a) La delimitación de las áreas a que se refiere este artículo podrá efectuarse por el planeamiento que desarrolle el presente PGOU o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.
b) En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública.
c) En el sistema de expropiación, la delimitación de la unidad de ejecución supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, siempre que aquella contenga la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados.

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

CAPÍTULO 4. CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 3.4.1. Sobre el carácter de las determinaciones.

Son determinaciones de la ordenación estructural del PGOU a los efectos del artículo 10 de la LOUA:

a) La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida.

b) La distribución cuantitativa en unidades de aprovechamiento, edificabilidades y número

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

de viviendas mínimos que de esta calificación se hace en las Fichas de ámbitos de desarrollo incluidas en la Parte C de las presentes NNUU correspondientes a cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial.

Artículo 3.4.2. La calificación de viviendas protegidas.

1. En aquellos casos en los que en las presentes Normas establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, únicamente podrá edificarse en las parcelas en las que se concreta esta calificación pormenorizada aquellas viviendas que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la *Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la vivienda Protegida y Suelo* (o norma que la sustituya), y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

2. También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca.

3. En ningún caso el uso de vivienda protegida podrá ser sustituido por el de vivienda libre.

Artículo 3.4.3. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las viviendas protegidas.

1. La ubicación concreta de la edificación de viviendas protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

a) Corresponde al Plan Parcial en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con delimitación de sectores la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.

b) Al Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.

c) El Plan Especial cuando se redacte con esta finalidad en ámbitos del suelo urbano consolidado.

2. Los Planes Especiales y Parciales, en su labor propia de concretar la localización de la reserva de vivienda protegida, se ajustarán a los siguientes criterios:

a) Procurarán asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior, se procurará igualmente la asignación de manzana o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.

b) El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente localizarse en parcelas independientes o bien en parcelas que también tengan atribuida edificabilidad de vivienda libre, pero cuya división o segregación no sea difícil.
c) La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Vivienda vigente.

d) Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes viarias estructurantes, los equipamientos y servicios terciarios.

Artículo 3.4.4. Planes Especiales para la calificación de vivienda protegida.

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, y en particular cuando se declarase el incumplimiento de plazos en áreas o sectores destinados a vivienda libre.

Artículo 3.4.5. Cómputo de la reserva de viviendas protegidas y número de viviendas totales.

1. El aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

vivienda protegida establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas con uso residencial obligados a incorporar esta reserva, tendrán el carácter de mínimo.

2. A la vista de la capacidad estructural acreditada de las dotaciones y servicios existentes, y como medida de fomento, se establece que el parámetro total máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las Fichas de normativa de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un 10% por el Plan Parcial o Plan Especial, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en las correspondientes Fichas, para diversificar la oferta de tamaño medio de vivienda establecida con carácter general en dichas Fichas en 110 m2c/viv. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final pudiera situar al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la LOUA. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida, sino sólo reajuste de densidad de viviendas para en la misma superficie edificable, favorecer poder establecer viviendas de tamaño más reducido para colectivos con necesidades especiales (familias monoparentales, mayores, mujeres, jóvenes, etc).

Artículo 3.4.6. Vinculación de la calificación de viviendas protegidas.

1. La consecución de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa calificación provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la calificación definitiva de las obras realizadas.

2. En ningún caso podría producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

3. La alteración de localización de viviendas sometidas a algún régimen de protección podrá realizarse mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, y acreditarse la mejora de la ubicación propuesta en relación a los criterios de ubicación de este tipo de viviendas del artículo 3.4.3.

Artículo 3.4.7. Plazos de edificación de las parcelas calificadas de viviendas protegidas.

1. El plazo máximo de edificación para las parcelas calificadas como viviendas protegidas se ajustará a los siguientes límites de inicio y terminación, a partir de la programación general de la terminación de la ejecución de la urbanización establecida por el PGOU en los ámbitos en los que establezca la ordenación pormenorizada o, en su defecto, en el instrumento de planeamiento de desarrollo que contenga la ordenación detallada:

a) La calificación provisional de las viviendas se obtendrá en el plazo máximo de un año desde que la parcela tenga la condición de solar. No obstante por el Ayuntamiento, se fomentará la ejecución simultánea de urbanización y edificación prevista en el artículo 8.4.7 de las presentes NNUU, en orden a la mejor modulación de la ejecución de las viviendas protegidas en relación con las previsiones del *Plan Municipal de Vivienda y Suelo* (PMVS), pudiendo el Ayuntamiento condicionar a tal fin, los Planes de Etapas de los planeamientos de desarrollo y la disposición de la citada ejecución simultánea, a la mayor coherencia con la programación de necesidades de vivienda protegida del PMVS y de la propia evolución del Registro de Demandantes.

En todo caso, el plazo máximo para la obtención de calificación provisional a partir de la aprobación definitiva del PGOU, vendrá dado por la suma del plazo máximo establecido para urbanización en las Fichas de NNUU de los ámbitos de desarrollo en los que el PGOU establece la ordenación pormenorizada o detallada, más el plazo de un año a partir de la terminación de la urbanización establecido en el párrafo anterior.

b) La calificación definitiva deberá solicitarse en el plazo máximo de 30 meses, contados desde la calificación provisional.

2. Los plazos anteriores podrán ser prorrogados mediante resolución motivada municipal en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del *Plan Andaluz de Vivienda* por estar agotado éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

3. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA, así como en base al cumplimiento de las previsiones del PMVS, para garantizar en todo momento que queden satisfechas las necesidades acreditadas por la evolución de las peticiones en el *Registro de Demandantes*.

4. En los ámbitos de desarrollo en los que el PGOU no establezca la ordenación pormenorizada, será el Plan Parcial o PERI el que establezca los plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas previstas, y se someterá a Informe de la Consejería competente en materia de Vivienda, en los términos del artículo 18.3.c) de la LOUA.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

TÍTULO 4. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS Y ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO.

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS.

Sección 1. Sistemas generales.

Artículo 4.1.1. Definición y clases de sistemas generales.

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

2. el PGOU diferencia las siguientes clases de sistemas generales:

a) Sistema general de comunicaciones (carreteras, vías férreas y vías pecuarias).
b) Sistema general de espacios libres.
c) Sistema general de equipamientos.
d) Sistema general de servicios e infraestructuras.

Artículo 4.1.2. Sistemas generales y sistemas locales.

1. El PGOU, en la integración de los contenidos propios de ordenación pormenorizada y las que establezca el planeamiento de desarrollo, complementará la estructura territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante la definición en los sistemas locales, que forman parte de la ordenación pormenorizada.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

2. La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizará atendiendo a la estructura territorial y urbana establecida en el PGOU, complementado, con los criterios de agrupación y de coordinación establecidos, en su caso, la funcionalidad y niveles de servicio de los sistemas generales.

3. Los estándares que, en aplicación de los del artículo 17 de la LOUA, se establecen en el PGOU para las reservas mínimas de sistemas locales a establecer en instrumentos de desarrollo, y directrices de ubicación, forman parte de la ordenación estructural. Las ordenanzas detalladas de edificación de los mismos y su ubicación, respetando en su caso los parámetros generales de agrupación, coordinación y tamaños mínimos, forman parte de la ordenación pormenorizada.

4. La adscripción detallada de estos sistemas a la escala "general" o "local" y, por lo tanto a la ordenación "estructural" o "pormenorizada", se concreta en los Planos de Ordenación o.4, y o.5 del PGOU.

Artículo 4.1.3. Titularidad y régimen urbanístico de los sistemas generales.

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

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el PGOU, cuando así se programe por el mismo.

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

Artículo 4.1.4. Tipos de sistemas generales.

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

a) Sistemas generales de interés supramunicipal.
b) Sistemas generales de interés municipal.

2. Sistemas generales de interés supramunicipal:

a) Se consideran sistemas generales de interés supramunicipal a aquellos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito que excede al del municipio, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.
b) La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los sistemas generales de interés supramunicipal corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o convenios interadministrativos de colaboración que aquella y el Municipio pudieran suscribir.

3. Sistemas generales de interés municipal:

a) Se consideran sistemas generales de interés municipal a aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio.

b) Con carácter general, la adquisición del suelo de los sistemas generales de interés municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA.

c) La ejecución y gestión de los sistemas generales de interés municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

Artículo 4.1.5. Desarrollo de los sistemas generales.

1. La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece directamente por el PGOU; no obstante podrán formularse Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada, con independencia de que su redacción estuviera o no prevista. No obstante, en el suelo urbanizable no sectorizado, desde el presente PGOU se establecen sólo aquéllos que desde esta escala de planificación se estiman imprescindibles para que los ámbitos de esta clase de suelo tengan la adecuada coherencia con éste para servir de soporte al desarrollo a largo plazo, correspondiendo al Plan de Sectorización,

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

concretar los sistemas generales adicionales, coherentes con los usos globales que proponga, así como con el mantenimiento de los estándares de calidad urbana del PGOU.

2. Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones del PGOU, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana, cambios en la clasificación del suelo, ni en la superficie asignada a los sistemas que implique modificación de los estándares.

3. La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de urbanización, de obras ordinarias de urbanización y de obras de edificación.

4. Los proyectos que desarrollen sistemas generales de interés supramunicipal, podrán ajustar las determinaciones del PGOU, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo, sino sólo reajuste de su delimitación manteniendo la superficie.

Sección 2. Regulación de cada clase de sistemas.

Artículo 4.1.6. Sistema general de comunicaciones.

1. El sistema general de comunicaciones de articulación territorial del municipio está compuesto por la red de carreteras y red ferroviaria que discurren por el mismo, y la red de vías pecuarias, cuya localización y clasificación se determinan en los Planos de Ordenación o.1. y o.2, remitiéndose su regulación detallada a la legislación sectorial que les afecta y que se pormenoriza en el Título 5 de las presentes NNUU.

2. Dicha red comunicaciones se complementa en la escala urbana con el sistema viario adscrito a la ordenación "estructural" asociado a la movilidad urbana, identificado en los Planos de Ordenación o.5. y o.11, e integrado por la red de *"sistemas generales viarios"* más el resto de *"red viaria estructurante"* del núcleo urbano. Por *"red viaria estructurante"* se entiende la red que el PGOU le atribuye una funcionalidad significativa en la relación entre ámbitos locales o en la vertebración de áreas, pero que no alcanza la consideración de "sistema general".

Artículo 4.1.7. Sistema general de espacios libres.

1. El sistema general de espacios libres está compuesto por los terrenos e instalaciones así identificados en los Planos de Ordenación o.4 y o.5, destinados a usos de espacios libres con el contenido y definición establecido en los artículos 4.2.4 y 10.6.1 de estas NNUU.

2. El sistema general de espacios libres (SGEL) del PGOU está integrado por los siguientes tipos de áreas:

a) Parques urbanos.
b) Recinto ferial.

3. El estándar de sistemas generales de espacios libres resultante del modelo urbano del PGOU es de 9,77 m2 por habitante (10,46 m2 por cada 100 m2t edificables), y el mismo habrá de respetarse en las innovaciones y Planes de Sectorización.

Artículo 4.1.8. Sistema general de equipamientos.

El Sistema general de equipamientos (SGEQ) está compuesto por los terrenos, y las construcciones e instalaciones destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos básicos a los ciudadanos, que se señalan como tales en los Planos de Ordenación o.4 y o.5. y con la definición y contenido para cada uno de los usos establecida en los artículos 4.2.4 y 10.6.1. de estas NNUU, y que se desglosan en los siguientes:

a) Deportivo.
b) Educativo.
c) Servicios de interés público y social.

2. El estándar del conjunto de sistemas generales de equipamiento de escala municipal resultante del modelo urbano del PGOU es 12,1 m2/hab (12,95 m2s por cada 100 m2t de actividades económicas), y el mismo habrá de respetarse en las innovaciones y Planes de Sectorización.

Artículo 4.1.9. Sistema general de servicios e infraestructuras.

1. Integran los sistemas generales de servicios urbanos (SGSI), todos los terrenos destinados a la prestación de servicios públicos singulares o los

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

generales inherentes a la Administración Local, que se desglosan en la escala pormenorizada en el artículo 10.6.1. de estas NNUU.

2. Integran los sistemas generales de servicios urbanos (SGSI), todos los terrenos destinados a la prestación de servicios públicos singulares o inherentes a la Administración Local, que se definen y enumeran en los artículos 4.2.4. y 10.6.1. de estas NNUU.

3. Integran el sistema general de infraestructuras los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, y las telecomunicaciones.

CAPÍTULO 2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO.

Sección 1. Clasificación general de los usos.

Artículo 4.2.1. Objeto.

La presente sección tiene por objeto establecer la clasificación de la asignación de los usos urbanísticos que el presente PGOU adopta a los efectos de determinar el destino que se pretende desarrollar en ellos así como la regulación de las condiciones de implantación.

Artículo 4.2.2. Clases de usos.

1. Atendiendo a su grado de concreción por el planeamiento, a efectos de calificación urbanística y compatibilidades se distingue entre:

A) Uso global y uso pormenorizado.

a) Uso global:

Es aquel destino urbanístico que de la forma más genérica caracteriza la ordenación de una zona del medio urbano (ámbito homogéneo del suelo urbano consolidado, área de reforma interior o sector de suelo urbano no consolidado o de urbanizable sectorizado). Puede desagregarse en la ordenación pormenorizada en la relación de usos pormenorizados que se regulan en el Título 10.

b) Uso pormenorizado:

Es uso pormenorizado aquel destino concreto que el planeamiento prevé para un determinado terreno, sea con carácter principal (en el caso de las zonas incluidas en áreas o sectores) o con el carácter específico (en el caso de parcela, manzana) conforme a su calificación urbanística.

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

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

B) Intensidad del uso pormenorizado.

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

a) Uso exclusivo: Es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b) Uso no exclusivo: Es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

lo exija o lo permita.

C) Usos compatibles con el uso pormenorizado.

Es *"uso compatible"* aquel cuya implantación puede permitirse, de forma subordinada con el uso principal, conjuntamente o, si así se permite en las condiciones particulares de zona, como *"alternativo"* del uso pormenorizado principal que se deriva de la calificación específica asignada a la parcela o manzana.

Las condiciones particulares de zona pueden establecer las limitaciones de proporción de los usos compatibles con el uso principal asignado, a efectos de no desnaturalizar éste, o el carácter de la zona, así como en caso de sustitución, las reservas de dotaciones inherentes a la misma. Cuando no se especifique, se entenderá que al uso pormenorizado asignado (o al alternativo especificado en su caso), deberá destinarse más del 50% de la superficie edificada permitida.

En los Sectores en los que se remite a planeamiento de desarrollo, se delega al mismo la fijación de la proporcionalidad de usos compatibles, cumpliendo las limitaciones del presente capítulo.

2. La asignación de los usos según la clasificación de suelo, se realiza:
a) En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas, manzanas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen o se incorporen.

b) En el suelo urbanizable ordenado, con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.

c) En el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, delegándose su pormenorización en los Planes Parciales que para su desarrollo se formulen de conformidad con este Plan. Las determinaciones sobre desarrollo en usos pormenorizados incluidas en las fichas para cada sector deben entenderse con el alcance de directrices, pudiendo el Plan Parcial concretar los usos pormenorizados conforme a las mismas. No obstante en esta clase de suelo, la asignación se entenderá realizada de forma pormenorizada para las parcelas dotacionales pertenecientes a las redes de sistemas generales y, el Plan Parcial solamente podrá realizar reajustes de alineaciones para ajustarse a la realidad física, manteniendo la misma superficie, y a ser posible evitar afectar a otras parcelas catastrales diferentes.

d) En el suelo no urbanizable, el PGOU establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en las diferentes categorías de esta clase de suelo, al que con carácter general se atribuyen usos agropecuarios y forestales, sin perjuicio de los sistemas territoriales que lo vertebran, así como de las implantaciones que mediante actuaciones de interés público pudieran autorizarse.

3. *Uso prohibido* es aquel cuya implantación está excluida por el PGOU, o los instrumentos que lo desarrollen, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial. Son usos prohibidos:

a) Los usos que no sean el uso principal determinado o los compatibles o alternativo en la zona.

b) Los usos compatibles cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

c) Los así conceptuados por el propio planeamiento en la zona o lo estén por otras disposiciones generales.

4. *Usos públicos* son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración sobre un bien de dominio público o por los particulares en régimen de servicio público, o de prestación complementaria del mismo mediante dotaciones y servicios de uso público y titularidad privada.

5. *Usos privados* son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Artículo 4.2.4. Usos globales y marco general de desagregación.

1. A los efectos de la calificación urbanística general de las diferentes zonas del núcleo urbano, el presente PGOU establece los siguientes usos globales, que pueden desagregarse en usos pormenorizados en los términos y condiciones detalladas que se regulan en el Título 10 de estas NNUU:

1.1. Usos globales en medio urbano:

A) Residencial: Uso global residencial es el que tiene por finalidad

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

proporcionar alojamiento permanente a las personas.

El PGOU identifica la calificación de "vivienda protegida", bien directamente, o bien asignando una proporción mínima para su concreción en el planeamiento de desarrollo. En cualquiera de los supuestos, en la medida en que se concreta en el PGOU el mandato del artículo 10.1.A)b) de la LOUA de establecer las *"disposiciones para garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública"* es una determinación estructural y, salvo en los términos regulados por el Capítulo 4 del Título 3 de estas NNUU, no podrá ser alterada por el planeamiento de desarrollo en lo que afecte a dicho carácter estructural.

B) Terciario: El uso global terciario comprende las actividades económicas destinadas al comercio, oficinas, y actividades ligadas a espectáculos públicos, de ocio y de relación.

C) Turístico: Comprende todos los usos de alojamiento residencial temporal regulados en la legislación en materia de Turismo.

D) Industrial: Comprende todos los usos cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye, funciones técnicas, económicas y las ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda y depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, sin venta directa al público.

1.2. Usos dotacionales, de comunicaciones e infraestructuras:

A) Uso dotacional: Es el que sirve para proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los equipamientos y servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios libres y deportivos, que contribuyan al equilibrio ambiental. Dicho uso se desglosa en los grupos siguientes, que a su vez se pormenorizan en los Capítulos 6 y 7 del Título 10 de las presentes NNUU:

a) Equipamientos.
b) Servicios urbanos.
c) Espacios libres:

B) Usos de red viaria e infraestructuras urbanas: Son los usos que se corresponden a los sistemas urbanos definidos en el Capítulo 1 de este Título.

2. Usos en medio rural:

El marco clasificador de usos globales en medio urbano se completa con los usos relacionados con el destino característico del suelo en el medio rural en el resto del territorio municipal que, por su propia clasificación como suelo no urbanizable, solo admite el destino propio de la naturaleza de dicho suelo en aplicación de la LOUA, y cuyo régimen se regula en los Títulos 5, 6 y 14 de estas NNUU.

A) Usos y funciones características del medio rural:

a) Uso agropecuario: Engloba todo tipo de actividades relacionadas con el cultivo y la producción agraria, entendiendo por ello, la agricultura de secano o regadío, los cultivos especiales, la horticultura o floricultura, y la ganadería, así como las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones vinculadas a la actividad susceptibles de autorización, según el régimen del suelo no urbanizable de las presentes NNUU.

b) Uso forestal: Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la explotación o conservación de los recursos forestales, en aplicación de los planes y legislación sectorial en dicha materia, así como las edificaciones e instalaciones vinculadas.

B) Usos complementarios y funciones vertebradoras del medio rural:

Los usos y funciones característicos de la naturaleza del medio rural precisan vertebrarse con redes de comunicaciones e infraestructuras, así como complementarse, en su caso, con actuaciones de interés público inherentes a esta clase de suelo y que coadyuvan a configurar la funcionalidad del medio rural. Para el municipio de Lebrija dichos usos y funciones se concretan en los siguientes y se identifican en el Plano de ordenación o.2, asignándoles el carácter de ordenación estructural o pormenorizada que en el mismo se establece:

a) Usos de comunicaciones, servicios e infraestructuras en medio rural: Se corresponden con los usos asociados a dichos "sistemas" definidos en el Capítulo 1 de este Título.

b) Actuaciones de interés público: Se incluyen en este régimen las implantaciones singulares existentes ya autorizados o las adicionales que puedan autorizarse en el término municipal de entre las enumeradas en el

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Capítulo 2 del Título 14. Salvo determinación expresa del PGOU asignándole por su relevancia carácter *estructural*, las actuaciones de interés público se adscriben a la ordenación *pormenorizada*.

Artículo 4.2.5. Actividades incompatibles con el modelo territorial y con el medio urbano.

1. Son incompatibles con el modelo territorial del municipio y, por tanto quedan prohibidas o, en su caso, se establece moratoria condicionada sobre las mismas, en cualquier clase de suelo, las actividades siguientes:

a) Centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación.

b) Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

c) Práctica extractiva de hidrocarburos mediante la técnica de fractura hidráulica (*fracking*): El municipio de Constantina apuesta por las energías renovables y, mientras que investigaciones acreditadamente "independientes" no avalen la inocuidad de esta técnica o, en su caso, la efectividad de las medidas correctoras adecuadas, el municipio opta por la cautela de establecer una moratoria a su práctica en su término, siguiendo las recomendaciones de Comisión de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo del Parlamento de Andalucía y de otras Comunidades Autónomas que, en el ejercicio de su potestad de planificación "responsable", han prohibido expresamente dicha técnica en su territorio.

2. Son incompatibles con el medio urbano del municipio, y por tanto quedan prohibidas en suelo urbano y urbanizable, las actividades siguientes:

a) Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 MW.

b) Instalaciones a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: Para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilizaciones de amiantos, una utilización de más de 200 toneladas por año.

c) Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos incluidos en el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus Instrucciones Técnicas complementarias, MIE-APQ-1 (líquidos inflamables y combustibles), MIE-APQ-2 (óxido de etileno), MIE-APQ-3 (cloro), MIE-APQ-4 (amoníaco anhidro), MIE-APQ-5 (almacenamiento y utilización de botellas y botellones de gases comprimidos, licuados y disueltos a presión), MIE-APQ-6 (líquidos corrosivos) y MIE-APQ-7 líquidos tóxicos); así como en el Real Decreto 2016/2004, de 11 de octubre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica complementaria MIE-APQ-8 (almacenamiento de fertilizantes a base de nitrato amónico con alto contenido de nitrógeno).

d) Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

e) Coquerías.

f) Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m2, superior a mil (1.000).

g) Fabricación y formulación de pesticidas.
h) Instalaciones de fabricación de explosivos.

i) Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.

j) Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidas en el punto 1.a. anterior.

k) Implantación industrial de centrales de generación eléctrica excepto equipos generadores para la propia industria.

l) Instalaciones químicas integradas.

m) Plantas siderúrgicas integrales.

Artículo 4.2.6. Condiciones de ordenación estructural de implantación de usos industriales.

1. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global industrial, tanto en los procedimientos de los instrumentos

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

de prevención y control ambiental, como en el de licencia de apertura de la actividad, se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:

a) Garantizar el cumplimiento de las Normas de Prevención Acústica de la siguiente normativa:

-Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
-Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
-Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

b) Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.

c) Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado que genere la actividad en su entorno, y adoptar las medidas correctoras necesarias, así como las reservas de las demandas específicas de aparcamientos que genere en el interior de la parcela.

2. En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global industrial permitidos por las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, la actividad quedará condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud de la norma vigente sobre calidad del aire.

3. En suelos urbanos y urbanizables de uso global distinto al industrial queda expresamente prohibida la nueva implantación de las actividades siguientes:
a) En todo caso, las actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano descritas en el artículo 4.2.5. de las Normas.

b) Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra.
c) Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.

d) Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.

e) Fabricación de aglomerados asfálticos.

f) Industrias agroalimentarias, tales como productos lácteos, cerveza y malta; jarabes y refrescos; mataderos; salas de despiece, aceites y harina de pescado; margarina y grasas concretas, fabricación de harina y sus derivados; extractoras de aceite; destilación de alcoholes y elaboración industrial de vino; fábricas de conservas de productos animales y vegetales; fábricas de féculas industriales; azucareras; almazaras y aderezo de aceitunas. Quedan exceptuadas las industrias de productos tradicionales de la comarca (aguardiente, despieces, secaderos de chacina, matadero, tintorería, lavados) específicamente declarados compatibles en las condiciones particulares de zona.

g) Industrias textiles y del papel, tales como lavado, desengrasado y blanqueado de lana; obtención de fibras artificiales; tintado de fibras; tratamiento de celulosa e industrias del reciclado del papel; fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.

h) Explotaciones e instalaciones acuícolas.

i) Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.

j) Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderado de la instalación, en Mcal/m2, superior a 200.

k) Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.

l) Instalaciones para el trabajo de metales:

m) Instalaciones para la construcción y reparación de motores.

n) Instalaciones para lo construcción de material ferroviario.

o) Fabricación de vidrio.

p) Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.

q) Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios no incluidos en otros apartados.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

r) Fábricas de piensos compuestos.

s) Industria de aglomerado de corcho.
t) Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra con potencia instalada superior a 50 CV.

u) Fabricación de baldosas de terrazo y similares.

v) Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.

w) Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.

x) Fabricación de fibras minerales artificiales.

y) Instalaciones de fabricación de explosivos.

Sección 2. Usos, densidades y edificabilidades globales.

Artículo 4.2.7. Determinaciones de ordenación estructural del núcleo urbano en materia de usos, densidades, y edificabilidades globales.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A)d) de la LOUA (con las excepciones de lo dispuesto en el artículo 10.2.A)b) que pertenezcan a la ordenación pormenorizada), forma parte de la ordenación estructural del suelo urbano y del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por el PGOU, que se concretan para cada ámbito en las Fichas de la Parte C de estas NNUU:

a) El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.

b) La fijación de la densidad de viviendas máxima que podrá alcanzarse en ejecución del planeamiento.

c) El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o de la superficie máxima edificable que en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.

2. De acuerdo con el artículo 10.2.A)b) de la LOUA, en áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado, los usos y edificabilidades globales, forman parte de la ordenación pormenorizada.

3. De acuerdo con el artículo 10.1.A)e) de la LOUA, forma parte de la ordenación estructural del suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a áreas concretas del mismo, las siguientes, cuya concreción para cada área se realiza en las Fichas de las áreas de esta clase de suelo de la Parte C de estas NNUU:

a) Los usos globales incompatibles con esta clase de suelo.

b) Las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal.

c) Los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

Artículo 4.2.8. Alcance de la determinación de los usos globales.

1. El PGOU determina en el Plano de Ordenación o.4., para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano y urbanizable sectorizado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma, estableciendo mediante la calificación global, áreas urbanas homogéneas de usos globales, en base a parámetros comunes de densidad y edificabilidad globales.

2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado; siendo también de carácter estructural los umbrales límites que se fijan para caso, de extensión o de superficie edificable que la implantación de otros usos compatibles llevaría a desvirtuar la asignación de dicho uso global y, por lo tanto, dichos límites no pueden superarse ni por la ordenación pormenorizada, ni por la sucesión de proyectos de edificación y de actividades que sobrepasen los mismos.

3. Corresponde a la escala de ordenación pormenorizada ya establecida directamente desde el propio PGOU y sus NNUU y ordenanzas de edificación y uso del suelo, así como al planeamiento de desarrollo, establecer de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente Capítulo.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 4.2.9. Alcance de la determinación de la densidad y edificabilidad máxima.

1. El PGOU determina en el Plano de Ordenación o.4 para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano y urbanizable sectorizado, la densidad máxima de viviendas y de superficie edificable que podrá alcanzarse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

2. Los Planes Parciales, Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen en estas clases de suelo, no podrán (sin innovar la ordenación estructural, o en caso, pormenorizada) superar los parámetros resultantes de la aplicación de las determinaciones de densidad y edificabilidad máxima establecidas para cada zona de uso global.

Artículo 4.2.10. Compatibilidad de usos globales y parámetros estructurales de pormenorización.

1. La calificación global determina el uso mayoritario del área a la que se refiere. No obstante dicho uso global podrá desagregarse en la ordenación pormenorizada directa del PGOU, o del planeamiento de desarrollo, en los tipos de usos regulados en el "Título 10 Normas Generales de Usos" de las presentes NNUU, con los siguientes límites de carácter estructural:

2. Con cualquiera de los usos globales, aparte de los pormenorizados del mismo tipo, pueden coexistir en situación de compatibilidad, con los límites indicados para cada caso, los usos pormenorizados que se indican en el apartado 3 de este artículo, siempre que en la implantación directa a través del Proyecto de edificación y de actividad, o bien planificada a través del planeamiento de desarrollo, queden garantizadas las dotaciones necesarias de aparcamiento, de movilidad y tráfico, y las medidas correctoras procedentes, de acuerdo con los procedimientos de prevención y control ambiental de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*. La ordenación pormenorizada no podrá sobrepasar los límites cuantitativos indicados, críticos en términos estructurales para desvirtuar la calificación global establecida, sin previamente modificar la ordenación estructural.

3. Compatibilidad general de los usos globales:

a) En áreas de uso global residencial, aparte de los usos pormenorizados de tipo residencial, pueden implantarse en situación de compatibilidad los siguientes:

-Terciarios en cualquiera de los tipos. Límite 30 % edificabilidad total. En el ámbito del Conjunto Histórico, por razones de protección patrimonial y de mantenimiento general de los usos actuales predominantemente residenciales, no será de aplicación dicho porcentaje del 30%. Cualquier innovación que implique transformación de uso que sobrepase los límites fijados en la ordenación pormenorizada (Capítulo 2 del Título 13) requerirá Informe de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

-Industrial, sólo en las categorías de talleres artesanales y pequeña industria, talleres domésticos y servicios empresariales cualificados e industria tradicional de licores. Límite 15 % edificabilidad total.

-Sistemas locales de equipamiento y espacios libres en cualquiera de sus categorías. Límite 40% superficie zona.

b) Con el uso global terciario pueden coexistir en situación de compatibilidad, los siguientes usos pormenorizados aparte de cualquiera de los tipos de terciario del Título 10 de las presentes NNUU:

-Industrial en cualquiera de sus tipos salvo industria manufacturera. Límite 35% de la edificabilidad total.

-Turístico en cualquiera de sus tipos. Límite 40% de la edificabilidad total.

-Residencia permanente: Exclusivamente de guarda de las instalaciones.

-Sistemas locales de equipamiento y espacios libres en cualquiera de sus categorías: Límite 40% superficie.

c) Con el uso global turístico, pueden coexistir en situación de compatibilidad, los siguientes usos pormenorizados, aparte de cualquiera de los usos de residencia turística o alojamiento turístico, de los previstos en la legislación sectorial en materia de Turismo enumerados en el Título 10 de las presentes NNUU:

-Terciarios en cualquiera de los tipos. Límite 40 % edificabilidad total.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

-Sistemas locales de equipamiento y espacios libres en cualquiera de sus categorías. Límite 40% superficie zona.

-Alojamientos transitorios para personas con riesgo o en situación de exclusión social: Límite 20 % superficie zona.

-Residencias no asistenciales con servicios y dotaciones comunes, para mayores, para jóvenes u otros colectivos especiales: Límite 30% superficie zona.

d) Con el uso global industrial, pueden coexistir en situación de compatibilidad, los siguientes usos pormenorizados, aparte de cualquiera de los tipos de industrial del Título 10 de las presentes NNUU:

-Terciario en cualquiera de sus tipos. Límite 40% edificabilidad total.

-Residencial: Sólo con carácter excepcional en industrias de gran tamaño en las que quede acreditada la necesidad de guarda permanente de las instalaciones, que justifique la vivienda anexa a las mismas. En el caso de sectores mixtos residencial-industrial, en que en el planeamiento de desarrollo se prevean servicios industriales cualificados, talleres artesanales y pequeña industria, en condiciones ambientalmente compatibles con el uso residencial, se podrán establecer ordenanzas específicas de compatibilidad mixta residencia-industria.

-Sistemas locales de equipamiento y espacios libres en cualquiera de sus categorías. Límite 40% superficie.

Sección 2. Condiciones de ordenación estructural del viario urbano.

Artículo 4.2.11. Viario urbano adscrito a la ordenación estructural.

1. Como complemento de la red viaria territorial constituida por la red de carreteras, el PGOU establece una concreción de la jerarquía viaria del núcleo urbano, en la que forma parte de la ordenación estructural el así identificado en el Plano de Ordenación o.11 Red Viaria.

2. Atendiendo a las características y tráfico del núcleo urbano se establecen las siguientes secciones mínimas del nuevo viario urbano adscrito a la ordenación estructural:

-Viario estructurante 1: 15 metros.
-Viario estructurante 2: 12 metros.

3. El Planeamiento de desarrollo y Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias que afecten a viarios adscritos a la ordenación estructural, deberán respetar la sección total mínima establecida, pudiendo reajustar los componentes de acerado, espacio para arbolado, aparcamientos, carril bici incorporado, en su caso, desde los criterios de detalle propios de cada instrumento, de ubicación en el núcleo o de transición y enlace con viarios de otro carácter.

Sección 3. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 4.2.12. Áreas de reparto, aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A).f) de la LOUA el PGOU establece como ordenación estructural, el aprovechamiento medio de las áreas de reparto delimitadas en suelo urbanizable sectorizado.

2. El establecimiento del aprovechamiento medio se realiza desde la escala de ordenación global del PGOU, a efectos de asignar a cada Sector el aprovechamiento objetivo, y establecer una equidistribución entre los Sectores y garantizar la gestión de los sistemas generales incluidos en los Sectores y los adscritos al área de reparto. Corresponde al planeamiento de desarrollo, en la escala de ordenación pormenorizada, de acuerdo con el artículo 61.5 de la LOUA, establecer el desglose de dicho aprovechamiento objetivo que forma parte de la ordenación estructural, entre los diferentes usos pormenorizados y tipologías edificatorias que establezca esta escala detallada de ordenación, en base a sus propios coeficientes de ponderación, que habrán de respetar los criterios del PGOU, y tener en cuenta en la valoración de la ponderación entre sí, las diferentes repercusiones actualizadas de suelo urbanizado en el municipio para los parámetros resultantes de la ordenación pormenorizada, de acuerdo con la evolución real de los precios en el municipio, y en particular en la relación entre el uso de vivienda libre y protegida.

3. En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad atribuida a los Planes Parciales para distribuir, dentro de unos límites, en unos usos y tipologías determinadas por el presente Plan la total edificabilidad

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

asignada por este Plan al ámbito de ordenación, pueda derivarse un perjuicio para la Administración, representado en un resultado final que origine en unos menores excesos o en unos mayores defectos de aprovechamientos objetivos que los previstos en el presente PGOU para cada uno de los sectores y áreas. De igual forma, tampoco se admitirá que del ejercicio de la citada potestad se derive un beneficio injustificado para los propietarios de la unidad, concretado en la adquisición de un aprovechamiento subjetivo superior al legalmente establecido.

4. Al margen de la anterior concreción, el instrumento de la ordenación detallada podrá completar el cálculo de los aprovechamientos a los efectos de las operaciones redistributivas internas en el ámbito de las distintas unidades reparcelables mediante el establecimiento de coeficientes en los que se reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado. No podrá, en ningún caso, disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el PGOU de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.5 de la LOUA.

Artículo 4.2.13. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

1. En el suelo urbanizable sectorizado se establecen las siguientes áreas de reparto, con la delimitación del Plano de Ordenación o.8, y aprovechamiento medio de las mismas, que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.1.A).f) de la LOUA integran la ordenación estructural:

ÁREAS REPARTO	ÁMBITO Sectores y SG / m2	APROV OBJETIVO (ua)	APROV MEDIO
Ar-6a	Uzo-1 / 14.828,00	8.933,22	0,602463
Ar-6b	Uzo-2 / 20.486,00	5.367,50	0,262008
Ar-7	Uzo-3 aUzo-5;SGEL-8 / 21.317,70	8.169,52	0,383047
Ar-8	Uz-1 a Uz-5; SGEL-7 / 134.912,40	54.706,75	0,405498
Ar-9	Uz-6 / 112.501,00	56.359,76	0,500971

2. La cuantificación y asignación de aprovechamiento para cada Sector, se establece en las Fichas de la Parte-C de estas NNUU.

Sección 4. Condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 4.2.14. Determinaciones de ordenación estructural del PGOU para el suelo urbanizable no sectorizado.

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 1.A.e) del artículo 10 de la LOUA, el PGOU establece las siguientes determinaciones para el suelo urbanizable no sectorizado:

a) Los usos incompatibles para cada una de las áreas de limitadas en esta clase de suelo, o por ámbitos precisos dentro de los mismos.

b) Los criterios de disposición de determinados sistemas generales para la inserción de los futuros sectores en la estructura general y modelo de desarrollo del presente PGOU. De dichos sistemas generales establecidos por el PGOU en esta clase de suelo, son vinculantes en los siguientes parámetros:

-Los sistemas generales de red viaria y viarios de carácter estructurante, son vinculantes las conexiones funcionales propuestas, pudiendo adaptarse justificadamente el trazado a la organización y programación de los Sectores que se delimiten.
-Los sistemas generales de espacios libres son vinculantes en cuando a criterio de ubicación, por razones de separación de áreas de uso global o bien por razones topográficas o paisajísticas. Corresponde al Plan de Sectorización su delimitación precisa para el cumplimiento de los objetivos del PGOU antes citados.
-El Plan de Sectorización, en función de los usos globales, densidad y edificabilidad globales, deberá establecer los sistemas generales adicionales a los propuestos desde el PGOU, para mantener o mejorar sus estándares.

2. Condiciones para proceder a la sectorización: Se podrá proceder a la Sectorización de esta clase de suelo cuando se den las siguientes circunstancias, sin perjuicio de otras más específicas que se pudieran establecer en las Fichas de la Parte C de las presentes NNUU:

a) Sectorización de nuevo suelo residencial:

-En general se podrá sectorizar nuevo suelo residencial cuando se haya urbanizado el 60% de la capacidad residencial de los Sectores de uso global residencial.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

-En función de la evolución de la producción de suelo urbanizado específico para vivienda protegida y del seguimiento del cumplimiento de la programación del PGOU, se podrá en cualquier momento sectorizar parcialmente cualquier porción coherente urbanísticamente de cualquier Área de esta clase de suelo, con el único requisito de cumplimiento de los límites de la Norma 45 del POTA y justificado exclusivamente en la necesidad de cumplimiento de objetivos del Plan Municipal de Vivienda.

b) Sectorización de suelo para actividades económicas:

-Aparición de iniciativas sobrevenidas de suelo productivo o terciario que por su tamaño o singularidad no tengan cabida en el suelo sectorizado, que aconsejen desde el interés público municipal la activación anticipada para la implantación de actividades económicas que generen empleo o bien para desarrollos vinculados mayoritariamente a vivienda protegida.

-En general se podrá sectorizar nuevo suelo para usos globales industriales, terciarios o turísticos, cuando se haya urbanizado el 50% de la superficie de los Sectores programados por el PGOU.

3. Dimensión mínima a sectorizar:

Se establece en 3 has la superficie mínima a sectorizar por los Planes de Sectorización y en su delimitación deberá acreditarse que tienen una continuidad coherente con el suelo urbano existente o con el suelo ya sectorizado, así como con los sistemas generales proyectados por el PGOU o sus complementarios a establecer por el Plan de Sectorización.

4. Sectorización y protección del patrimonio arqueológico:

En los ámbitos de urbanizable no sectorizado afectados por yacimientos arqueológicos, en el caso de que el Plan de Sectorización proponga incluirlos en su ámbito, requerirá Informe vinculante de la Consejería competente en Cultura y acreditarse la compatibilidad del desarrollo con la protección del yacimiento y otorgar a los terrenos la calificación más idónea a tal fin.

5. Los Planes de Sectorización, de jerarquía equiparable al PGOU a los efectos regulados en este artículo, podrán determinar libremente de forma justificada, los coeficientes de uso, tipología, de costes de implantación, en función de las circunstancias del mercado de suelo en el momento de su formulación y de los usos globales propuestos.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

TÍTULO 5. NORMAS SUPERPUESTAS DE PROTECCIÓN Y DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU DE LA LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 5.1.1. Objetivos generales de las normas superpuestas de protección.

1. Las Normas reguladas en este Título tienen por objeto integrar en el PGOU, la concreción particularizada de las protecciones y limitaciones de uso y edificación derivadas de las legislaciones y planificaciones de carácter sectorial que afectan al municipio.

2. También es objeto de estas Normas, la regulación de los parámetros y limitaciones que, dentro de las atribuciones que la legislación urbanística otorga a un planeamiento general municipal, deban de establecerse desde dicho instrumento en función de su propio análisis como complemento de la legislación sectorial y planificación supramunicipal, así como de aquéllos valores de su patrimonio, que desde la escala supramunicipal está establecido su régimen de protección.

Artículo 5.1.2. Carácter de las normas superpuestas de protección.

1. Las normas reguladas en el presente Título tienen carácter *superpuesto y prevalente* sobre cualesquiera otras determinaciones establecidas sobre su territorio de aplicación en otros Títulos de estas NNUU y, en definitiva, constituyen limitaciones adicionales sobre la propiedad, por aplicación directa de la Ley, o por la concreción de la aplicación de la misma al municipio a través del presente Plan.

2. Las normas de protección, o bien son de aplicación directa por la concreción de la Ley en las NNUU, o son de efecto diferido a concretar en el planeamiento de desarrollo posterior, o también pueden estar

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

condicionadas a que se den determinados supuestos previstos de acumulación o saturación de actuaciones con incidencia sobre el medio.

3. El PGOU, en aplicación de lo previsto en la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, está sometido al procedimiento de *Evaluación de Impacto Ambiental (EIA)* y, como consecuencia del mismo, ha incorporado una serie de medidas correctoras durante su proceso de elaboración coordinada con el *Estudio de Impacto Ambiental (EsIA)*, así como derivadas del procedimiento. Con independencia de las previsiones de protección ambiental de los otros Títulos de estas NNUU, es objeto específico del presente Título, incorporar de la forma más expresa todas las *"prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento"* contenidas en el EsIA y las que se puedan deducir de la *declaración previa* y de la *declaración de impacto ambiental*, en su caso. Estas prescripciones tienen el mismo carácter *superpuesto* que el resto de las protecciones sectoriales aquí reguladas, y *prevalente* respecto a cualquier otra determinación menos restrictiva de las NNUU.

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, FORESTALES Y PAISAJE.

Sección 1. Recursos geológicos y Edáficos.

Artículo 5.2.1. Protección de los recursos geológicos y edáficos.

1. En el suelo no urbanizable, en virtud de lo establecido en el artículo 52.1.a de la LOUA, están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo, siendo nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen.

2. En virtud de lo establecido en el artículo 17 de la Normativa del PEPMF, las solicitudes de licencia urbanística para cualquier obra o actuación que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en terrenos con pendiente superior al 15 % o que afecten a una superficie de más de 2.500 m2 o a un volumen superior a 5.000 m3, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos o la adopción de las medidas correctoras suficientes para corregir dichos impactos. En la concesión de la licencia se podrán exigir garantías que aseguren la realización de dichas medidas correctoras.

3. Las solicitudes de licencia urbanística para cualquier obra o actividad que necesite movimientos de tierra que superen los límites del apartado 2 de este artículo, incorporará un estudio de estabilidad y erosionabilidad del terreno. La concesión de la licencia quedaría supeditada a la adopción de las medidas correctoras oportunas, en el caso de que se detectaran impactos en este sentido. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

Sección 2. Vegetación y fauna.

Artículo 5.2.2. Protección de la vegetación y fauna.

1. En virtud de lo establecido en la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad* y en el *Decreto 104/1994, de 10 de mayo, por el que se establece el Catálogo Andaluz de Especies de la Flora Silvestre Amenazada*, las obras, construcciones o instalaciones deberán respetar las limitaciones en orden a la protección de las especies de flora y fauna silvestre amenazadas que establecen dichas normas.

2. Según establece el artículo 16 de la Normativa del PEPMF, será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para la instalación de cercas y vallados con fines cinegéticos, no siendo autorizables aquellos que favorezcan la circulación de la fauna en un solo sentido, y precisándose de informe favorable de la Administración que regule la actividad cinegética. Lo mismo cabe decir en cuanto a las obras que afecten a la circulación de la pesca por los ríos y arroyos.

3. En relación con las redes de distribución y transporte de energía eléctrica, será aplicable el *Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el*

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión y el *Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión*. Por otra parte, se tendrá en cuenta en la *Orden de 4 de junio de 2009, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves incluidas en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas* y se dispone la publicación de las zonas de protección existentes en la Comunidad Autónoma de Andalucía en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión, dado que en el término municipal se localizan áreas prioritarias.

Sección 3. Recursos forestales y paisaje.

Artículo 5.2.3. Protección forestal y de montes públicos.

1. Los recursos y aprovechamientos forestales del municipio se regularán por lo dispuesto en la siguiente legislación y planificación sectorial:

-Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (modificada por *Ley 10/2006*).
-Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
-Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
-Plan Forestal de Andalucía.

2. A efectos de lo establecido en el artículo 27 de la *Ley 2/92 Forestal de Andalucía*, los terrenos incluidos en el *Catálogo de Montes Públicos de Andalucía*, se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección, en la delimitación incluida en los Planos de Ordenación o.1 y o.2.

3. Los terrenos que, en el futuro, se incluyan en dicho Catálogo, pasarán automáticamente a estar sujetos a las limitaciones al uso y la edificación establecidas para la zona forestal, prevaleciendo éstas sobre las de la zona en la que se sitúen si fuera mayor el grado de protección que establecieran.

4. En cuanto a las medidas de prevención de incendios forestales, según lo previsto en el art. 26.2 de la *Ley 5/99, de prevención y lucha contra los incendios forestales,* el planeamiento urbanístico recogerá las previsiones sobre adopción de medidas preventivas y actuaciones precisas para reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo puedan derivarse en zonas urbanizadas, en terrenos forestales o en su zona de influencia. Según el artículo 50 de la citada Ley, la pérdida total o parcial de cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal no alterará la clasificación del suelo.

Por otro lado, los municipios deben velar por el cumplimiento de las medidas previstas en el artículo 24 del *Decreto 247/2001*, antes citado, relativo al Régimen de Usos y Actividades en terrenos forestales y Zonas de Influencia Forestal en viviendas, industrias y otras instalaciones.

Artículo 5.2.4. Protección del paisaje de masas arbóreas.

1. A los efectos de lo previsto en el artículo 169 de la LOUA y el artículo 15 de la Normativa del PEPMF, se considerarán protegidos por el planeamiento las masas arbóreas, vegetación arbustiva o árboles aislados que se sitúen en terrenos calificados como sistemas generales o locales, o que sean de dominio o uso público, o se sitúen en las zonas de protección que a tal efecto se delimitan en el Plano de Ordenación o.2. En estos terrenos, la tala de árboles o arbustos quedará sometida al requisito de obtención previa de licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones que sea necesario obtener de la autoridad forestal y otras competentes en la materia. En el otorgamiento de la licencia se atenderá a la preservación, y en su caso mejora, del paisaje en general y en particular de sus elementos más característicos y de los entornos de los núcleos urbanos; pudiendo el Ayuntamiento rechazar la tala o imponer las condiciones encaminadas a la preservación de dichos valores.

2. En virtud de lo establecido en el artículo 18 de la Normativa del PEPMF, la instalación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, excepto los necesarios para la seguridad vial, estarán sujetos a licencia municipal, en la que se valorará su posible incidencia negativa en el paisaje, pudiendo denegarse la licencia o imponer condiciones por este motivo. Queda expresamente prohibida la publicidad apoyada o construida sobre elementos naturales como roquedo, árboles, laderas, etc.

3. En virtud de lo establecido en el artículo 18 de la Normativa del PEPMF, en las solicitudes de licencia para la construcción de imágenes y símbolos conmemorativos en las cumbres y otros lugares especialmente visibles, o de minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos o chatarra, y otros usos que puedan generar un fuerte impacto en el paisaje, los proyectos deberán ir acompañados de un estudio paisajístico en el que

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

se valore su incidencia en el conjunto de la cuenca visual afectada, en especial desde carreteras y caminos desde los que sean visibles.

4. En cuanto a las medidas de prevención de incendios forestales, según lo previsto en el art. 26.2 de la *Ley 5/1999, de prevención y lucha contra los incendios forestales,* el planeamiento urbanístico recogerá las previsiones sobre adopción de medidas preventivas y actuaciones precisas para reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo puedan derivarse en zonas urbanizadas, en terrenos forestales o en su zona de influencia. Según el artículo 50 de la citada Ley, la pérdida total o parcial de cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal no alterará la clasificación del suelo.

Por otro lado, los municipios deben velar por el cumplimiento de las medidas previstas en el artículo 24 del *Decreto 247/2001*, antes citado, relativo al Régimen de Usos y Actividades en terrenos forestales y Zonas de Influencia Forestal en viviendas, industrias y otras instalaciones.

Artículo 5.2.5. Protección de árboles y arboledas singulares.

Los ejemplares incluidos en el *Catálogo de Árboles y Arboledas Singulares de la Provincia de Sevilla*, publicado por la Consejería del Medio Ambiente, cuya situación en el municipio de *Constantina* se identifica en el Plano de Ordenación o.2., se someten a un régimen de especial protección, de modo que se prohíbe expresamente su corta, y se les adscribe al *régimen de excepcionalidad*, por su significación natural y cultural, al que se refiere el punto 5 del apartado 4.2.1. del PRUG del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla. Las podas, podas ligeras y ramoneo de estos ejemplares, se limitarán a las estrictamente imprescindibles y justificadas desde la técnica forestal, en orden al mantenimiento de su porte y aspecto natural, y la singularidad que han justificado su inclusión en el Catálogo referido.

Artículo 5.2.6. Protección especial del paisaje de la dehesa.

1. La explotación forestal tipo dehesa, así como las zonas en estado más natural de los bosques de quercíneas, constituyen las expresiones más características en la conformación del paisaje rural del municipio y, aparte de a las condiciones derivadas de la legislación forestal, por el PGOU, dentro de sus atribuciones de ordenación física, aparte de la protección genérica del artículo 5.2.4., les otorga una protección complementaria de carácter paisajístico, estableciendo determinaciones adicionales en la implantación de edificaciones, que han de prevalecer sobre las que se regulan en las condiciones particulares de cada categoría de normativa de suelo no urbanizable que se establecen en el Título 6 de estas NNUU.

2. A las áreas del municipio calificadas en el Plano de Ordenación o.2., como *"Agro-forestal (dehesa y monte adehesado)"*, les serán aplicables las siguientes condiciones de parcela mínima para implantar las edificaciones permitidas por las condiciones particulares de categoría de suelo no urbanizable que corresponda según Plano de Ordenación o.1.:

a) En el caso de toda la finca esté calificada como *"Agro-forestal"*:

-El parámetro de parcela mínima para la implantación de cada tipo de edificación será afectado por el coeficiente 1,1 salvo para la implantación de vivienda vinculada a la explotación, que será de 1,25.

-La decisión sobre el lugar de implantación deberá de justificarse en el Plan Especial o Proyecto de Actuación en base a la selección de la alternativa de menor impacto visual del resultado desde las carreteras o caminos públicos de acceso, así como que la edificación se implanta en áreas libres de vegetación de la parcela, acreditado en base a cartografía detallada o fotografías aéreas más actualizadas publicadas por el Instituto de Cartografía de Andalucía.

b) En el caso de que la calificación *Agro-forestal* afecte parcialmente a la finca y la edificación se pretenda implantar en el área afectada por esta calificación, se aplicarán los siguientes parámetros reductores del coeficiente para calcular la parcela mínima:

-Si el porcentaje de la finca calificado *Agro-forestal* es superior a tres cuartos, se aplicarán los coeficientes del anterior apartado.
-Si el porcentaje es inferior a tres cuartos se aplicará el coeficiente 1,15, salvo para vivienda vinculada que será de 1,30.

Artículo 5.2.7. Publicidad exterior.

En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos de carácter institucional y de información de las áreas del Parque Natural, de conformidad con la vigente legislación.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS.

Artículo 5.3.1. Bienes integrantes del dominio público hidráulico.

1. En los bienes integrantes del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía en el término municipal de *Constantina*, identificados en los Planos de Ordenación o.1 y o.2, será aplicable la siguiente legislación y planificación sectorial en materia de Aguas:

*- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (*Modificada por *Ley 62/2003 de 30 de diciembre y por Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril).*
-Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Planificación Hidrológica.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 19/1985, de 2 de agosto, de Aguas. Modificado por *Real Decreto 9/2008, de 11 de enero. Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.* (RDPH).
-Real Decreto 1/2016, Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir 2015-2021 y otros.
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de cuenca.
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces. (PPAI)

2. El PGOU delimita el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre en los cauces afectados por los nuevos crecimientos del núcleo urbano a efectos de la aplicación del régimen de la legislación en materia de Aguas. En el resto del término municipal, el PGOU recoge el trazado genérico sin deslinde o delimitación que consta en los mapas publicados por el Instituto de Cartografía de Andalucía, y los clasifica como "suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de Aguas".

3. En la zona de dominio público hidráulico se prohíbe cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos, que precisarán autorización del Organismo de Cuenca.

Artículo 5.3.2. Zonas de servidumbre y policía.

1. Con independencia de la clasificación del suelo prevista en el presente Plan, se deberán respetar las siguientes limitaciones:

1.1. Zona de servidumbre. Se deberá respetar una banda de 5 metros de anchura paralelas a ambas márgenes de los cauces para permitir el uso público regulado en el RDPH, con prohibición de cualquier tipo de construcciones y de plantar especies arbóreas sobre ellas (artículos 6 al 8 del citado RDPH).

a) La zona de servidumbre para uso público tendrá los fines siguientes:
-Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.
-Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el Organismo de cuenca considere conveniente su limitación.
-Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

b) Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso público antes señalado. Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de cuenca.

c) con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados. Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en suelo como en vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por ella.

1.2. Zona de policía: Se deberá obtener autorización previa del Organismo de cuenca, para efectuar en las bandas de 100 metros de anchura paralelas a los cauces, las siguientes actuaciones (artículos 6 al 9 y 78 al 82 del RDPH):

-Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
-Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
-Extracciones de áridos.
-Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
-Otros usos o actividades que supongan un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

2. El planeamiento de desarrollo, así como los Proyectos de Urbanización o de Obras ordinarias que se formulen en ejecución del presente PGOU, deberán obtener la correspondiente autorización del Organismo de Cuenca en la medida que corresponda la aplicación de las anteriores limitaciones y servidumbres.

3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de Aguas y en el Plan Hidrológico 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 5.3.3:

a) 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, toda ella sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.

b) 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.

c) En suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, la zona inundable con periodo de retorno de 500 años evaluada en el Estudio de Inundabilidad en el entorno de las áreas de nuevos crecimientos del PGOU, se destinará preferentemente a la localización de los espacias libres 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 planeamiento de desarrollo y proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de los zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

4. Para la preservación del sistema hidrológico, y sin perjuicio de las determinaciones que oportunamente establezca el Organismo de cuenca, el planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas para garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimidas, evitando, además, procesos de erosión y sedimentación. Las abras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores.

5. Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos en las aguas.

6. El planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables acogerá las determinaciones que oportunamente establezca el Organismo de cuenca respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los Sectores que afecten a cauce público.

7. Para determinadas actividades propias de suelo no urbanizable tales como explotaciones ganaderas o balsas de vertido (acumulación o evaporación) de aguas residuales procedentes de actividades agrarias o agroindustriales, el régimen de suelo no urbanizable de las normas urbanísticas establecerá una distancia mínima de las mencionadas actividades a cursos de agua de 100 metros.

8. En la elaboración de los Planes de Recuperación de las Riberas y resto de cauces del municipio se estará a lo dispuesto por la Administración Hidráulica. Sin perjuicio de esto, en los tramos afectados por la erosión de sus márgenes, donde se planteen llevar a cabo labores de estabilización y reforestación en las distintas riberas, se recomienda la utilización de criterios y directrices de intervención establecidas por el Plan Director de Riberas de Andalucía y por los Modelos de Restauración Forestal

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

elaborados por esta Consejería. Entre los criterios de priorización para la recuperación de las riberas andaluzas destacamos:

a) Los criterios básicos de gestión e intervención han de ser acordes con su régimen hídrico e hidráulico.
b) En todas las actuaciones en cauces fluviales deben primar la aplicación de soluciones de bioingeniería o ingeniería naturalística, quedando la ingeniería convencional para cuando no sean posibles otras soluciones.
c) Para la recuperación de los sistemas fluviales y concretamente de las riberas se debe contemplar en lo posible la restitución de la integridad hidrológica con su cuenca vertiente, abarcando toda la longitud de éste, evitando las actuaciones puntuales.
d) Especial énfasis en la selección de las especies a introducir de manera que se adecuen a las condiciones hídricas e hidráulicas del tramo a restaurar. En este sentido se evitará el uso de eucaliptos en las riberas, que es una de las problemáticas medioambientales que el plan destaca.

A través del Plan deberá establecer medidas encaminadas a vigilar y controlar los procesos erosivos existentes en el término municipal, incluidas las buenas prácticas agrícolas en olivares en pendiente o pie de montes, todo ello sin perjuicio de las competencias de otras administraciones.

9. En cumplimiento de la disposición por parte de la Administración Hidráulica Andaluza (AHA) en su Informe sobre el PGOU provisional de fecha 01-09-2015, se incorpora el siguiente condicionado: En las nuevas actuaciones previstas en los cauces afectados por los nuevos desarrollos urbanísticos, se prohibirán, con carácter general, los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos por provocar la degradación el dominio público hidráulico. Estos últimos sólo podrán autorizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos consolidados frente a los riesgos de inundación.

Artículo 5.3.3. Zonas inundables y medidas correctoras.

1. La ordenación de terrenos inundables se ajustará a las siguientes condiciones: A lo establecido en el Plan Hidrológico de la cuenca y a las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado y de la Comunidad Autónoma conforme a la legislación de Aguas.

2. Nivel de concreción de los terrenos con riesgo de inundación:

a) En el núcleo urbano y entorno el PGOU determina con precisión los terrenos con riesgo de inundación según el Estudio de Inundabilidad elaborado al efecto.

b) En el resto del término municipal, en el caso de actuaciones en las proximidades de los cauces, se deberá de acreditar con Estudio de Inundabilidad específico, en función de la intervención a realizar. En todo caso, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 16 del TRLSRU, los propietarios en suelo no urbanizable tienen el deber de conservar los terrenos y edificaciones y costear y ejecutar las obras necesarias para mantenerlos en condiciones de evitar, entre otros, el riesgo de inundación.

3. Además, la ordenación de los terrenos inundables (ya sean determinados con precisión por el PGOU, o que se determinen con posterioridad) estará sujeta a las siguientes limitaciones generales 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:*

a) 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.

b) 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.

c) 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.

4. Condiciones para las obras de paso de nuevos viales sobre cauces:

a) Deberán ser dimensionadas de forma que se garantice la evacuación del caudal correspondiente a la avenida de los 500 años de periodo de retorno, evitando que el posible incremento de la llanura de inundación

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

produzca remansos aguas arriba, u otras afecciones aguas abajo, que originen daños a terceros. Se respetará la pendiente longitudinal del cauce natural, sin aumentarla.
b) No se colocarán tubos, bóvedas o marcos pluricelulares en cauces de dominio público hidráulico. Se tenderá a estructuras de sección libre que no alteren el lecho ni la sección del cauce. En el caso que se proyecten marcos, sus soleras irán enterradas, al menos, un metro, con objeto de reponer el lecho natural del cauce.
c) Los apoyos y estribos deberán ubicarse fuera de la zona de dominio público hidráulico y de la vía de intenso desagüe, salvo que razones económicas o técnicas justificadas lo imposibiliten. En este supuesto las estructuras se diseñarán de forma que los apoyos se sitúen en las franjas más externas de las citadas zonas.
d) Las estructuras deberán tener unas dimensiones mínimas que permitan el acceso de personal para labores de conservación y mantenimiento.
e) Todas las obras a ejecutar en el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía deben ser autorizadas por la administración hidráulica competente.
f) Estas estructuras deben favorecer la pervivencia de la identidad territorial, la función natural y la continuidad de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

5. En cumplimiento de la disposición sin motivación jurídica acreditada por parte de la Administración Hidráulica Andaluza (AHA) en su Informe sobre el PGOU provisional de fecha 01-09-2015, se incorpora el siguiente condicionado:

> "En el núcleo urbano existente o proyectado, las zonas inundables pueden ser compatibles con espacios libres, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno. Dichos espacios libres serán de dominio y uso público. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables no deben disminuir la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas, no incrementarán la superficie de zona inundable, no producirán afección a terceros, no agravarán los riesgos derivados de las inundaciones ni se generarán riesgos de pérdidas de vidas humanas, no se permitirá su uso como zona de acampada, no degradarán la vegetación de ribera existente, permitirán una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación. Las especies arbóreas no se ubicarán en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

6. En cumplimiento de la disposición sin motivación jurídica acreditada por parte de la Administración Hidráulica Andaluza (AHA) en su Informe sobre el PGOU provisional de fecha 01-09-2015, se incorpora el siguiente condicionado:

> "La Administración Hidráulica Andaluza establece que los usos permitidos en las zonas inundables serán los agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios, debiendo quedar prohibidas las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas, sea cual sea el uso al que estén destinadas, así como el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico do las masas de agua o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce."

El Ayuntamiento de Constantina declina toda responsabilidad por la problemática y otros posibles perjuicios derivados de dicha imposición regulatoria por parte de la AHA que, cuando se produjeren, serán trasladados a dicha Administración en calidad de responsable única de la misma y de las indemnizaciones a que pudiera dar lugar.

Artículo 5.3.4. Embalses.

En virtud de lo establecido en el artículo 14.2 del PEPMF, con independencia de las limitaciones establecidas en la legislación de Aguas, a efectos urbanísticos se define una zona de protección alrededor de los embalses, de 100 metros medidos a partir de la cota de máximo embalse tal como se refleja en los Planos de Ordenación o.1 y o.2., en la que se exigirá autorización del Organismo de Cuenca previamente a la concesión de cualquier licencia urbanística. En dicha franja, sólo se podrán autorizar las actividades y construcciones ligadas al mantenimiento y servicio del embalse y, en su caso, las instalaciones turísticas y recreativas, siempre que cumplan los criterios que establezca en su informe el Organismo de Cuenca.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 5.3.5. Protección de acuíferos.

1. Serán de aplicación las determinaciones generales de protección de acuíferos contenidas en artículo 14 de la Normativa del PEPMF, en la legislación de Aguas, y en las siguientes normas: *Decreto 261/1998, de 15 de diciembre, por el que se designan zonas vulnerables a la contaminación por nitratos procedentes de fuentes agrarias en la Comunidad Autónoma de Andalucía*, y *Resolución de 12 de diciembre de 1997, de la Dirección General de la Producción Agraria, por la que se hace público el Código de Buenas Prácticas Agrarias de Andalucía para la protección de aguas contra la contaminación producida por nitratos de origen agrario.*

2. En todas las zonas de acuíferos del término municipal delimitadas en el Plano de Ordenación o.2., en la concesión de licencias urbanísticas se aplicarán con carácter general las siguientes protecciones establecidas por la legislación de aguas, artículo 14.3 de la Normativa del PEPMF y desde los criterios ambientales del PGOU para la protección de este recurso:

a) Se prohíben las instalaciones de almacenamiento o tratamiento de residuos de todo tipo (urbanos, agrícolas tipo balsas de alpechín, ganaderos, etc.).

b) Para la autorización de cualquier otra instalación o edificación se deberá justificar mediante Estudio Hidrogeológico redactado por un técnico competente, el establecimiento de medidas suficientes de depuración del efluente que produzca la instalación de manera que no perjudique la calidad de las aguas subterráneas.

c) Hasta tanto no se delimite por la Administración hidráulica, se considerará dicha zona como perímetro de protección de acuíferos a los efectos de lo dispuesto en el artículo 56.3 de la Ley de Aguas, por lo que se exigirá autorización previa de dicha Administración para la concesión de las licencias urbanísticas a las que se refiere el párrafo anterior.

d) Los colectores de saneamiento que discurran por zonas de acuíferos deberán de tener homologada una estanqueidad de las juntas (o verificada en ensayos en obra antes de proceder al relleno de la excavación), de modo que la pérdida máxima en una hora no alcance el cincuenta (50%) por ciento de la cantidad regulada con carácter general para colectores de saneamiento en áreas urbanas, regulada en el artículo 11.6.3.

3. Las actividades previstas en el planeamiento que puedan afectar a las masas de agua subterránea en su cantidad y/o calidad, deberán incorporar un estudio hidrogeológico que evalúe su impacto sobre dichas aguas, debiendo quedar prohibidas aquellas actuaciones que provoquen impactos irreversibles al acuífero o cuya recuperación sea gravosa económica o temporalmente.

Artículo 5.3.6. Abastecimiento de agua potable.

1. Las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo del presente Plan y necesiten de abastecimiento de agua potable, deberán prever su conexión a la red general de abastecimiento municipal o supramunicipal.

2. Para toda captación de aguas independiente de la propia red de distribución de agua potable, deberá ser solicitada ante el Organismo de Cuenca la correspondiente concesión administrativa o autorización, bajo alguna de las diversas figuras que la Ley de Aguas contempla para asignar o inscribir recursos provenientes del dominio público hidráulico, considerando para las aguas subterráneas la normativa y zonificación específica que el Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir contempla para la *Unidad Hidrogeológica 05.45. Sierra Morena*.

Artículo 5.3.7. Saneamiento de aguas residuales y vertidos.

1. En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno.

2. No se permitirá en ningún caso el vertido directo de las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración que se desarrollen en los sectores industriales ni a cauces ni a fosas, debiendo someterse en la propia industria a depuración previa a la conexión con la red municipal de saneamiento de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, residuos minerales, etc, similares a los de uso domestico y asumibles por los sistemas de depuración.

Las instalaciones industriales cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles, podrán verter directamente a la red de saneamiento municipal con sifón hidráulico interpuesto. Estos vertidos sin tratamiento previo a la red general de alcantarillado sólo serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

características corrosivas, densidad, por su naturaleza inflamable o explosiva, o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

3. Se preverá la correcta depuración de las aguas residuales municipales priorizando la ejecución de los colectores necesarios así como su unificación y prolongación hasta estación depuradora. El sistema de depuración general de aguas residuales deberá proyectarse y dimensionarse para la máxima capacidad del uso propuesto.

4. Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de suelos urbanos y urbanizables.
5. Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico (artículos 100 a 108 de la Ley de Aguas).

6. Durante la fase de ejecución y urbanización de las actuaciones urbanísticas proyectadas se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. No se podrán otorgar las licencias de apertura y ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 4. INTEGRACIÓN DE LA LEGISLACIÓN AMBIENTAL Y DEL TRÁMITE DE EVALUACIÓN.

Sección 1. Normativa ambiental y criterios generales.

Artículo 5.4.1. Objeto y normativa básica.

1. El objetivo general de las disposiciones de este Capítulo es la integración normativa en el PGOU, de las determinaciones de la legislación ambiental, así como de su concreción para el municipio a través de las Prescripciones de corrección, control y desarrollo del planeamiento propuestas por el EsIA o derivadas del procedimiento de EIA, así como de la Declaración Previa de Impacto Ambiental (DIA) del PGOU de Constantina, emitida con fecha 29-07-2014 por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, que tendrá carácter vinculante para el presente PGOU.

2. la normativa general básica en materia de protección del medio ambiente integrada en el PGOU es la siguiente:

a) Autonómica:

-Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
-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.
-Decreto 92/2003, de 8 de abril, por el que se modifican puntualmente los anexos del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre y el Decreto 153/1996, de 30 de abril.
-Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 3 de mayo de 2011.

b) Estatal:

-Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Impacto Ambiental de Proyectos.
-Ley 26/2007, de 23 de octubre de Responsabilidad medioambiental.
-Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
-Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
-Real Decreto 509/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 16/2002, de 1

de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

3. En desarrollo de la legislación indicada en el apartado 2 de este artículo y de la Declaración Ambiental Estratégica del PGOU, el Ayuntamiento asume como objetivo a desarrollar durante el periodo de vigencia del PGOU, la redacción de unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente para regular aspectos complementarios al planeamiento (control de ruidos, control de vertidos, limpieza pública, recogida y tratamiento de residuos, arbolado urbano y zonas verdes, gestión y ahorro del agua, higiene rural, contaminación lumínica, eficiencia energética, publicidad exterior), o en su caso actualización de las Ordenanzas vigentes en dichas materias.

4. De forma general, tanto el PGOU como los Planes de Sectorización, Planes Parciales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Planes Especiales que se deriven de la ejecución del planeamiento general, incorporarán entre sus objetivos la necesidad de desarrollar las medidas correctoras contenidas en la Declaración de Impacto con el suficiente grado de detalle, conforme a las funciones propias de las distintas figuras de planeamiento y en la medida que corresponda su aplicación.

5. Los terrenos objeto de las actuaciones propuestas habrán de mantenerse en su estado y uso actual hasta la aprobación del Proyecto de Urbanización, no pudiéndose ejecutar actuaciones de preparación del terreno que conlleven la eliminación de la vegetación leñosa –tanto de origen natural como agrícola u ornamental- o movimientos de tierra.

6. Para las actividades compatibles con el uso característico que se le otorga a los distintos sectores, y las infraestructuras e instalaciones asociadas, incluidos Proyectos de Urbanización, habrán de ser tenidos en cuenta los instrumentos de prevención ambiental, de conformidad con la *referida Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, el *Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la Autorización Ambiental Unificada*, y que modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007; y el *Decreto 5/2012, de 17 de enero, por el que se regula la autorización ambiental integrada y se modifica el Decreto 356/2010*. En este sentido, destacan los proyectos de urbanización incluidos en el epígrafe 7.14 d) que ocupen una superficie igual o superior a 10 ha; y los proyectos de zonas o polígonos industriales del epígrafe 7.16 e) que ocupen una superficie superior a 25 ha.

7. Asimismo, las actividades industriales que hayan de ubicarse en el ámbito urbano, y que deban someterse a los procedimientos de Autorización Ambiental Integrada (AAI) o Autorización Ambiental Unificada (AAU) según el Anexo I de la citada Ley 7/2007, tenderán a adoptar las mejores técnicas disponibles con el objetivo de optimizar la adecuación ambiental de sus sistemas productivos.

8. La implantación de instalaciones industriales, agroalimentarias o explotaciones ganaderas, queda expresamente condicionada al cumplimiento previo de los instrumentos de prevención ambiental que correspondieran, de conformidad con la *Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental,* sin perjuicio de lo regulado en materia de *distancias* a otras explotaciones, viviendas dispersas o núcleos de población, por la legislación sectorial de referencia, que deberá quedar recogido en la normativa urbanística en concepto de distancia mínima.

Sección 2. Medidas de protección ambiental.

Artículo 5.4.2. Compatibilidad de usos.

1. La implantación de actividades industriales y terciarias queda expresamente condicionada al cumplimiento de los procedimientos de prevención y control ambiental (autorización ambiental integrada, autorización ambiental unificada, evaluación ambiental, y calificación ambiental), cumplimiento de niveles de emisión de contaminantes atmosféricos, exigencias de aislamiento acústico y de gestión de residuos que resulten procedentes en aplicación de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental* y sus normas de desarrollo.

2. Los procedimientos de Calificación Ambiental se instruirán y resolverán conforme a los siguientes criterios:

a) Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido deberá acreditarse el cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.E.E.), Niveles Acústicos de Evaluación (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el ámbito zonal correspondiente en virtud del *Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido,* y *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003*.

b) Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos atmosféricos y en especial la *Ley 34/2007, de calidad del aire y protección*

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

de la atmósfera y *Decreto 239/2011, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico de Andalucía*.

c) Garantizar la adecuación de la actividad a instalar con el uso característico de la zona, en función de su catalogación en el Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por *Decreto 74/1996, de 20 de febrero*.

d) Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

e) Garantizar el control y la correcta gestión de los residuos que se generen.

f) Garantizar el cumplimiento de la *Ley 22/2011, de Residuos y suelos contaminados;* y el *Real Decreto 9/2005, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados*.

g) Garantizar el cumplimiento de los caudales y cargas contaminantes dentro de los parámetros de vertidos al saneamiento municipal permitidos, que no interfieran en los valores límites de emisión.

h) Garantizar el cumplimiento de los niveles de los parámetros luminotécnicos en las instalaciones de alumbrado exterior.

3. En los suelos urbanos y urbanizables que no posean como calificación específica la industrial o terciario quedará expresamente prohibida la nueva implantación de las siguientes actividades:

a) Actividades incluidas en el Anexo 1 de la *Ley 7/2007*, con la excepción de las del apartado 13 siguientes: 13.21, 13.23, 13.26, 13.31, 13.32, 13.34, a 13.46, y 13,48 a 13.55. La regulación de la compatibilidad o no de dichas actividades compartidas en un mismo edificio con el uso residencial se delega a la ordenación de carácter pormenorizado.

b) Actividades incluidas en el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera del Anexo IV de la *Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera*.

c) Actividades incluidas en el Anexo 1 del *Decreto 117/2003, de 31 de enero, sobre limitación de emisiones de compuestos orgánicos volátiles debidas al uso de disolventes en determinadas actividades*, y que superen los umbrales del Anexo 2 del mismo. Mediante ordenación de carácter pormenorizada, o mediante ordenanza específica de actividades, se podrá regular la compatibilidad en un mismo edificio de las mismas con el uso residencial, e incluso disponer unas limitaciones adicionales de implantación de tipos de actividades y de límites de emisiones más restrictivos.

4. En los suelos urbanos y urbanizables, la posibilidad de implantar usos ganaderos (incluida la doma de animales y picaderos) quedará específicamente excluida.

5. El planeamiento de desarrollo establecerá la distribución interna de los sectores con uso global de actividades económicas en el seno del sector o área, realizándose un alejamiento de los usos industriales más molestos o con mayor capacidad contaminante, situándolos en las manzanas más alejadas de las zonas residenciales, recreativas o de equipamientos existentes o previstas. De igual forma, dentro de estos sectores será preferente la disposición de usos de servicios terciarios en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales. Así, los usos industriales se entenderán autorizables en el ámbito del sector conforme a la gradación territorial que se proponga en el planeamiento de desarrollo.

Con carácter general la colindancia entre el uso industrial y residencial sólo será compatible si el uso industrial cumple las siguientes condiciones simultáneamente:
a) Los usos industriales no estarán incluidos, según el Anexo I de la *Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental* (y el *Decreto 356/2010* por el que se modifica), bajo los epígrafes de Autorización Ambiental Integrada, ni Autorización Ambiental Unificada.

b) Los usos industriales no estarán recogidos en las categorías 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11 del Anexo I de la *Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*.

En el caso de actividades existentes incompatibles según el apartado anterior, se establecerán las medidas correctoras adecuadas o, bien, si esto no fuera posible, se procederá al cese de la actividad industrial y desmantelamiento de sus instalaciones. Se considerarán desmanteladas las citadas instalaciones cuando se haya procedido a la demolición de las construcciones, la entrega a gestor autorizado de los escombros y la limpieza de los terrenos ocupados por el conjunto de la actividad. Esta determinación se recogerá expresamente en los instrumentos de planeamiento que desarrollen los nuevos sectores afectados.

6. Se establecerá en el planeamiento de desarrollo una zonificación interna

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

en los suelos productivos, de manera que en las parcelas colindantes con suelo residencial (urbano o urbanizable), equipamientos educativos o servicios de interés público y social, se localicen actividades que acrediten su compatibilidad con dichos usos.

7. Se incluirá asimismo en el planeamiento de desarrollo un tratamiento de borde entre el uso industrial y los usos residencial, de equipamiento educativo y servicios de interés público y social, mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento en todas las colindancias de estas características planteadas por la propuesta de ordenación. A estos efectos, el planeamiento de desarrollo afectado volcará, de manera preferente, la dotación de espacios libres locales a modo de franja interpuesta entre los usos.

8. El planeamiento de desarrollo incluirá un tratamiento de borde, mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.

9. Las actividades económicas que precisen del tránsito o estacionamiento prolongado de vehículos susceptibles de causar molestias en la vía pública, habrán de disponer en la parcela de un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación prevista. Deberán prever asimismo espacios para las labores de carga y descarga en el interior de las parcelas o en lugares correctamente habilitados al efecto.

10. El Ayuntamiento promoverá el progresivo traslado a suelos de uso exclusivo industrial de toda aquella actividad productiva generadora de molestias a los usuarios de zonas residenciales.

11. El planeamiento de desarrollo deberá prever la modificación de trazado a suelo no urbanizable o el soterramiento de las líneas eléctricas aéreas de media y alta tensión que discurran actualmente por terrenos clasificados por el PGOU como suelo urbanizable de uso residencial, al objeto de que no sobrevuelen espacio residencial.

Artículo 5.4.3. Gestión de residuos.

1. En materia de gestión de residuos será de aplicación la siguiente normativa:

-Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados
-Ley 11/1997, de Envases y Residuos de Envases.
-Real Decreto 1481/2001, por el que se regula la eliminación de residuos mediante su depósito en vertedero.
-Real Decreto 952/1997, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
-Decreto 99/2004, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.
-Decreto 104/2000, por el que se regulan las autorizaciones administrativas en materia de valorización y eliminación de residuos.
-Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía

2. Excepto para los Sectores para los que se establece la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación, el Ayuntamiento asume la limpieza viaria, la recogida de residuos y demás prestaciones obligatorias de conformidad con la normativa sectorial y de régimen local para los nuevos terrenos a urbanizar. En este sentido, las licencias municipales incluirán las condiciones oportunas para la correcta gestión de los residuos municipales e inertes (condiciones y punto de entrega, periodicidad, etc.), así como las relativas a los residuos peligrosos que se puedan generar (recogida por gestor autorizado, obligaciones del productor, etc.).

3. Para garantizar el control de desechos y residuos que se generen en el desarrollo del planeamiento se adoptarán las siguientes medidas:

a) Los residuos urbanos serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas (plantas de compostaje, vertederos controlados solo en caso de no existir otras alternativas viables, etc.).

b) Los escombros y demás residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución de las actuaciones, serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas (plantas de reciclaje, vertederos controlados solo en caso de no existir otras alternativas viables, etc.).

c) Los proyectos de urbanización deberán contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excedentes de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.

d) Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

de desarrollo de las actuaciones deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

e) La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción habrá de realizarse conforme al *Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados*. En este sentido, queda prohibido todo depósito o vertido de aceite usado en aguas superficiales, subterráneas o en los sistemas de evacuación de aguas residuales, así como todo vertido o depósito de aceite usado con efectos nocivos sobre el suelo. El contratista vendrá obligado bien a efectuar el cambio en centros de gestión autorizados (talleres, estaciones de engrase, etc.), bien a efectuar el cambio en el parque de maquinaria y entregar los aceites usados a persona autorizada para la recogida o bien a realizar la gestión completa de estos residuos peligrosos mediante la oportuna autorización.

f) La retirada y gestión de los residuos que actualmente existan en las áreas y zonas a urbanizar se realizará conforme a lo expresado en los apartados anteriores. En este sentido, la retirada de materiales de desecho y escombros será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente trasladados a vertedero controlado.

g) En cualquier caso, todas las actividades de eliminación de residuos mediante su depósito en vertedero se desarrollarán conforme al régimen jurídico establecido en el *Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero*. Los criterios técnicos mínimos para el diseño, construcción, explotación, clausura y mantenimiento de vertederos en el municipio serán los establecidos en el citado Real Decreto.

4. En cumplimiento de la disposición adicional segunda del *Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía*, en los suelos de uso industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos se generen residuos peligrosos se garantizará por el Ayuntamiento, mediante su inclusión en el planeamiento de desarrollo consecuente, la provisión de la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo. En todo caso, la gestión del citado punto se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos.

5. En cumplimiento de la disposición transitoria única del *Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía*, los polígonos industriales que estén funcionando a la entrada en vigor del Decreto deberán disponer de la infraestructura mínima de un punto limpio antes del año 2010. En aquellos suelos industriales en donde se constate la imposibilidad física de ubicar dicha infraestructura, los administradores del polígono y las empresas radicadas en los mismos deberán presentar a la Consejería de Medio Ambiente un programa de recogida itinerante de los residuos peligrosos que generen realizada por una empresa gestora de residuos y que cubra las necesidades de las instalaciones industriales allí situadas.

6. En aplicación del *Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados*, cuando se prevea el cambio de uso de un suelo que haya soportado actividades o vertidos potencialmente contaminantes, previamente a la aprobación del planeamiento correspondiente deberá analizarse la existencia real de contaminación y, en caso afirmativo, deberán preverse las medidas tendentes a la descontaminación, quedando la posibilidad de desarrollo del planeamiento vinculada al éxito de las medidas adoptadas.

Asimismo, en cuanto al *Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía*, según establece la Disposición transitoria primera; transcurrido el plazo previsto de dos años desde la entrada en vigor de la *Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados*, sin que se hayan aprobado o adecuado las ordenanzas municipales, se aplicarán las normas que se aprueben mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

7. Residuos de construcción y demolición:

a) Los proyectos de obras sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen.

b) El Ayuntamiento podrá condicionar el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de residuos de construcción y demolición de una fianza o garantía financiera equivalente que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada la productor cuando acredite el destino de los mismos.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

c) Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus Ordenanzas.

d) El Ayuntamiento en el marco de sus competencias en materia de residuos establecerá mediante Ordenanza las condiciones a las que deberán someterse la producción, posesión, el transporte y, en su caso, el destino de los residuos de construcción y demolición, así como las formas y cuantía de la garantía financiera prevista en el anterior párrafo b). Para el establecimiento de dichas condiciones se deberá tener en cuenta que el destino de este tipo de residuos será preferentemente y por este orden, su reutilización, reciclado u otras formas de valorización y solo como última opción, su eliminación en vertedero.

8. Proyectos y obras de urbanización:

Como condicionante de obligado cumplimiento, los proyectos de urbanización deberán contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y cuantificar la cantidad de los residuos inertes a generar en la fase de ejecución, especificándose el destino exacto de los mismos (planta de reciclaje o tratamiento, etc.) y las medidas adoptadas para su clasificación y separación por tipos en origen. Para la concesión de licencia de las obras de urbanización el proyecto de urbanización habrá de venir acompañado de informe de conformidad de la entidad gestora de la infraestructura de gestión de inertes prevista.

En relación a los residuos inertes derivados de urbanización, construcción y demolición, el Ayuntamiento no podrá conceder la autorización o licencia necesaria para las obras de urbanización, construcción o demolición en los casos en que el solicitante no acredite suficientemente el destino de los residuos que se vayan a producir. Como mecanismo de control a incluir en las Ordenanzas de Residuos a elaborar, se incluirá el depósito previo por el productor de los residuos de una fianza proporcional al volumen de residuos a generar. El Ayuntamiento dispondrá de un plazo de un año desde la entrada en vigor del *Decreto 73/2012* para regular mediante Ordenanza la constitución de la fianza que condiciona el otorgamiento de la licencia de obras a la que se hace referencia en el artículo 104 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*.

Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en las Ordenanzas.

Así mismo, el Ayuntamiento establecerá mediante Ordenanza que el destino de este tipo de residuos será preferentemente y por este orden, su reutilización, reciclado u otras formas de valorización y solo, como última opción, su eliminación en vertedero.

9. En cuanto a residuos peligrosos, el PGOU asume integrar medidas que consigan la consecución de los objetivos plasmados en el *Plan Director Territorial de Residuos No Peligrosos de Andalucía 2010-2019* (aprobado mediante *Decreto 397/2010, de 2 de noviembre*) durante el horizonte de programación del PGOU.

Artículo 5.4.4. Protección contra la contaminación acústica y atmosférica.

1. El control de los niveles de emisión de ruidos y vibraciones se realizará conforme a lo dispuesto en la *Ley 7/2003, de 17 de noviembre, del Ruido*, y el *Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía*.

2. Los límites de niveles sonoros (NAE, NEE) serán los señalados en el Anexo 1 del citado *Decreto 326/2003*.
3. Para la tramitación de actividades sujetas a alguno de los procedimientos de prevención ambiental, deberá contemplarse los recogido en el Titulo IV "Normas de Prevención Acústica" del *Decreto 326/2003*, donde se establece la exigencia de presentación de Estudios Acústicos y su contenido mínimo (artículos 34 y 35).

4. A fin de regular la protección del medio ambiente frente a los ruidos y vibraciones que impliquen molestia, riesgo para la salud de las personas o daño para bienes de cualquier naturaleza, como complemento al PGOU se redactarán unas ordenanzas municipales conforme al modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica, aprobado por *Orden de la Consejería de Medio Ambiente, de 26 de julio de 2005*.

En cumplimiento de la Declaración Previa de Impacto Ambiental del PGOU la Ordenanza, deberá contemplar, entre otros aspectos, los siguientes:

a) Las exigencias de la doctrina del Código Técnico de la Edificación (documento básico DBHR Protección frente al ruido) respecto a los ensayos a realizar en las edificaciones para verificar el cumplimiento de los requisitos acústicos descritos en el DBHR, previo al otorgamiento de la licencia de

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ocupación.
b) La regulación de las autorizaciones o licencias ambientales que exige el control de la contaminación acústica y el seguimiento y control del ruido que producen tanto las nuevas actividades como las ya autorizadas.
c) Estudios y ensayos a realizar a todas las nuevas actividades ruidosas que entren en funcionamiento, de acuerdo a los límites máximos descritos por el Decreto 6/2012 en cuanto a niveles de inmisión y cumplimiento de objetivos de calidad acústica.
d) Al mismo tiempo en la Ordenanza se incluirá la regulación de las actividades de ocio que sean fuente de ruidos y molestias, limitando su uso en edificios residenciales, y en todo caso estableciendo densidades máximas por zonas.
e) En cumplimiento del artículo 39 del *Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía*, la emisión sonora de la maquinaria utilizada en la fase de construcción deberá ajustarse a las prescripciones que establece el *Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero*, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y las normas complementarias conforme a lo dispuesto en el artículo 22 del *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre*.

5. Conforme a lo dispuesto en el artículo 10 a) del *Decreto 326/2003*, en los seis meses posteriores a la aprobación definitiva del PGOU, el Ayuntamiento deberá revisar y actualizar o, en su caso, definir la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica a aprobar por ese Ayuntamiento, debiendo asimismo remitir copia de la delimitación o delimitación revisada a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

6. En los Sectores de suelo urbanizable de uso global residencial colindantes con las carreteras, existentes o proyectadas, habrá de garantizarse la no afección al uso residencial por el ruido derivado del tráfico. Para ello, los Planes Parciales que desarrollen dichos Sectores deberán contribuir con la ordenación que cada uno establezca a la consecución de los objetivos de calidad acústica.

7. La instalación de plantas móviles de trituración y/o clasificación de áridos, de hormigón y de aglomerado asfáltico vinculadas a la ejecución de obras de infraestructuras, no podrán localizarse a menos de 250 metros de edificaciones residenciales.

8. Condicionantes de protección de las condiciones acústicas de la Declaración Previa de Impacto Ambiental:

8.1. A efectos de zonificación acústica las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar esta zonificación en el correspondiente ámbito territorial.

8.2. Integración del resultado del Estudio Acústico del EsIA en el PGOU:

a) El Estudio Acústico del EsIA recoge cada Zona de Conflicto concreta, que surge como consecuencia de la delimitación de las áreas acústicas, debido a la incompatibilidad teórica que hay entre dos zonas de uso predominante diferente y cuyos objetivos de calidad mantienen una diferencia > 5 dBA. Éstas afectan al núcleo urbano ya consolidado pero también afectan a los nuevos sectores, o las actuaciones de reforma interior, de esta forma:

b) En los casos en los que el conflicto se ubica en suelo urbano consolidado se propone preservar los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior habitable de edificaciones. No obstante, es necesario según la normativa proceder en su momento a la realización de un estudio de impacto acústico detallado de la zona para la elaboración de acciones correctivas que fueran necesarias y la realización de los planes zonales que las regulan.

c) En todos aquellos puntos conflictivos que afectan a los nuevos sectores o a las actuaciones de consolidación del núcleo urbano, a través del planeamiento de desarrollo se realizará también un estudio de impacto acústico detallado de cada zona.

Respecto a dichas zonas de conflicto, el Estudio Acústico recomienda modificar la situación estableciéndose acciones correctivas. En este sentido contempla el establecimiento de franjas de transición o zonas verdes que procuren el distanciamiento adecuado, retranqueo en la fachada y ubicación de actividades comerciales o terciario de servicios compatibles con el uso residencial.

d) Las incompatibilidades de usos del suelo colindantes que se ponen de manifiesto en las zonas de conflictos encontradas, deberán ser corregidas mediante la aplicación de las medidas contempladas en el estudio acústico presentado.

e) Los nuevos desarrollos que lleven consigo aparejada colindancia entre uso industrial/terciario con el uso residencial (o de uso industrial incompatible), incluirán un estudio específico de la repercusión acústica sobre este último, con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de estos

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

sectores. La línea de edificación para el uso residencial se ubicará de conformidad con las conclusiones del estudio, en función de la línea isófona admisible para las zonas con residencia. En él podrán establecerse todas las medidas necesarias para proteger las condiciones acústicas de dichos entornos, medidas que deberán formar parte del planeamiento de desarrollo.

Artículo 5.4.4.bis. Protección de la calidad del aire.

1. El municipio tendrá en cuenta lo dispuesto en el *Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire*. Según el artículo 26 de la citada Ley, los planes de mejora de la calidad del aire y los planes de acción a corto plazo serán determinantes para los diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico. Si estos instrumentos contradijeran o no recogieran el contenido de estos planes, tal decisión debería motivarse y hacerse pública conforme a lo dispuesto en el artículo 16.6 de la *Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera*.

A estos efectos, en los procedimientos de aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico deberá solicitarse informe a la Consejería competente en medio ambiente, de acuerdo con lo establecido en los artículos 36 y siguientes de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*.

2. En cuanto al uso pormenorizado será necesario que se establezca una gradación en las zonas industriales a desarrollar con el objeto de alejar de la población las actividades con mayor capacidad contaminante, en función del *Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, al que refiere el Decreto 239/2011*.

3. En congruencia con el apartado anterior, se debe evitar la colindancia de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera con el uso residencial, o los Sistemas de Equipamiento y Espacios Libres previstos como nuevos desarrollos.

4. En virtud del art.19 del *Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía*, con objeto de asegurar que no existe impacto por olores emanados de las industrias colindantes con el suelo residencial, el Estudio de Impacto Ambiental evaluará el grado esperado de molestias, identificando y cuantificando la generación de olores en este caso de las propias instalaciones industriales cercanas (patios de aderezo, almazaras, etc.), implantándose en su caso las medidas correctoras necesarias.

5. Los planes de desarrollo de los distintos sectores y proyectos de urbanización velarán por el mantenimiento y mejora de la calidad del aire, a través de la plasmación de medidas concretas, incluidas las que se refieren al control del tráfico rodado previsto. Para evitar las incidencias del polvo durante la fase de construcción, se deben prever riegos periódicos en los solares o caminos de tierra, y se procederá a humedecer cualquier material, en origen o acopio, previamente a su manipulación. Se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras u otros materiales generadores de polvo.

6. Se prestará especial vigilancia a las ubicaciones donde existan canteras en activo ya que pudieran ocasionar episodios de contaminación por partículas con vientos favorables, poniendo en conocimiento de esta Delegación cualquier incidente de gravedad.

7. Según lo establecido el artículo 4 del *Decreto 239/2011*, el Ayuntamiento podrá realizar la vigilancia e inspección sobre las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera que entren dentro del ámbito de sus competencias, en los términos que se recojan en sus respectivas Ordenanzas.

Artículo 5.4.5. Medidas correctoras en la ejecución de las obras de urbanización.

0. Con anterioridad a la ejecución, los proyectos de urbanización habrán de ser sometidos a los instrumentos de prevención ambiental correspondientes, de conformidad con la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, y el *Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la Autorización Ambiental Unificada*, y que modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007 (categorías 7.14 y 7.15).

1. Se establecen a continuación las condiciones a aplicar en la fase de obras de las diferentes actuaciones urbanísticas previstas por el PGOU:

a) Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

durante el traslado de tierras.

b) El tráfico de la maquinaria pesada se planificará utilizando las rutas que resulten menos molestas para las zonas pobladas próximas y, si fuera preciso, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico. En el caso de existir imposibilidad técnica para efectuarlo, se facilitará una circulación fluida al atravesar la zona residencial, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

c) Los horarios en que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población, ajustándose al horario convencional de jornada laboral.

d) Se contemplarán medidas de reutilización de excedentes de excavación. Dichas medidas tendrán relación con la programación del Plan a fin de que los excedentes se optimicen, estableciéndose para ello los oportunos depósitos temporales en terrenos prontos a la urbanización.

e) Los materiales de préstamo y obra procederán de explotaciones o actividades legalmente establecidas; se priorizará y fomentará la utilización de aquellos procedentes de reciclaje.

f) Las áreas de manipulación de los aceites, combustibles y lubricantes empleados por la maquinaria de obra, serán impermeabilizadas para evitar cualquier afección a las aguas subterráneas.

2. Los Planes Parciales y Especiales que desarrollen las actuaciones incorporarán medidas correctoras para paliar su impacto. A tal efecto, se aplicarán como mínimo las siguientes:

a) En los bordes de contacto con el medio rural se dispondrán, preferentemente, sistemas de espacios libres o acerados amplios que permitan la disposición de alineaciones de arbolado. En caso justificado por el tamaño de la actuación o razones topográficas, de acabado mediante parcelas privadas, se adoptarán las siguientes medidas:

-Se evitarán frentes homogéneos o repetitivos de diseño de más de tres parcelas, propiciando texturas de diversidad similares a la ciudad tradicional.

-Los vallados frente al medio rural evitarán muros de más de un metro de altura, resolviéndose alturas superiores mediante vallas ligeras y tratamiento vegetal.

b) Las ordenanzas reguladoras del planeamiento de desarrollo incorporarán el tratamiento obligado de los espacios no ocupados por la edificación y en los bordes de contacto con las vistas más comprometidas (carreteras) se implantarán pantallas vegetales que oculten, al menos parcialmente, la edificación prevista.

c) Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones, en el arbolado urbano y en las zonas verdes deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas locales y características del suelo.

d) Se asumirá como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y la minimización del volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.

e) Para las actuaciones que impliquen necesariamente la alteración de los perfiles actuales y se ubiquen en situaciones de alta visibilidad, se incluirán medidas de tratamiento de los taludes generados y de localización de áreas libres en los bordes de la actuación.

f) Los viarios de las nuevas zonas a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

3. Medidas de forestación de los espacios libres: Con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, la vegetación en los espacios libres, se realizará con especies arbustivas y arbóreas autóctonas, propias de las comunidades climatófilas de termoclima termomediterráneo y mesomediterráneo. En las actuaciones asociadas a la forestación del parque lineal del Arroyo de la Villa se usarán especies arbóreas y arbustivas propias de comunidades riparias.

Artículo 5.4.6. Programación del desarrollo urbanístico.

1. La programación de las actuaciones de planeamiento (planeamiento de desarrollo y Plan de Sectorización) vendrá condicionada a la disponibilidad de suficiente capacidad de suministro de agua y electricidad, así como de prestación de los servicios de recogida y gestión de los residuos y de tratamiento de los vertidos de aguas residuales que se deriven de los crecimientos proyectados.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

2. Para 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 residuos.

3. La ejecución de los principales viales estructurantes de los nuevos suelos urbanizables habrá de ser previa a la ocupación de terrenos colindantes por la urbanización, con el fin de evitar en lo posible molestias a la población residente.

4. El ajardinamiento de viales y sistemas locales de espacios libres se integrará y priorizará en los proyectos de urbanización de los sectores, a efectos de disponibilidad en aceptable estado de uso por los futuros residentes y usuarios.

Artículo 5.4.7. 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 de 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 obligadas a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

3. Todas las canteras deben contar con un plan de clausura y restauración, según lo dispuesto en la *Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas*, en el *Real Decreto 2875/1978, de 25 de agosto*, y en el *Real Decreto 975/2009, de 12 de junio*. De esta forma, el titular del derecho minero estará obligado a dar cumplimiento al plan de restauración aprobado para la explotación, asimismo, antes del inicio de las obras para un nuevo uso, se tendrá que declarar el abandono de las labores mineras conforme a la normativa vigente que le es de aplicación y en condiciones de seguridad para las personas, animales y cosas. En este sentido, previo a cualquier licencia el Ayuntamiento recabará de la Consejería competente en materia de Minas la situación administrativa de la explotación.

Artículo 5.4.8. Protección frente a la contaminación lumínica.

Se dispone el siguiente condicionado, en aplicación de la normativa actualmente vigente en la materia, tras ser derogada por STS de 21-04-2016 la del *Decreto 357/2010*:

a) Con objeto de minimizar los efectos de la luz intrusa o molesta procedente de las mismas sobre las personas residentes y sobre la ciudadanía en general, los requerimientos y niveles de iluminación para los distintos tipos de alumbrado exterior serán los que se recogen en la *Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03* del *Real Decreto 1980/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas Complementarias (ITC)*.

b) Con Carácter general se emplearán luminarias y lámparas de mayor eficiencia energética, que no proyecten la luz fuera del objeto o zona a iluminar evitando que ésta se introduzca directamente en fincas colindantes o se dirija hacia el cielo nocturno. A tal fin se interpondrán paramentos, lamas, paralúmenes o cualquier otro elemento adecuado.

c) Todas las instalaciones de alumbrado exterior nuevas deberán estar dotadas con sistemas automáticos de regulación o encendido y apagado. En este sentido el sistema de encendido proyectado consta de reloj, célula fotoeléctrica y manual. Siendo su calificación energética A.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN DE COMUNICACIONES.

Artículo 5.5.1. Protección de carreteras.

1. Todas las carreteras inventariadas en el municipio, están sometidas con carácter general en lo que les sea de aplicación a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:

- *Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.*
- *Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras*
- *Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.* Modificado por *Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.*
- *Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.*

Puesto que por el término municipal no discurre ninguna carretera estatal, la Legislación del Estado antes indicada tendrá carácter supletorio respecto a la *Ley 8/2001*.

2. La situación y clasificación de las carreteras en el municipio a las que afecta la citada legislación se determina en el Plano de Ordenación o.2.

3. Se enumeran a continuación las principales afecciones de las carreteras del municipio:

3.1. *Zona de dominio público* (artículos 12 y 63 de la *Ley 8/2001*, y 66 y ss del Reglamento):

-Sólo podrán autorizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, y siempre previa la correspondiente autorización o concesión de la Administración titular.

3.2. *Zona de servidumbre legal* (artículos 54 de la *Ley 8/2001* y 70 y ss de su Reglamento):

-Sólo se admiten los usos regulados en el artículo 54 de la *Ley 8/2001* (usos compatibles con la seguridad vial, y previa autorización de la Administración titular)

3.3. *Zona de afección* (Artículo 55 de la *Ley 8/2001* y 73 y ss de su Reglamento):

a) Comprendida entre la arista exterior de la explanación y la línea límite de la *zona de no edificación*:

-Queda prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaran imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes

b) Comprendida entre la línea límite de la *zona de no edificación* y el límite exterior de la zona de afección:

-Se podrán autorizar actuaciones compatibles con la clasificación y calificación del suelo.

c) En las carreteras que discurran total y parcialmente por zonas urbanas, la Administración de que dependa podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a 50 metros (para el caso de las carreteras del municipio), siempre que lo permita el planeamiento urbanístico, con arreglo al procedimiento del Reglamento. El PGOU, según lo previsto en el artículo 56.6 de la Ley 8/2001, *permite,* como instrumento de planeamiento, a los efectos del citado artículo y dentro del análisis de su ámbito exclusivamente urbanístico, la línea límite de edificación en todas las zonas clasificadas como suelo urbano y urbanizable, en la disposición coincidente con alineaciones de edificación existentes o especificada en los Planos de Ordenación o.3 y o.4, sin perjuicio de que la Administración de la que dependa la carretera, pueda también, en los trámites de Informe y autorización oportunos en desarrollo del PGOU, establecerla a dicha distancia, cuando la regulada desde el planeamiento urbanístico resulte inferior a la establecida con carácter general por la legislación de carreteras. Para las zonas clasificadas como suelo no urbanizable, las presentes NNUU remiten al régimen general de la legislación sectorial de carreteras.

3.4. Concreción de las zonas de protección y de no edificación para las carreteras del municipio: Según la tabla siguiente:

CARRETERAS DE LA RED AUTONÓMICA Y PROVINCIAL				
Identificación	Dominio público (1)	Zona de servidumbre (1)	Zonas de afección (1)	Zona de no edificación (2) (3)
A-4452	3 m	8 m	50 m	50 m

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CARRETERAS DE LA RED AUTONÓMICA Y PROVINCIAL				
Identificación	Dominio público (1)	Zona de servidumbre (1)	Zonas de afección (1)	Zona de no edificación (2) (3)
A-455	3 m	8 m	50 m	50 m
A-8202	3 m	8 m	50 m	50 m
A-8204	3 m	8 m	50 m	50 m
SE-7102	3 m	8 m	25 m	25 m
SE-7103	3 m	8 m	25 m	25 m
SE-6100	3 m	8 m	25 m	25 m
VÍA SE-156	3 m	8 m	25 m	25 m
VÍA SE-158	3 m	8 m	25 m	25 m
VÍA SE-197	3 m	8 m	25 m	25 m

(1) Medidos desde la arista exterior de la explanación.
(2) Medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.
(3) En suelo urbano y urbanizable prevalece la línea gráfica establecida en Planos de Ordenación.

4. Las determinaciones anteriores son igualmente aplicables a la Variante de la A-455 en Proyecto.

5. En cuanto a régimen de autorizaciones:

a) En los tramos urbanos y travesías, las autorizaciones se otorgarán de conformidad con lo dispuesto en la *Ley 8/2001*, y artículos 137-138 del Reglamento.
b) La publicidad queda prohibida en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público.
c) Todo proyecto de desarrollo, accesos y demás actuaciones en las zonas de protección de las carreteras y vías afectadas, deberán contar previamente con la autorización expresa de la Administración titular de la carretera (artículo 57 Ley 8/2001) o informe vinculante, en su caso (artículo 62.3 Ley 8/2001). Se tendrá en cuenta, además, en lo referente a solicitud y otorgamiento de autorizaciones, lo establecido en el artículo 104 del Reglamento General de Carreteras y las determinaciones del Informe del Servicio de Carreteras de la Consejería de Fomento y Vivienda de fecha 24-07-2015, del que se sintetizan a continuación los condicionantes adicionales sobre los establecidos en párrafos anteriores del presente artículo:

-Desarrollos urbanísticos colindantes a las carreteras: Las actuaciones que se pretendan realizar en los desarrollos urbanísticos colindantes con las carreteras de titularidad autonómica y que pudieran afectarlas, estarán sujetas a previa autorización administrativa de acuerdo con los artículos 63, 64 y 65 de la Ley 8/2001. En particular en zona de dominio público adyacente se atenderá especialmente a lo indicado en el artículo 63.3.: En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera, sus zonas o elementos funcionales o impidan, en general, su adecuado uso y explotación.

-Tal y como prescribe el artículo 62.1 de la Ley 8/2001, los usos y actividades complementarias permitidos en el dominio público viario y en las zonas de protección de las carreteras están sujetos a previa autorización administrativa. Por otro lado según el artículo 62.3 de dicha Ley corresponde a los municipios el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actuaciones en las zonas de protección de los tramos urbanos, salvo que se ejecuten por la Administración titular de la carretera. En el caso de que las actuaciones se realicen en la zona de dominio público viario, se precisará de informe vinculante de la Administración titular de la carretera.

-En relación a las afecciones acústicas: Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico de la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo y no del Titular de la vía en la que se genere el ruido.

-Respecto a las conexiones viarias planteadas y glorieta de enlace con la A-452: Las dimensiones de la glorieta deberán analizarse en el correspondiente anexo de tráfico que acompañe a los instrumentos de desarrollo del Sector afectado, en el que se estudiará con un método suficientemente acreditado si las dimensiones de la glorieta dotan de capacidad de tráfico suficiente. En todo caso el diámetro exterior no será inferior al que se plantee en el estudio de movilidad. Se definirá en Proyecto

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

específico conforme a la Orden de 16 de diciembre de 1997, por el que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, y se redactará en coordinación con el Servicio de Carreteras y las recomendaciones sobre glorietas. El Proyecto estará firmado por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente, siendo objeto de la oportuna autorización, en su caso.

-Los accesos a las nuevas promociones se definirán en Proyecto específico, conforme a la Orden de 16 de diciembre de 1997 antes citada, y se redactará por técnico competente en coordinación con el Servicio de Carreteras y visado por el colegio oficial correspondiente, siendo objeto de la oportuna autorización, en su caso.

-Entre la línea de no edificación y la carretera se ejecutará un vial paralelo a la misma donde se ubicarán todos los servicios, un separador con la carretera, una calzada, aparcamientos y acerado. Teniendo en cuenta que hay Sectores en ambas márgenes de la carretera, generará problemas de índole peatonal que será preciso resolver, así como la permeabilidad peatonal de las paradas de autobús y carriles bici que se planteen en el estudio de movilidad que deberá realizarse con los instrumentos de desarrollo.

Artículo 5.5.2. Protección de vías férreas.

1. La línea de ferrocarril Sevilla-Cáceres, que discurre por parte del límite Oeste del término municipal, está sometida a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:

- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.(LSF)
- Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario. (RSF)
- Ley 9/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía.

En los instrumentos de desarrollo del PGOU y en el caso de que se actúe sobre terrenos colindantes al ferrocarril, se han de cumplir las condiciones de protección establecidas en la citada legislación, y solicitar al ADIF las autorizaciones que sean precisas.

2. La situación de la línea de ferrocarril afectada se determina en los Planos de Ordenación o.2. y o.15

3. Se enumeran a continuación las principales afecciones de la vía férrea que discurre por el municipio:

a) *Zona de Dominio Público*: 8 metros a cada lado de la plataforma
- Sólo podrán realizarse las obras o instalaciones necesarias para la prestación del servicio ferroviario o de servicio público de interés general.
-Los terrenos de la zona de dominio público ferroviario tendrán la consideración de sistema general ferroviario.

b) *Zona de Protección*: 70 metros a partir de las aristas exteriores de la explanación:
- No podrá realizarse ningún tipo de obra, instalación o actividad que pueda ocasionar perjuicios evidentes para la seguridad del ferrocarril, o resultar incompatible con las previsiones de los planes de ampliación o variación de la línea férrea de un futuro no superior a diez años.
- Todas las obras e instalaciones que se pretendan realizar en las zonas referidas deberán ser autorizadas con carácter previo por el órgano competente o empresa titular.

c) *Límite de edificación*: Se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma.

4. Determinaciones adicionales:

a) Los cruces de infraestructuras de servicios urbanos deberán garantizar la seguridad de la circulación sin que perjudiquen a la infraestructura ferroviaria o impida su adecuada explotación. En todo caso será necesaria la autorización de ADIF para el cruce de dichas instalaciones por la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, tal y como se indica en los artículo 25.2 y 26 del RSF.

b) Según previene LSF, los interesados que pretendan construir o reedificar en las zonas de dominio público o de protección del apartado 3 de este artículo, así como realizar las obras u actividades que hayan de atravesar la vía, o que impliquen alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, deberán obtener previamente autorización administrativa de ADIF. En cualquier caso la entidad promotora presentará un proyecto específico de la red viaria,

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

servicios urbanos u obras en general que incidan sobre las zonas de dominio público y protección del ferrocarril. A tal efecto el promotor deberá dirigir la preceptiva solicitud de autorización de obras que afecten a ADIF, Dirección de Operaciones Sur.

CAPÍTULO 6. PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES.

Sección 1. Ordenación de las vías pecuarias.

Artículo 5.6.3. Protección de vías pecuarias.

1. Todas las vías pecuarias inventariadas en el municipio, están sometidas con carácter general a las condiciones de protección, y las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación y planificación sectorial:

- 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.
- Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. La situación y trazado de las *vías pecuarias* que discurren por el municipio, así como los elementos funcionales de las mismas (abrevaderos, descansaderos), a las que afecta la citada legislación se determina en los Planos de Ordenación o.1 y o.2, de acuerdo con la información sobre deslindes o trazados genéricos facilitados por la Consejería de Medio Ambiente y que, en aplicación de la citada legislación, son clasificadas como *suelo no urbanizable de especial protección*. En el caso de las vías y elementos no deslindados, la concreción de la delimitación precisa del ámbito sometido al régimen de suelo no urbanizable de especial protección se delega al momento del deslinde, sin perjuicio de las medidas cautelares de preservación del trazado genérico, en tanto adquiere firmeza administrativa dicho acto.

3. Se enumeran a continuación las vías pecuarias del municipio, elementos funcionales, y anchura o superficie legal de clasificación:

VÍAS PECUARIAS	Ancho legal (m)
1. Cañada real del Robledo a Lora del Río y Sevilla	75,22
2. Cañada real de Sevilla	75,22
3. Cañada real de El Pedroso y Cazalla para Lora del Río	75,22
4. Cañada real de Hornachuelos a El Pedroso	75,22
5. Cañada Real de San Nicolás a Las Navas.	75,22
6.Cañada Real de la Rivera del Huéznar	75,22
7. Cordel de El Pedroso	37,61
8. Cordel de Cazalla y Extremadura	37,61
9. Cordel del Pilarejo	37,61
10. Vereda del Enjambradero	20,89

ELEMENTOS FUNCIONALES	Superficie (Ha)
1. Descansadero de la Cervunosa	38,64
2. Descansadero y abrevadero del Escorial	38,64
3. Descansadero y apartadero del Vicario	38,64
4. Descansadero abrevadero del Cañuelo	38,64
5. Descansadero de los Parrejones	3,22
6. Descansadero del Arenal	3,22
7. Descansadero del Rebollar de la Virgen	5,00
8. Descansadero de Cuesta Blanca	3,00
9. Descansadero y abrevadero de la Fuente del Acebuche	0,64
10. Abrevadero de Fuente de la Higuera	0,50

4. Cualquier nueva construcción *admisible previa autorización* cercana a vías pecuarias, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 5 siguiente, deberá retranquearse del límite de éstas definido en el presente PGOU o del resultante de operaciones de deslinde, un mínimo de veinte (20) metros en el caso de cañadas y cordeles, y diez (10) metros en veredas,

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

descansaderos y abrevaderos.

5. En tanto no se produzcan por la Administración titular de dicho dominio público (Consejería de Medio Ambiente) los actos de deslinde y amojonamiento, por el PGOU se establece una protección cautelar adicional de una franja de terreno de las siguientes dimensiones de anchura a partir de los límites de sección legal determinados en los Planos de Ordenación o.1 y o.2:

Tipo	Franja de protección cautelar
Cañada	*50 metros*
Cordeles	*30 metros*
Veredas	*20 metros*
Descansaderos y abrevaderos	*10 metros*

6. La protección cautelar transitoria establecida en el apartado anterior de este artículo implica que las construcciones y vallados que se pretendan realizar en dichas franjas deberán ser informados previamente con carácter favorable por la Consejería de Medio Ambiente. Una vez producidos los actos administrativos de deslinde y amojonamiento de las vías pecuarias, quedará automáticamente suprimida para el tramo deslindado la vigencia de la franja de protección cautelar del apartado 5 de este artículo.

Artículo 5.6.4. Clasificación, desafectaciones y modificaciones de trazados de vías pecuarias.

1. A efectos de la compatibilidad entre el sistema de vías pecuarias y los nuevos desarrollos urbanísticos en el núcleo urbano y entorno próximo, el PGOU realiza desde el ámbito urbanístico propuestas de desafectación y modificación de trazados, que se representan en el Plano de Ordenación o.10, tendentes al logro de la coherencia y continuidad funcional del sistema resultante, sin perjuicio de las competencias de la Administración titular de dicho dominio.

2. El PGOU clasifica los nuevos trazados propuestos para las vías pecuarias en el núcleo urbano que no son dominio público, con la clasificación de urbano no consolidado o suelo urbanizable, a los meros efectos instrumentales de garantizar su obtención y la equidistribución de dicha carga entre los nuevos desarrollos con cargo al aprovechamiento medio de las áreas de reparto en que se incluyen. Una vez gestionada su obtención y materializada la cesión o permuta por el Ayuntamiento a la Consejería de Medio Ambiente, dichos suelos pasarán a estar clasificados como *"suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de vías pecuarias"*, y así se reflejará en los documentos actualizados o refundidos del PGOU que se formulen con posterioridad a dichos actos, sin que ello suponga innovación del mismo, sino mera actualización por su desarrollo, similar a la que sobreviene por la clasificación como suelo urbano consolidado de los suelos urbanizables o urbanos no consolidados tras la urbanización material de los mismos, para lo que basta el mero reconocimiento por el Ayuntamiento de dicha situación, mediante resolución motivada.

3. Hasta tanto se proceda a la desafectación por la Consejería de Medio Ambiente de los tramos de las vías pecuarias existentes que deban ser sustituidos por los alternativos conforme a las previsiones de este PGOU, los terrenos de dichos tramos conservarán su condición de vías pecuarias, y a efectos urbanísticos, se les aplicará un régimen jurídico equivalente al establecido en las presentes Normas para los tramos de vías pecuarias existentes que se proponen mantener.

De igual forma, aquellos terrenos localizados en los tramos alternativos propuestos como sustitutivos de aquellos que se propone desafectar, hasta tanto no sean adquiridos y afectados al dominio público víapecuario, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística, prohibiéndose cualquier uso incompatible con su destino futuro propuesto.

4. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del dominio, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

5. Los objetivos de PGOU son su preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible, así como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

6. Salvo los modificaciones que conforme a la legislación vigente hubieran podido tener lugar, el recorrido, lo dirección, la superficie y el resto de las características de estas vías pecuarias, así como de los descansaderos y abrevaderos que existen en ellas, será el que figura en sus correspondientes resoluciones de deslinde o, en su defecto, en el proyecto

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

técnico de clasificación de las mismas. En los tramos de las vías pecuarias afectados por situaciones topográficas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales, paso por zonas urbanas u otro tipo de situaciones de derecho previstas por la legislación sectorial, la anchura será la fijada al practicarse el deslinde.

7. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, sean objeto de desafectación por motivaciones diferentes a los previsiones de este Plan, y los terrenos que resulten sobrantes, quedarán adscritos a la misma categoría de suelo no urbanizable ya sea de carácter natural o rural, o de especial protección que tengan atribuido el terreno colindante por el que discurra la vía sometidos a su regulación, teniendo a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

8. Conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del *Decreto 155/1998*, se podrán desafectar por Obra Pública aquellas ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor de la *Ley 3/1995, de Vías Pecuarias* (BOE de 24 de marzo de 1995), debiendo estar catalogadas en el inventario de bienes públicos. La desafectación se solicitará por el ente público titular de dicha obra.

Artículo 5.6.5. Régimen de usos de las vías pecuarias.

1. Usos compatibles:

Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos agrícolas tradicionales que carecen de la naturaleza jurídica de la ocupación y que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria, a los que hace referencia el artículo 16 de la *Ley 3/1995*.

En particular, se incluyen en este concepto las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha. Las vías pecuarias podrán utilizarse para el acceso a fincas.

2. Usos complementarios:

Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el pedestrismo, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidas por el artículo 17 de la *Ley 3/1995*.

3. Usos prohibidos:

Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

a) Los vallados transversales.

b) La publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones.

c) Las actividades extractivas.

d) Los vertidos de cualquier clase.

e) El asfaltado o cualquier tratamiento de su superficie que desvirtúe su naturaleza.

f) El tránsito de vehículos motorizados no contemplados por la legislación específica, o por los instrumentos de ordenación de los recursos naturales del Parque Natural.

g) La caza en todas sus formas.

h) Los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

Sección 2. Ordenación de los caminos rurales.

Artículo 5.6.6. Protección de caminos rurales.

1. Todas los caminos e itinerarios rurales inventariados en el municipio, se determinan desde el PGOU por ser elementos vertebradores del medio rural y se establece para los mismos una anchura mínima de cinco (5) metros, o la existente en el caso de que sea mayor.

2. Las edificaciones *admisibles previa autorización* deberán retranquearse un mínimo de 5 metros respecto a cualquier camino existente o previsto en el PGOU.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

3. Aquellos caminos que no dispongan de la anchura mínima especificada, se declara expresamente su utilidad pública e interés social a efectos de la gestión del suelo necesario mediante expropiación, salvo que se acuerde su compra o permuta.

4. En general, salvo previsión de mejora funcional con proyecto específico, los caminos rurales mantendrán sus características técnicas actuales permitiéndose en ellos las obras de acondicionamiento y conservación. A estos efectos, se entiende por acondicionamiento: la mejora puntual de trazado y sección; la mejora y refuerzo del firme; y, la ordenación de accesos, seguridad vial y tratamiento paisajístico.

No podrán sufrir con carácter general modificaciones sustanciales en la anchura de plataforma o alteraciones de su trazado, excepto si se justifica su necesidad para el desarrollo de la actividad agraria.

5. La finalidad de los caminos rurales públicos es su uso pacífico, seguro, libre y general, tanto para personas, como para animales y vehículos. Queda prohibido impedir el libre paso por ellos.

6. No puede procederse a roturaciones ni a cultivos en caminos rurales de dominio público, ni echar cualquier clase de vertidos, incluyéndose en esta consideración el agua de riego por cualquier sistema.

CAPÍTULO 7. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 5.7.1. Protección de líneas aéreas de alta tensión.

1. Todas líneas eléctricas aéreas de alta tensión inventariadas en el municipio, están sometidas con carácter general en lo que les sea de aplicación a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:

- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

2. La situación de las líneas eléctricas en el municipio a las que afecta la citada legislación se determina en el Plano de Ordenación o.2. Las nuevas infraestructuras de este tipo deberán de ajustarse a las condiciones de compatibilidad de las diferentes zonas de *suelo no urbanizable*.

3. El PGOU, dentro del ámbito de ordenación física que le es propio como instrumento de planeamiento, establece las siguientes protecciones de carácter urbanístico, para las franjas de terrenos situadas a ambos lados de las líneas aéreas más externas (si son varias), de la siguiente anchura:

Tensión	Franja de protección (metros)
Hasta 30 Kv	10
Hasta 45 Kv	12
Hasta 66 Kv	15
Hasta 132 KV	20
Hasta 220 KV	25
Hasta 380 KV o más	30

4. En las franjas de protección establecidas en el apartado 3 anterior se prohíbe cualquier tipo de edificación residencial, y edificaciones para usos industriales, terciarios o vinculados a las actividades primarias que impliquen la permanencia de estancia continuada de personas. Además, en virtud del artículo 162.3 del referido *Real Decreto 1955/2000* queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables,

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

5. 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 la legislación citada, o en el apartado 3 de este artículo para el supuesto del punto 4. Para cualquier actuación concreta en el entorno de las líneas, se deberá solicitar a REE o a la empresa titular de la línea, la zona de influencia entre los apoyos afectados aportando la información suficiente (documentos y planos georreferenciados) para verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas.

6. Los tendidos de media y alta tensión que discurran por los nuevos desarrollos previstos deberán de subterranizarse con cargo a los propietarios de los mismos. En áreas de suelo urbano consolidado el Ayuntamiento con fondos propios y/o externos en convenio con las Compañías irá acometiendo como desarrollo de estas Normas un programa de subterranización a medio plazo, pudiendo valorar para ello la posibilidad de repercutir parte de dichas cargas en las zonas de que se trate.

Artículo 5.7.2. Protección de redes territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento.

Las redes generales territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento, están sometidas a una protección mínima en una franja de terreno de 5 metros de anchura a cada lado de la instalación, salvo que en los Proyectos de expropiación de las existentes se hubiere establecido una franja mayor, en cuyo, prevalecerá esta última.

Artículo 5.7.3. Antenas de telecomunicaciones y de telefonía móvil.

1. El régimen de licencia de estas instalaciones, cuando proceda, está sometido al general del Título 7 de las presentes NNUU sin perjuicio de las excepciones establecidas en la *Ley 7/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones*.

2. Sus requisitos serán los establecidos en la vigente *Ordenanza Municipal para la instalación y funcionamiento de Radiocomunicación de Telefonía* Móvil en el término municipal de Lebrija, aprobada por Pleno de 20 de abril de 2002, cuya aplicabilidad queda limitada a los aspectos regulados en la misma que sean compatibles con lo dispuesto en el *Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones*, hasta que se produzca su revisión y alineamiento con ésta, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria 9ª de dicha Ley.

3. La instalación en suelo no urbanizable se ajustará a las condiciones de compatibilidad de las distintas zonas de esta clase de suelo.

Artículo 5.7.4. Zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional.

Las zonas e instalaciones militares identificadas en el Plano de Ordenación o.2, quedan sometidas al régimen de protección sectorial establecido por la *Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional*, así como a su Reglamento, aprobado por *Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero* y la *Orden DEF/480/2015, de 10 de marzo, por la que se señalan las zonas de seguridad del Escuadrón de Vigilancia Aérea nº 3, en el término municipal de Constantina (Sevilla). Esta Orden considera incluidas las instalaciones militares de Constantina en el grupo segundo a los efectos previstos en el artículo 8 del real Decreto 689/1978.*

El Plano o.2 delimita, apare de las instalaciones comprendidas en dentro de la valla de las mismas, la *"zona próxima de seguridad"* y la *"zona de seguridad radioeléctrica"*, reproduciendo literalmente las coordenadas especificadas en los artículos 2 y 3 de la *Orden DEF/480/2015*.

De acuerdo con el artículo 4 de la *Orden DEF/480/2015*, "A aquellas instalaciones radioeléctricas que se encuentren dentro de la zona de seguridad radioeléctrica mencionada que hayan sido previamente autorizadas, no les afectará ningún tipo de limitación a que hace referencia la presente orden ministerial, siempre que no interfieran a la citada instalación y no sean modificadas las características actuales, tal y como queda reflejado en el artículo 21.2 del *Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional*, aprobado por *Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero*."

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 8. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL.

Artículo 5.8.1. Contenido y alcance.

1. Es objeto de este Capítulo el establecimiento de las determinaciones de ordenación estructural referentes al patrimonio histórico del municipio que, por la especial relevancia de sus valores, acreditada porque están inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, o desde el propio PGOU se propone incoar su inscripción; se estima que tienen interés "supramunicipal" y, por tal motivo, deben adscribirse, de acuerdo con el artículo 10.1.A)g) de la LOUA, al carácter de "ordenación estructural del PGOU".

2. Las determinaciones de este Capítulo se complementan con las determinaciones que con el carácter de "ordenación pormenorizada", se establecen en el Título 12 de estas NNUU y que para los niveles de protección y tipo de obras que correspondan, serán aplicables al patrimonio arquitectónico y etnográfico, con carácter subordinado a las del presente Capítulo.

3. Con independencia que de las Normas del Título 12 tengan carácter pormenorizado, tiene carácter estructural la adscripción de la catalogación de inmuebles a los niveles de protección "A (integral)" y "B (global)". Sin perjuicio de la competencia para aprobación definitiva de las innovaciones de planeamiento, las que afecten al Catálogo o a la normativa de protección, requerirán Informe de la Consejería de Cultura.

Artículo 5.8.2. Descripción e identificación general del patrimonio inmueble protegido con carácter de ordenación estructural.

1. Afectan estas normas a todos los bienes, edificios y elementos protegidos en el municipio inscritos en el *Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA)*, con la caracterización de patrimonio arqueológico, arquitectónico y/o etnológico, y conjunto histórico que en función del nivel de protección se clasifican en:

- Bienes de Interés General (BIC).
- Bienes de catalogación general.

2. Los bienes protegidos en el municipio, inscritos en el CGPHA o que se propone su inscripción, incluidos sus entornos legales, cuyas determinaciones de protección se integran en el PGOU con carácter de ordenación estructural y se les atribuye interés "supramunicipal" son los siguientes:

a) Patrimonio declarado BIC:
-Iglesia Santa Mª de la Encarnación. Declarado BIC en la tipología de monumento, mediante resolución de 25-01-1983 (BOE 05-03-1983)
-Ermita Nª Sª de la Hiedra. Declarado BIC en la tipología de monumento, mediante resolución de 02-03-1983 (BOE 05-03-83).
-Castillo de la Hiedra. Declarado BIC en la categoría de monumento mediante resolución de 29-06-1985 (BOE 29-06-1985).
-Castillo Cerro del Almendro. Declarado BIC en la tipología de monumento, mediante resolución de 25-06-1985 (BOE 29-06-1985).
-Castillo del Cerro del Castillo. Declarado BIC mediante resolución de 25-06-1985 (BOE 29-06-1985).
-Castillo de la Armada. Declarado BIC mediante resolución de 25-06-1985 (BOE 29-06-1985).
-Conjunto Histórico de Constantina: Declarado BIC en la categoría de conjunto histórico, mediante Decreto 421/2004, de 1 de junio (BOJA 25-06-2004).

b) Patrimonio que desde el análisis y valoración del PGOU se propone incoar la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

b1) Patrimonio arquitectónico y etnográfico:
-Ermita NªSª del Robledo.
-Pozos de la Nieve.
b2) Yacimientos arqueológicos:
-Porrejones.
-Castillejos I.
-Castillo de Rilla.
-Cueva de Fuentefría.
-Cueva de la Sima.

3. La situación o delimitación de los bienes protegidos se incluyen en los Planos de Ordenación o.1 y o.2, así como en los Planos de Protección y Catálogo pc.1 a pc.5.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

4. Cualquier intervención de conservación, restauración y rehabilitación sobre los bienes relacionados en el apartado 2 de este artículo, exigirá la elaboración de un "proyecto de conservación" y están sometidos al régimen de autorización previa de la Consejería de Cultura previsto en el artículo 33 de *Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía*, para el caso de los *inmuebles declarados BIC o sus entornos*, o a comunicación previa, para el caso de *bienes de catalogación general*. Todo ello sin perjuicio de las intervenciones de emergencia reguladas en el artículo 24 de la *Ley 14/2007*, y de las previsiones de delegación de competencias en el ámbito del Conjunto Histórico y de los entornos de los inmuebles BIC, una vez aprobado definitivamente el PGOU con contenidos de protección.

5. Los instrumentos de planeamiento y de ordenación en desarrollo del PGOU, requerirán informe vinculante de la Consejería competente en materia de Cultura en aquellos casos en que queden afectados bienes integrantes del CGPHA o sus entornos legales.

Artículo 5.8.3. Legislación vigente y competencia municipal.

1. Será de obligado cumplimiento en los bienes inmuebles de *Constantina* que forman parte del patrimonio histórico andaluz, situados en cualquier tipo de suelo, la legislación vigente en esta materia, actualmente:

- *Ley 14/2007, de 26 de junio de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía,* (en lo sucesivo LPHA).
- *Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español*, (en lo sucesivo LPHE).
-*Real Decreto 111/1996, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.*
- *Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.*
- *Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.*
-*Ley 2/2017, de 28 de marzo, de Memoria Histórica y Democrática de Andalucía* (LMHDA).

2. Conforme establece el artículo 4 de la LPHA, el Ayuntamiento de *Constantina* podrá adoptar, en caso de urgencia, las medidas cautelares necesarias para salvaguardar los bienes del Patrimonio Histórico Andaluz cuyo interés se encontrase amenazado, sin perjuicio de cualquier otra función que legalmente tenga encomendada.

Artículo 5.8.4. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico.

1. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico enumerada en el artículo anterior 5.8.3. y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente PGOU en los contenidos que se relacionan a continuación y, en consecuencia:

a) Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el CGPHA 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 PGOU.

b) Los efectos de la declaración o inscripción en el CGPHA 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 PGOU.

2. Las normas contenidas en el presente Capítulo 8 y en el Capítulo 9 de este Título 5, prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento del presente PGOU, así como sobre el contenido de cualquier otro Título de las presentes NNUU.

Artículo 5.8.5. Sujetos responsables de la protección del patrimonio.

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio cultural del municipio de Constantina los siguientes organismos y personas:

a) La Consejería de Cultura, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía tiene atribuidas.
b) El Ayuntamiento de Constantina, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico.
c) Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 9. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Sección 1. Disposiciones generales.

Artículo 5.9.1. Objeto y aplicación.

1. El objeto de la presente Normativa es la regulación administrativa, en el ámbito del planeamiento urbanístico, de la protección del patrimonio arqueológico, con el fin de garantizar la documentación y tutela de los bienes arqueológicos existentes en el término municipal de *Constantina*.

2. En coherencia con la Carta Arqueológica y las características generales inventariadas y diagnosticadas del patrimonio arqueológico del municipio, y de la escasez de yacimientos verificados en el suelo urbano consolidado, desde el PGOU se opta, en el marco del artículo 10.1.A.g) de la LOUA, por adscribir al carácter de "ordenación estructural", las determinaciones urbanísticas de ordenación de la totalidad del patrimonio arqueológico, y que, tanto a efectos de innovación del presente PGOU, como de la delegación de competencias en el municipio a la que se refiere el artículo 40 de la LPHA, cualquier actuación que afecte al patrimonio arqueológico, seguirá residenciada en la Consejería de Cultura.

3. En el caso de las actuaciones que afecten al patrimonio arqueológico el control y autorización de las mismas corresponde a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Cultura.

Artículo 5.9.2. Patrimonio Arqueológico. Definición.

1. Forman parte del Patrimonio Arqueológico, según el artículo 15.5 de la LPHE y los artículos 2 y 47.1 de la *LPHA,* los bienes muebles o inmuebles de interés histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo. Asimismo, forman parte de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la Historia de la Humanidad y sus orígenes y antecedentes.

2. Por lo tanto, y a efectos de esta normativa, bajo esta categoría se incluyen aquellos lugares específicamente delimitados que por su interés cultural, científico y/o patrimonial exigen, de cara a su preservación, la limitación de usos y actividades que supongan la transformación, merma o destrucción de los valores que se pretenden proteger.

3. A efectos de las presentes Normas, el patrimonio arqueológico queda caracterizado de la forma siguiente:

a) Patrimonio arqueológico subyacente: Constituido por los depósitos arqueológicos, los bienes muebles en ellos contenidos y las estructuras constructivas o de otro carácter asociadas a aquéllos que yacen bajo cotas de superficie.

b) Patrimonio arqueológico emergente: Formado por aquellos bienes inmuebles situados sobre la cota de superficie susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, sea cual fuere su estado de conservación.

Artículo 5.9.3. Yacimientos arqueológicos del término municipal de Constantina.

1. La definición contenida en el Artículo 5.9.2. se aplicará también a cualquier sitio y/o elemento de interés arqueológico que se reconozca en el término municipal de *Constantina*, así como a aquéllos bienes arquitectónicos del municipio que, no siendo yacimientos arqueológicos *per se* pueden ser estudiados con esta metodología, y así se identifican en el PGOU.

2. Los suelos que se han calificado o se califiquen como yacimientos arqueológicos en el término municipal están sometidos al régimen definido en la Normativa de Protección del Patrimonio Arqueológico de este documento urbanístico.

3. Se considerará automáticamente bajo el mismo régimen de protección cualquier otro sitio de interés arqueológico que pudiera diagnosticarse en el futuro.

4. Según establecen el artículo 36 de la LPHE y el artículo 14 de la LPHA, todo propietario, titular de derechos o simple poseedor de bienes integrantes del Patrimonio Histórico, se encuentren o no catalogados, tiene el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.

5. Quedarán suspendidas todas las licencias municipales de parcelación, edificación y de cualquier otra actividad que pueda suponer erosión, agresión o menoscabo de su integridad para los yacimientos arqueológicos localizados en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

urbanizable.

Artículo 5.9.4. Hallazgos casuales.

1. Tendrán la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establecen los artículos 41.3 de la LPHE y 50 de la LPHA.

2. En función de lo establecido en el artículo 47. 2 de la LPHA, se consideran bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía todos los objetos y restos materiales que posean valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz y que sean descubiertos a consecuencia de excavaciones, remociones de tierra, obras o actividades de cualquier índole, o por azar.

3. En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de *Constantina* será el establecido en el artículo 50 de la LPHA, así como en los artículos 79, 80, 81, 82 y 83 del *Decreto 19/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico*.

Artículo 5.9.5. Intervenciones arqueológicas.

1. A efectos de las presentes NNUU se establecen los tipos de actividades arqueológicas que se definen en el artículo 2 del *Decreto 168/2003, de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas*, entre las que se encuentran las "excavaciones arqueológicas".

2. Las "excavaciones arqueológicas" se clasifican y definen por el artículo 3 del citado *Decreto 168/2003*, en los siguientes tipos:

a) Excavación arqueológica extensiva.
b) Sondeo arqueológico.
c) Control arqueológico de movimientos de tierra.
d) Análisis arqueológico de estructuras emergentes.

Artículo 5.9.6. Grados de protección del patrimonio arqueológico subyacente.

1. Como instrumento de protección del patrimonio arqueológico subyacente, y en coherencia con la prospección intensiva de cobertura total realizada en la elaboración de la Carta Arqueológica del municipio, para los yacimientos afectados por áreas de expansión del núcleo (suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable) se establecen los siguientes grados de protección, en función de la presunta mayor o menor riqueza o conocimiento arqueológico de los mismos, y en orden a establecer el nivel de compatibilidad o incompatibilidad con el desarrollo urbanístico y la instrumentación de su determinación, a través de la intervención arqueológica procedente, de las enumeradas en el artículo 5.9.5.:

a) Grado máximo: Zona de reserva arqueológica (protección arqueológica integral): Supone la aplicación de un nivel de protección integral, al tratarse de yacimientos en los que del conocimiento disponible de los mismos se deduce una excepcional entidad y gran riqueza estratigráfica, y que ya están declarados BIC, o desde el propio PGOU se propone incoar expediente para su declaración.

b) Grado I: Protección arqueológica preferente: Este nivel de protección se aplica a aquéllos yacimientos en los que se han inventariado estructuras visibles y se poseen datos científicos que indican la existencia de elementos arqueológicos emergentes y/o soterrados de valor histórico destacable.

c) Grado II: Protección arqueológica relevante: Este nivel de protección se aplica a yacimientos en los que se ha detectado gran densidad de materiales arqueológicos en superficie, de los que se puede deducir la existencia de elementos arqueológicos soterrados de valor histórico relevante.

d) Grado III: Protección arqueológica genérica: Este nivel de protección se aplica a áreas en las que se ha detectado baja densidad de materiales arqueológicos en superficie, de los que se puede deducir que se trata de áreas susceptibles de albergar la presencia de restos arqueológicos y, por lo tanto, deben establecerse cautelas de protección, hasta tanto, de una intervención arqueológica, se puedan concretar más datos que permitan obtener una secuencia arqueológica o geomorfológica que contribuya a recomponer el origen, concreción y evolución histórico-urbanística de la zona cautelada y, como resultado de la intervención, mantener el grado de protección, aumentarlo, o descautelarlo.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

2. En suelo no urbanizable, los yacimientos se clasifican según los grados anteriores y quedan sometidos al régimen general de usos del artículo 5.9.11. En el supuesto de que se pretenda realizar alguna implantación declarada de interés público, de entre los usos sometidos a autorización administrativa, y que afecte a yacimiento, se realizará previamente intervención arqueológica, en función del grado de protección del mismo y del tipo de obras previstas, en términos similares al suelo urbano y urbanizable, regulados en el apartado 1 de este artículo.

Artículo 5.9.7. Intervención arqueológica preceptiva según grado de protección.

1. Los tipos de actividad arqueológica y sus dimensiones estarán en función del grado de protección arqueológica y de la actuación urbanística y/o edificatoria que se pretenda llevar a cabo, que implique obras o transformación del suelo, de acuerdo con la siguiente categorización:

a) Subbase para viario.
b) Zanjas de infraestructuras de servicios urbanos.
c) Adecuación de capa vegetal para espacios libres sin movimientos de tierras superiores a 40 cm.
d) Cimentaciones: d1. Pozos, riostras y zapatas.
d2. Losas de cimentación.
d3. Pilotes con encepado.
d4. Pantallas de sótano.

2. Los desarrollos urbanísticos en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable que incorporen en su ámbito yacimientos del grado máximo (zona de reserva arqueológica), la única calificación posible para el ámbito del yacimiento es la de sistema de espacios libres, con las condiciones del artículo 5.9.10. y, en caso de que dicha calificación no esté ya establecida directamente por la ordenación del PGOU, también es la única que se puede establecer en el planeamiento de desarrollo, compatible con la protección integral del yacimiento.

3. En las actuaciones urbanísticas de desarrollo en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, que incluyan yacimientos de los Grado I y II, previamente a la tramitación del planeamiento urbanístico, se realizará una intervención arqueológica, de los siguientes tipos:

a) Yacimientos Grado I: El PGOU no establece ningún nuevo desarrollo que afecte a este tipo de yacimiento. En el supuesto de que como consecuencia de intervención arqueológica sobre yacimientos de grado inferior, se determinase su reclasificación a Grado I, en dicha intervención, se establecerán los posibles condicionantes para la calificación urbanística. En el caso de yacimientos Grado I en suelo no urbanizable, se evitarán actuaciones, incluso susceptibles de declaración de interés público, que afecten a los mismos.

b) Yacimientos Grado II: Se realizarán "excavaciones arqueológicas en extensión" a fin de concretar las estructuras subyacentes para poder calificar el suelo por el planeamiento de desarrollo. Si finalmente se autoriza el desarrollo del suelo se debe llevar a cabo siempre un control arqueológico de movimientos de tierras durante la ejecución de las obras de urbanización y de edificación

c) Yacimientos Grado III: Se procederá según los supuestos siguientes:

Será necesaria una intervención arqueológica preventiva, excavación, del ámbito, en orden a determinar posibles afecciones y precondicionantes para la calificación del suelo por el planeamiento de desarrollo. Asimismo las obras de urbanización y edificación estarán sometidas a control arqueológico de movimiento de tierras.

4. En los yacimientos de Grado II, en donde se pretendan realizar obras que impliquen cimentaciones de los tipos d3 y d4 deberán realizarse previamente sondeos arqueológicos para determinar su compatibilidad con el yacimiento, salvo que en dicha área ya se hubieran realizado previamente a la formulación del planeamiento de desarrollo, en cuantía suficiente a criterio de la Consejería de Cultura, en cuyo caso bastará con el control arqueológico del movimiento de tierras.

Artículo 5.9.8. Protección del patrimonio arqueológico emergente.

1. Esta protección se aplicará a los inmuebles que en los Planos de Catálogo pc.4 y pc.5, se identifican como *"Edificios susceptibles de estudio con metodología arqueológica"*.

2. Para las características del patrimonio de *Constantina* a los que se aplica esta protección y lo limitado del tipo de obras previsibles (en coherencia con su nivel de protección arquitectónica *"integral"*), solamente se establece la clase de intervención arqueológica del tipo "Análisis arqueológico de estructuras emergentes" de las enumeradas en el apartado 2 del artículo 5.9.5., cuyas actuaciones atenderán al:

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

-Constatación de los eventos constructivos del inmueble, mediante análisis estratigráfico de los paramentos sobre los que se pretenda intervenir.
-Análisis arqueológico de las construcciones y materiales arruinadas o colapsadas del inmueble en orden a fundamentar la viabilidad de la reconstrucción.
-Análisis y documentación de los paramentos cuyo picado generalizado esté contemplado en el proyecto de obra.
-Apertura de zanjas o cortes puntuales para documentar estructuras emergentes de forma coordinada con los recalces contemplados en el proyecto de obra.
-Vigilancia arqueológica de zanjas, remociones de solerías o rebajes exigidos por la intervención sobre las instalaciones.
-Cualquier otro análisis o vigilancia que se estime oportuno para la documentación del patrimonio arqueológico emergente.

3. Para los bienes integrantes del Catálogo urbanístico del PGOU en los niveles A y B, se requerirá un análisis arqueológico que contemple tanto el subsuelo como las estructuras emergentes para el caso de actuaciones que afecten a la materialidad de los mismos.

Sección 2. Yacimientos arqueológicos en suelo urbanizable y no urbanizable.

Artículo 5.9.10. Yacimientos arqueológicos radicados en suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

1. En los suelos de yacimientos arqueológicos clasificados como no urbanizables sólo se admitirán aquellos usos que no impliquen remociones de tierra, quedando cualquier otra actividad sometida a autorización previa de la Consejería de Cultura a partir de los resultados de una intervención arqueológica que acote con precisión los límites del yacimiento afectado y, al mismo tiempo, evalúe su cronología y características físicas. A partir de los resultados de dicha intervención, la Consejería de Cultura se pronunciará sobre las actuaciones a realizar para la mejor preservación de los bienes arqueológicos que hayan sido documentados.

También deberá someterse a esta autorización cualquier proyecto de carácter medioambiental, incluidos los que vayan a ejecutarse por la administración competente en la tutela y gestión del medio natural.

Las intervenciones arqueológicas a ejecutar deberán atenerse a lo dispuesto en el *Decreto 168/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas* y en la *Resolución de 4 de julio de 2006, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se delegan en los titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Cultura determinadas competencias para la tramitación y autorización de las solicitudes de actividades arqueológicas no incluidas en un proyecto general de investigación.*

2. Para los suelos clasificados como urbanos no consolidados y urbanizables, o nuevos sistemas generales en cualquier clase de suelo, en los que tras la intervención arqueológica quede constatado que se conservan yacimientos arqueológicos, sólo se admitirá el uso como *sistema de espacios libres*, siempre y cuando no impliquen plantaciones o remociones de tierra. Tanto el planeamiento como los proyectos que afecten a yacimientos serán sometidos a actividad arqueológica e informe previo y vinculante de la Consejería competente en materia de Cultura, que dispondrá las condiciones de adecuación o de compatibilidad de lo planificado y/o proyectado con la conservación y protección del patrimonio arqueológico, en coherencia con los resultados de la actividad arqueológica.

3. Las intervenciones arqueológicas citadas en los puntos anteriores deberán acogerse al régimen de autorizaciones previsto en el 5.9.13. de la presente normativa.

Artículo 5.9.11. Régimen general de usos de los yacimientos arqueológicos radicados en suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

1. Los suelos urbanizables y no urbanizables donde se constate la existencia de yacimiento arqueológico, se someten al siguiente régimen de usos:

1.1. Usos prohibidos:

a) En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar las labores de protección, investigación y conservación de los yacimientos.
b) Explanaciones, aterrazamientos y, en general, movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento arqueológico.
c) Obras destinadas a la captación de agua.
d) Implantación de cultivos cuyo laboreo implique remociones del terreno.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

e) Tala de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.
f) Paso de maquinaria, agrícola o de cualquier otra tipología o uso, con especial prohibición sobre las de gran tonelaje.
g) Extracciones de arena y áridos, explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de estas actividades.
h) Construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.
i) Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.
j) Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.
k) Construcciones y edificaciones públicas singulares.
l) Construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.
m) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
n) Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural.
o) Obras e instalaciones turísticas y/o recreativas, parques de atracciones y construcciones hosteleras.
p) Localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
q) Todo tipo de obras de infraestructura, así como anejas, sean temporales o no.
r) Instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto los de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.
s) El Ayuntamiento informará expresamente a los cazadores sobre la prohibición de establecer puestos, cobertizos o cualquier otra instalación relacionada con la actividad en las áreas delimitadas como yacimientos arqueológicos.

1.2. Usos permitidos:

a) Reparación de vallados siempre y cuando éstos se desarrollen por el mismo trazado y se utilicen las mismas técnicas de sujeción.
b) Visitas, en el régimen establecido por la Ley para este tipo de bienes.
c) Todas las actividades relacionadas con los aprovechamientos ordinarios de carácter agropecuario o forestal que vienen soportando los terrenos actualmente, incluyéndose tareas de laboreo superficial de la tierra (inferiores a los 40 cm), pastoreo y aprovechamientos marginales (recogida de especies vivas silvestres).

1.3. Usos sometidos a autorización administrativa:

a) Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto unitario, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, previa autorización e informe del organismo competente.
b) Actividades orientadas a potenciar los valores del yacimiento arqueológico; es decir, actuaciones de investigación, conservación, protección, etc.
c) Adecuaciones de carácter ecológico, recreativo o de cualquier otra índole: Creación de parques, rutas turístico-ecológicas, instalaciones deportivas en medio rural, etc.
d) Obras de acondicionamiento, mejora y reparación de caminos y accesos consolidados.
e) Tareas de restauración ambiental.

Artículo 5.9.12. Actividades arqueológicas en los yacimientos.

1. Las actividades arqueológicas, cuyo desarrollo y metodología será establecido por la Consejería de Cultura para cada caso, serán siempre anteriores al otorgamiento de licencia de obras, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

2. En función de los resultados de la intervención arqueológica, la Consejería de Cultura decidirá sobre la conveniencia de desarrollar en su integridad el proyecto que generó la actuación o bien sobre la necesidad de establecer modificaciones que garanticen la mejor preservación de los restos arqueológicos documentados.

3. Tal y como establecen los artículos 49.3 de la LOUA y 39 del *Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico*, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido por el instrumento de planeamiento.

Artículo 5.9.13. Régimen de autorizaciones en áreas que cuenten con protección arqueológica y en inmuebles afectados por la declaración de Bien de Interés Cultural o en bienes inmuebles de catalogación general.

1. En atención a lo establecido en el artículo 59 de la LPHA, previo a la autorización de intervenciones en inmuebles afectados por la declaración de Bien de Interés Cultural o en bienes inmuebles de catalogación general, o cuando el planeamiento urbanístico así lo disponga, podrá exigirse a la

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

promotora de la actuación, cuando se presuma la existencia de restos arqueológicos, la realización de una intervención arqueológica previa.

Según establece el artículo 12 del *Reglamento de Actividades Arqueológicas*, los proyectos de excavaciones arqueológicas, cualquiera que sea su cuantía e independientemente de quien deba financiarlos y ejecutarlos, incluirán, en todo caso, un porcentaje de hasta un veinte por ciento destinado a conservación y restauración de los yacimientos arqueológicos y materiales procedentes de los mismos. Dicho porcentaje también podrá destinarse a consolidar los restos arqueológicos, a restaurar materiales procedentes de la excavación y/o a su conservación, incluyendo su clasificación, estudio, transporte, almacenaje, etc.

2. Las actividades arqueológicas que se realicen en cumplimiento del apartado anterior tendrán el carácter de preventivas según establecido en el artículo 5 del *Reglamento de Actividades Arqueológicas*.

3. El procedimiento de autorización de una actividad arqueológica preventiva debe atenerse a lo dispuesto en los artículos 22, 23 y 24 del *Reglamento de Actividades Arqueológicas* y su ejecución a lo establecido en el Capítulo II, Desarrollo de la actividad arqueológica, del citado Reglamento.

4. Las actividades arqueológicas a realizar en los yacimientos del término municipal de *Constantina* podrán tener carácter preventivo, puntual o incluirse en un Proyecto General de Investigación. En los tres casos deberán atenerse a lo establecido en el Título V de la LPHA y en el *Reglamento de Actividades Arqueológicas*.

Artículo 5.9.14. Infracciones y sanciones.

1. Salvo que sea constitutivo de delito, en cuyo caso se estará a lo previsto en la *Ley Orgánica 10/1995 del Código Penal* en su Título XVI, constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones que supongan incumplimiento de las obligaciones establecidas en la LPHE y LPHA.

2. Se considerará infracción administrativa o, en su caso, penal, toda aquella actuación o actividad que suponga la destrucción o expolio del Patrimonio Arqueológico según se estipula en el Título IX de la LPHE, en el Título XIII de la LPHA y en el Título XVI, Capítulo II, de la *Ley Orgánica 10/1995 del Código Penal*.

Sección 3. Conservación.

Artículo 5.9.15. Criterios de conservación.

1. Se consideran estructuras conservables aquéllas que presentan interés histórico por su relevancia para el conocimiento de una etapa histórica en sentido general o local.

2. Se consideran estructuras integrables aquéllas que, además de reunir un valor histórico-arqueológico relevante, constituyan un conjunto con capacidad informativa e interpretativa y cuyo estado de conservación sea adecuado para permitir el planteamiento de proyectos de valorización, independientemente de que se desarrollen parcial o totalmente en la parcela catastral objeto de intervención.

Artículo 5.9.16. Actuaciones de conservación.

Se distinguen cuatro modos de actuación en materia de conservación e integración de los, restos arqueológicos subyacentes y/o emergentes que se documenten en el transcurso de una intervención arqueológica:

A) *Documentación y levantamiento de estructuras*: Cuando no se documenten conjuntos ni estructuras que requieran ser conservadas.

B) *Extracción puntual de elementos:* Cuando se hallen elementos aislados que, por su valor intrínseco e interés histórico, deben ser extraídos para su posterior estudio y exposición museística. El ámbito de aplicación preferente serán elementos y piezas de carácter arquitectónico, constructivo, funerario o artístico, entre otros.

C) *Conservación no visible bajo recubrimiento y/o cimentación*: Aplicable a aquellos restos estructurales que, a pesar de su elevado interés científico, no reúnen las condiciones idóneas para ser integrados en la edificación. En este supuesto el Proyecto Básico y de Ejecución contemplará las medidas constructivas que garanticen la conservación de los restos arqueológicos, ya sean subyacentes o emergentes. Esta actuación es compatible con la extracción puntual de elementos aislados que, por su naturaleza o entidad, se puedan separar sin alterar sustancialmente el conjunto a conservar (revestimientos, pavimentos, elementos constructivos y suntuarios, etc.). La casuística de la intervención -hallazgos de gran interés en excavación parcial, por ejemplo- puede aconsejar la ejecución de cimentaciones adecuadas y/o de cubrición en reserva bajo losa de modo que en el futuro pudieran plantearse actuaciones de excavación

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

total y de musealización de los restos como un expediente independiente de construcciones superiores. En este caso el proyecto de obras que motivó los hallazgos deberá prever los accesos oportunos para futuros usos sociales.

D) *Conservación e integración visible del conjunto:* En aquellos restos estructurales que reúnan las condiciones necesarias para su integración. La Propuesta de Intervención o, en su defecto, el Proyecto Básico y de Ejecución, deberán adecuarse mediante Reformado que incluya las medidas constructivas a adoptar para la conservación e integración de los restos, las medidas de seguridad para garantizar su preservación durante el proceso de obra y las labores de consolidación y/o restauración a efectuar para su idónea integración. Una vez finalizadas las labores de conservación e integración de los restos, tanto emergentes como subyacentes, y previo a la concesión de la licencia de ocupación, se presentará ante la Consejería de Cultura el correspondiente Informe técnico que describa y valore dicha actuación y su adecuación al proyecto autorizado.

Sección 4. Proyectos y Memorias de intervención arqueológica.

Artículo 5.9.17. Proyecto de actuación en yacimiento arqueológico subyacente.

Los proyectos de intervención sobre el patrimonio arqueológico subyacente deberán contener la documentación a que hace referencia el artículo 22 del *Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas*, y en cualquier caso:

1. Autorización de la propiedad.
2. Identificación:
a) Ubicación.
b) Calificación legal del inmueble o parcela.
3. Contexto histórico del inmueble o parcela.
a) Relaciones histórico-espaciales del inmueble o parcela, incluidas las intervenciones precedentes y toda la documentación previa (analíticas, sondeos geotécnicos, documentación gráfica, histórica…).
b) Análisis del grado supuesto de pérdida de información arqueológica.

4. Proyecto de Actuación y/o actividad que motiva la intervención arqueológica: Definición del grado de afección sobre el Patrimonio Arqueológico. Deberá ir acompañado de documentación gráfica (dimensiones, cotas, secciones…).

5. Estado de conservación del inmueble o parcela y de las medianerías y posibles medidas de corrección.

a) Estado de los edificios colindantes.
b) Estado de conservación del propio inmueble o parcela.
c) Inclusión de las medidas derivadas de la aplicación al supuesto analizado de la legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo.

Los anteriores apartados vendrán firmados por el técnico o técnicos responsables de la obra.

6. Definición de los objetivos del proyecto de intervención arqueológica y adecuación metodológica.

a) Objetivos perseguidos y justificación de los mismos.
b) Metodología pormenorizada, incluyendo el sistema de registro arqueológico.
c) Analíticas previstas.

7. Duración y fases previstas de la intervención.

8. Medidas preventivas de conservación, de embalaje y almacenamiento. En este apartado se incluirán los pliegos que habrán de regir para acta y depósito de materiales, así como las condiciones del depósito.

9. Equipo humano y medios materiales.

10. Presupuesto económico. Dicho presupuesto incluirá obligatoriamente el desglose de la fase de campo, la fase de laboratorio y la confección de memoria científica, así como una partida de hasta el 20% del presupuesto, prevista por el artículo 97 del *Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía,* aprobado por *Decreto 19/1995, de 7 de febrero* y desarrollada en el artículo 12 del *Reglamento de Actividades Arqueológicas*.

11. Planos y fotografías.
a) Plano de situación.
b) Plano del solar.
c) Plano con la delimitación de la zona a intervenir y grafiado de las propuestas de actuación.
d) Si existiera expediente de demolición previo, se deberá incluir un plano de planta con los muros de carga de la edificación preexistente y de todas las infraestructuras conocidas, con indicación de recorridos y cotas (conducciones, pozos…).

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

e) Al menos 1 fotografía en color, con unas dimensiones mínimas de 13 x 18 cm, consistente en una vista general del inmueble o parcela sobre el que se pretende intervenir.

Artículo 5.9.18. Proyecto de actuación en bienes o elementos emergentes de interés arqueológico.

Los proyectos de intervención sobre el patrimonio arqueológico emergente deberán contener la documentación a que hace referencia el artículo 22 del *Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas*, y en cualquier caso:

1. Autorización de la propiedad.

2. Identificación:
a) Ubicación.
b) Calificación legal del inmueble o parcela.

3. Contexto histórico del inmueble.
a) Relaciones histórico-espaciales del inmueble, incluidas las intervenciones precedentes y toda la documentación previa (analíticas, sondeos geotécnicos, documentación gráfica, histórica…).
b) Análisis del grado supuesto de pérdida de información arqueológica.

4. Proyecto arquitectónico. Definición del grado de afección sobre el Patrimonio Arqueológico, tanto en el subsuelo como en las estructuras emergentes. Deberá ir acompañado de documentación gráfica (dimensiones, cotas, secciones…).

5. Estado de conservación del inmueble y de las medianerías y posibles medidas de corrección.
a) Estado de los edificios colindantes.
b) Estado de conservación del propio inmueble.
c) Inclusión de las medidas derivadas de la aplicación al supuesto analizado de la legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo.

Los anteriores apartados vendrán firmados por el técnico o técnicos responsables de la obra.

6. Definición de los objetivos del Proyecto de intervención arqueológica y adecuación metodológica.
a) Objetivos perseguidos y justificación de los mismos.
b) Metodología pormenorizada, incluyendo el sistema de registro arqueológico.
c) Analíticas previstas.

7. Duración y fases previstas de la intervención. Sondeos a mano o con máquina previos, control arqueológico (posterior a la excavación) de los perfiles sobrantes. En este supuesto, existen dos posibilidades:

a) Cuando el Proyecto de rehabilitación no contempla obras de nueva planta bajo rasante, salvo puntuales recalces o infraestructuras superficiales. En este caso, la intervención arqueológica se ejecutará preferentemente de forma simultánea a la obra de rehabilitación.
b) Cuando el Proyecto de rehabilitación contempla la edificación parcial de nueva planta. En este caso, la intervención arqueológica se desarrollará en dos fases. Una previa a la rehabilitación, en la que se excavará la zona libre de edificaciones, y en la que está proyectada la obra de nueva planta, y una segunda, en la que se documentará arqueológicamente el inmueble emergente a rehabilitar, que se ejecutará paralelamente a la ejecución de las obras.

8. Medidas preventivas de conservación, de embalaje y almacenamiento. En este apartado se incluirán los pliegos que habrán de regir para acta y depósito de materiales, así como las condiciones del depósito.

9. Equipo humano y medios materiales.

10. Presupuesto económico. Dicho presupuesto incluirá obligatoriamente el desglose de la fase de campo, la fase de laboratorio y la confección de memoria científica, así como una partida de hasta el 20% del presupuesto, prevista por el artículo 97 del *Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía*, aprobado por *Decreto 19/1995, de 7 de febrero* y desarrollada en el artículo 12 del *Reglamento de Actividades Arqueológicas*.
11. Planos y fotografías.
a) Plano de situación.
b) Plano del solar.
c) Plano con la delimitación de la zona a intervenir y grafiado de las propuestas de actuación.
d) Si existiera expediente de demolición previo, se deberá incluir un plano de planta con los muros de carga de la edificación preexistente y de todas las infraestructuras conocidas, con indicación de recorridos y cotas (conducciones, pozos…).
e) Al menos 1 fotografía en color, con unas dimensiones mínimas de 13 x 18 cm, consistente en una vista general del inmueble o parcela sobre el que se pretende intervenir.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 5.9.19. Intervención arqueológica en espacios públicos, unidades de ejecución y ligadas a obras de infraestructuras.

En este supuesto, además de la autorización/licencia de la propiedad y/o del organismo competente, se presentará una memoria en la que se defina la actuación que provoca la intervención arqueológica. Irá acompañada de un Proyecto marco de la misma, con un cronograma de las actuaciones particulares.

Artículo 5.9.20. Documentación resultante de la intervención arqueológica.

La documentación resultante de cualquier intervención arqueológica deberá incluir:
a) Informe preliminar.
b) Informe anual o informe de publicación en el Anuario Arqueológico de Andalucía y se tendrá que presentar una memoria para su publicación en el Anuario Arqueológico de Andalucía.
c) Memoria científica.

Su regulación se establece en los artículos siguientes de esta Sección.

Artículo 5.9.21. Informe preliminar.

1. Terminada la actividad arqueológica, la dirección de la misma se tiene que regir por lo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas para presentar tanto el informe preliminar como la memoria definitiva, es decir tiene de plazo un mes para la memoria preliminar y un año para la definitiva."

2. Los contenidos mínimos del informe preliminar serán los recogidos en el artículo 32 del Decreto 168/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas y, en cualquier caso:

a) Descripción y valoración justificativa de los restos arqueológicos exhumados.
b) En caso de que se proponga la integración de restos arqueológicos, valoración de la afección al proyecto de obras aprobado.
c) Medidas cautelares urgentes recomendadas para conservación y salvaguardia de los restos arqueológicos a conservar.

Artículo 5.9.22. Informe anual o informe de publicación en el Anuario Arqueológico de Andalucía.

Deberá remitirse a la Consejería de Cultura en el plazo de un año, a partir de la fecha de finalización de la actividad arqueológica. Su extensión, documentación gráfica, formato y características de edición vendrán determinados por la Consejería de Cultura.

Artículo 5.9.23. Memoria científica.

Los contenidos mínimos de la memoria científica serán los recogidos en el artículo 34 del *Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas*.

Sección 5. Gestión municipal del patrimonio arqueológico.

Artículo 5.9.24. Concesión de licencias de obras en actuaciones con cautela arqueológica.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 59 de la LPHA y en función de los grados de protección que dispone esta normativa para los yacimientos arqueológicos delimitados en el término municipal de Constantina, en las actuaciones con cautela arqueológica sujetas a licencia urbanística según la legislación vigente se procederá del modo siguiente:

a) Deberá realizarse una actividad arqueológica previa al otorgamiento de la licencia de obra y con cargo al promotor de las obras. Dicha actividad puede consistir en una prospección arqueológica y/o una excavación arqueológica bajo cualquiera de las siguientes modalidades: Excavación arqueológica extensiva, sondeo arqueológico y/o análisis arqueológico de estructuras emergentes.

b) En los casos que sólo sea preceptivo inicialmente un control arqueológico de movimientos de tierra, la licencia de obras se sujetará a la ejecución de la actividad arqueológica durante el desarrollo del proyecto que motivó la intervención arqueológica. Dicha actuación arqueológica también correrá a cargo del promotor de las obras.

2. En caso de actuaciones en inmuebles que según el catálogo urbanístico requieran un informe valorativo previo sobre elementos emergentes de interés arqueológico, su realización será de obligado cumplimiento con anterioridad al otorgamiento de la licencia urbanística, por lo que deberá

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

emitirse al comienzo del procedimiento de tramitación (Proyecto de Actuación, Estudio Previo o Anteproyecto). En dicho Informe técnico se especificará la propuesta de cautela arqueológica y, en caso afirmativo, el tipo de actividad arqueológica a realizar, remitiéndose a la Administración Cultural competente para su correspondiente Informe.

Artículo 5.9.25. Actuaciones con cautela arqueológica no sujetas a licencia.

En la tramitación de actuaciones con cautela arqueológica no sujetas a licencia urbanística según la legislación vigente se seguirán los mismos cauces que en el procedimiento ordinario para actuaciones con licencia.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

TÍTULO 6. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES Y ALCANCE DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 6.1.1. Determinaciones de ordenación estructural del suelo no urbanizable.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.h) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo no urbanizable las siguientes determinaciones:

a) Las medidas para evitar la formación de nuevos núcleos o asentamientos no previstos por el presente PGOU. Se regulan en el Capítulo 2 del presente Título 6.

b) La identificación y normativa de los ámbitos de *"hábitat rural diseminado"*, a los que se refiere el artículo 46.1.g) de la LOUA. No procede en el caso de Constantina.

c) La normativa de las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes. Se regulan en los Capítulos 3 y 4 del presente Título 6.

2. En las normas de cada categoría de suelo no urbanizable de especial protección de los Capítulos 3 y 4 de este Título 6, se hace referencia a tipos de edificios, construcciones e instalaciones que, de acuerdo con la sistemática de estas NNUU, se regulan en el Capítulo 2 del Título 14, y forman parte de la "ordenación pormenorizada". Cualquier innovación de la regulación de dicho Capítulo 2 del Título 14, deberá justificar si se pretende alcanzar sólo a la regulación de la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable, o afectaría a la regulación, por remisión a las mismas, del suelo no urbanizable protegido incluido en este Título 6, en cuyo caso, sería innovación estructural.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 2. MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

Sección 1. Ámbito y definiciones.

Artículo 6.2.1. Ámbito de aplicación.

Las Normas contenidas del presente Capítulo serán de aplicación a la totalidad del suelo clasificado como no urbanizable.

Artículo 6.2.2. Definición de núcleo o asentamiento.

1. Se entenderá por núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento urbano a los efectos del presente PGOU, toda agrupación de usos, edificaciones o construcciones que genere objetivamente necesidad de todos o algunos de los siguientes servicios urbanísticos comunes: Red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento de aguas usadas, red de abastecimiento de energía eléctrica y red viaria pavimentada o compactada.

2. Se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento, cuando se incumplan las limitaciones que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 6.2.3. Determinaciones para evitar la formación de nuevos asentamientos.

1. Con carácter general y con independencia de las medidas que se indican en el apartado siguiente, en el suelo no urbanizable no podrán formarse nuevos asentamientos o núcleos urbanos no planificados, sean éstos de carácter residencial, industrial, terciario, turístico, etc., debiendo el Ayuntamiento realizar cuantas actuaciones resulten necesarias para impedirlo.

2. El PGOU establece las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos:
a) Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones.
b) Limitaciones a la implantación infraestructuras y servicios urbanísticos.
c) Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos.

Sección 2. Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones.

Artículo 6.2.4. Segregaciones de naturaleza rústica.

1. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse segregaciones de naturaleza rústica. Dichas segregaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria técnica y económicamente viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

2. Quedan excepcionadas, por su propia naturaleza, de los parámetros de parcelación en suelo no urbanizable las parcelaciones con el objeto de segregación de terrenos destinados a la implantación de:

-Segregaciones para implantación de infraestructuras.
-Segregaciones para usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
-Segregaciones para la protección de yacimientos arqueológicos.
-Segregaciones para la recuperación de vías pecuarias y sus elementos funcionales.
-Segregaciones para la mejora o implantación de caminos rurales.
-Segregaciones para la implantación de equipamientos públicos.
-En general las derivadas de cualquier intervención pública mediante expropiación de porciones de terrenos que requieran su segregación de la porción de finca no expropiada.
-Segregaciones de actuaciones declaradas de interés público mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

Artículo 6.2.5. Parcelaciones de fincas.

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia de:

a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
b) La localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

2. Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

alguno de los siguientes requisitos:

a) Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización.

b) Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia y que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados.
c) Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.

3. Se considerará que una segregación puede dar lugar a una parcelación urbanística cuando la superficie segregada sea inferior a 2 hectáreas en regadío y 3,50 hectáreas en secano. En estos casos, el Ayuntamiento no podrá declarar la innecesariedad de la licencia municipal hasta tanto compruebe que no se trata de una parcelación urbanística y que la segregación responde al normal desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas, y que no se da ninguno de los supuestos de riesgo de formación de núcleo de población o de parcelación urbanística. La declaración de innecesariedad de licencia municipal de parcelación en todo caso deberá especificar la condición de inedificable de las parcelas segregadas cuando, de acuerdo con las presentes NNUU, por su tamaño no admitan tal posibilidad, e inscribirse dicha condición en el Registro.

4. En virtud de lo establecido en el artículo 66 de la LOUA, no se podrá autorizar o inscribir escritura pública alguna de actos de división o segregación de terrenos en el suelo no urbanizable, si no se aporta la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia de parcelación, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente. Asimismo, los Notarios y Registradores deberán inscribir o anotar en las escrituras y en el Registro de la Propiedad las condiciones relativas a carácter indivisible o inedificable de las fincas resultantes, condiciones de las posibles edificaciones e instalaciones u otras que figuren en la mencionada declaración.

5. La Declaración municipal de innecesariedad de licencia de parcelación por tratarse de suelo no urbanizable, se solicitará por el interesado al Ayuntamiento y tendrá el mismo contenido y tramitación que la licencia de parcelación en suelo urbano o urbanizable. En el acto de otorgamiento el Ayuntamiento comprobará si la división o segregación cumple las condiciones de no constitución de parcelación urbanística y otras establecidas en estas Normas y en la legislación aplicable, y hará constar las condiciones a la división, el uso y la edificación de las fincas resultantes que establezca el planeamiento, y en su caso su carácter indivisible o inedificable.

Artículo 6.2.6. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda prohibida su parcelación urbanística.

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios o forestales en la zona en que se encuentre.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones de viarios públicos de cartografías oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros de anchura, con independencia de que cuenten o no con encintado de aceras.

c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a varias de ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de estos servicios discurra por espacios comunales.

d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

e) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar de utilización permanente o no.
f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que estas NNUU establecen para la zona de suelo de que se trate.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

g) Existir publicidad en el terreno o en las inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de su aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.

h) Existir mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a la división simultánea o sucesiva del terreno en dos o más lotes.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y cualquier otra intervención que se hubiera iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas.

Sección 3. Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos.

Artículo 6.2.7. Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos.

1. En el suelo no urbanizable sólo se podrán implantar infraestructuras y servicios urbanísticos con las siguientes características:

a) Las de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.
b) Las de carácter público local al servicio del núcleo urbano o de las implantaciones autorizadas.
c) Las de carácter público o privado al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal del territorio, previa autorización municipal.
d) Las de carácter público o privado al servicio de los usos, edificaciones o construcciones de interés público aprobadas por Proyectos de Actuación o Planes Especiales y autorizadas conjuntamente con estos.
e) Las de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones existentes, y no incursos en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal.

2. Los expedientes por los que se autorice la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos de los tipos c), d) y e) anteriores deberán especificar los usuarios previstos para las mismas y su cambio o ampliación precisará de nueva autorización municipal.

3. En ningún caso podrán implantarse ni autorizarse redes de infraestructuras y servicios urbanísticos con características propias de las zonas urbanas.

4. La implantación de redes de infraestructuras y servicios urbanísticos, o la ampliación de las existentes a otros usuarios, todo ello sin la autorización preceptiva, presupondrá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento no previsto por el presente PGOU.

Sección 4. Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos.

Artículo 6.2.8. Limitaciones a la realización de obras e instalaciones.

1. Se consideran obras e instalaciones realizables en el suelo no urbanizable, en las condiciones de previa licencia y autorización que para cada zona del mismo se establecen en estas Normas, las precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética del territorio.

2. En las categorías de suelo no urbanizable especialmente protegido las Normas correspondientes a la zona de que se trate, podrán prohibir cualquier tipo de obras e instalaciones por considerarlas incompatibles con los bienes que se pretende proteger.

Artículo 6.2.9. Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia con otras y su agrupación.

Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población, y por tanto se limitará la posibilidad de edificar, cuando

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

concurran una o varias de las siguientes condiciones:
a) La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas.
b) La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto a otras edificaciones preexistentes a la establecida en cada caso por las presentes Normas.
c) La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto al suelo urbano o urbanizable clasificado, a la establecida en cada caso por las presentes Normas.
d) La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con un radio igual o menor a 200 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones con una superficie construida en alguna de ellas de ellas superior a los 100 m2 construidos.

Artículo 6.2.10. Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de las autorizaciones concedidas.

1. Toda autorización en el suelo no urbanizable para la realización de una edificación deberá determinar la parcela vinculada a dicha edificación.

2. La capacidad edificatoria correspondiente a la parcela vinculada quedará agotada con la realización de la edificación autorizada, debiendo quedar este extremo recogido mediante inscripción en nota marginal en el Registro de la Propiedad. Todo ello, sin perjuicio de las posibles ampliaciones de lo edificado que pudieran autorizarse para la misma actividad y sobre la misma parcela.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

Sección 1. Delimitación y clases.

Artículo 6.3.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUep-l).

1. Por el PGOU, en cumplimiento de los criterios de clasificación de suelo no urbanizable del artículo 46.2 de la LOUA, se incluyen en la categoría de *"suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica" (SNUep-l),* los terrenos en los que se concretan los supuestos a), b) e i) del apartado 1 del citado artículo 46 de la LOUA.

2. Los ámbitos que en el PGOU se adscriben a esta categoría se delimitan en el Plano de Ordenación o.1, diferenciando las siguientes subcategorías de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

2.1. Clasificación de SNUep-l, motivada en base a legislación e instrumentos de planificación, que implican una zonificación sistematizada del territorio con limitaciones directas de usos y de edificación y regulación integrada básica de la capacidad de acogida por áreas, cuyo régimen de protección primario, prevalece sobre el planeamiento urbanístico y se complementa con el de las afecciones del resto de la legislación sectorial que pudieran ser más restrictivas. Esta zonificación incorpora:

A) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de espacios naturales (Ley 2/1989): Integra en el PGOU la categorización, en lo que afecta al municipio, del régimen de la zonificación del *Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla* (PORN), aprobado mediante *Decreto 80/2004,* con las siguientes subzonas:

a) Zonas de reserva del Parque Natural (A). Monumento Natural Cerro del Hierro.

b) Zonas de reserva del Parque Natural (A)

c) Zonas de regulación especial (B):

-Zonas forestales de elevado interés ecológico (B1).
-Zonas forestales de singular valor paisajístico y ambiental (B2).

d) Zonas de regulación común del Parque Natural (C).

B) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de patrimonio natural y biodiversidad (*Ley 42/2007*): Espacios de la Red Natura 2000.

-LIC-1: Sierra Norte (ES0000053)
-LIC-2: Venta de Las Navas (ES6180016)

2.2. Clasificación de SNUep-l, motivada en base a legislación que implica protecciones o limitaciones exclusivamente sectoriales, en las que expresamente se establece el régimen de *"suelo no urbanizable de especial protección"* y que se superponen sobre el régimen básico de zonificación derivado del expuesto en el apartado 2.1. El PGOU integra las siguientes, que se delimitan en el Plano de ordenación o.1, y su regulación, de acuerdo con la sistemática de las presentes Normas, se integra en el Título 5:

-Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de montes.
-Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de vías pecuarias (aplicable sólo a las deslindadas). Las no deslindadas se clasifican como suelo no urbanizable es especial protección por planificación urbanística.
-Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de aguas.
-Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de patrimonio histórico (aplicable al declarado BIC o incluido en el CGPHA). El resto de patrimonio en medio rural no declarado BIC ni incluido en CGPHA se clasifica como suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística.

2.3. Existen otro tipo de afecciones de la legislación sectorial, que desde las determinaciones de la misma no implican la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección, sino meras limitaciones de uso y edificación en sus proximidades, así como procedimientos especiales de autorización, razón por la que dichas afecciones se integran en las presentes NNUU en el Título 5 y su delimitación en el Plano de Ordenación o.2, y son las siguientes:

-Carreteras.
-Vías férreas.
-Infraestructuras territoriales.
-Instalaciones militares.

3. Las normas aplicables a las distintas subcategorías de "suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica", se pueden superponer en diferentes áreas del municipio con otras de "suelo no urbanizable de especial protección por planeamiento urbanístico", siendo ambas protecciones complementarias, y su régimen jurídico estará integrado por el conjunto de disposiciones de aplicación, realizándose en cada caso una adecuada integración y armonización de las mismas y, en caso de conflicto, se aplicarán las reglas de prevalencia del Ordenamiento Jurídico y, supletoriamente, aquellas determinaciones más restrictivas y a favor de la conservación y preservación del dominio público natural, de la naturaleza, la flora y fauna, del patrimonio histórico o cultural, y del medio ambiente en general.

Sección 2. Ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por Legislación específica de espacios naturales.

Artículo 6.3.2. Suelo no urbanizable de especial protección de las Zonas de Reserva del Parque Natural (A). Monumento Natural Cerro del Hierro.

1. Delimitación: Esta área comprende el enclave declarado *Monumento Natural Cerro del Hierro* dentro de los terrenos de Parque Natural Sierra Norte de Sevilla, zonificados con dicha categoría y clave "A" por el PORN.

2. Al *Monumento Natural Cerro del Hierro* le es aplicable el régimen general de protección del *Decreto 225/1999, de 9 de noviembre, de regulación desarrollo de la figura de Monumento natural en Andalucía*, y del *Decreto 250/2003, de 9 de septiembre, por el que se declaran determinados Monumentos Naturales de Andalucía* y que en concreto para el *Cerro del Hierro* establece las siguientes normas particulares:

2.1. Instrumentos de planificación.

La gestión del Monumento Natural se adecuará a los instrumentos de planificación vigentes, en particular, el Plan de Ordenación de Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla, así como a los instrumentos de protección del patrimonio histórico.

2.2. Actividades no compatibles.

Se consideran incompatibles con la conservación del Monumento Natural

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

las siguientes actividades:
a) La circulación rodada libre y las prácticas de cross en todas sus modalidades.
b) Los movimientos de tierra y actuaciones que conlleven la transformación de las características fisiográficas del Monumento y, en especial, las actividades mineras.
c) La instalación de infraestructuras de nueva construcción para uso turístico o residencial.
d) La colocación de carteles y anuncios publicitarios, salvo los autorizados.
e) La tala o eliminación de elementos vegetales, excepto los estrictamente necesarios en las labores de restauración y mantenimiento.
f) La recolección de rocas, minerales y fósiles, salvo para la realización de proyectos de investigación debidamente autorizados.

2.3. Actividades tradicionales.

La práctica de actividades deportivas como la escalada y el senderismo, según lo establecido en la normativa vigente en esta materia.

2.4. Aprovechamientos ganaderos.

a) Los aprovechamientos ganaderos se consideran compatibles en el ámbito del Monumento Natural, debiendo realizarse de manera equilibrada, siempre que no sobrepase el límite del sobrepastoreo.
b) Se determinarán las zonas donde sea posible el tránsito de ganado, de forma compatible con la conservación del Monumento Natural.

2.5. Restricción de acceso.

En el caso que se considere necesario para el mantenimiento de los valores que se pretenden proteger o por el riesgo que comporte su visita, se podrá restringir el paso a las áreas del Monumento Natural que se estimen oportunas.

2.6. Actuaciones.

La Consejería de Medio Ambiente promoverá y, en su caso, llevará a efecto:
a) La adecuación y señalización detallada de los senderos.
b) La habilitación periódica de las medidas necesarias para la recogida de basuras y desechos sólidos en general, con especial consideración en época de máxima afluencia.
c) La adopción de las medidas necesarias para la adecuada vigilancia del Monumento Natural.

2.7. Equipamientos.

a) Las Administraciones competentes impulsarán la dotación de un equipamiento de uso público y el establecimiento de circuitos de interpretación, dando prioridad a la rehabilitación de infraestructuras existentes, recuerdo de las actividades mineras.
b) El elevado número de visitas que soporta el Monumento requiere de la habilitación de un espacio para aparcamiento de turismos y autobuses, con la suficiente capacidad para soportar la presión en épocas de máxima afluencia; así como una zona de recreo y esparcimiento.
c) También se potenciará la posibilidad de la adecuación de las antiguas viviendas de la época minera al objeto de realizar un museo minero o bien un centro de acogida de visitantes, de conformidad con la Consejería de Cultura.

2.8. Tratamientos silvícolas.

Los tratamientos silvícolas sobre la vegetación boscosa existente en el ámbito del espacio protegido deberán estar supervisados por la Consejería de Medio Ambiente.

2.9. Criterios para la gestión.

La gestión del Monumento Natural se orientará hacia:
a) La promoción y difusión de los valores naturales, culturales y paisajísticos.
b) El establecimiento de un Plan de Evacuación sanitario y un puesto de primeros auxilios, para poder hacer frente a una urgencia o accidente, al menos durante la época de mayor afluencia.
c) La adopción de las medidas y elementos de seguridad necesarios.
d) La elaboración de un plan de prevención de incendios, especialmente para la vegetación de la ladera noreste.
e) La protección y regeneración de los valores botánicos, faunísticos y paisajísticos presentes en el mismo.
f) La limpieza y adecentamiento del espacio protegido, con la retirada de basuras y escombros."

3. Supletoriamente, en lo no regulado en el apartado 2 de este artículo será aplicable el régimen de las Zonas de Reserva del parque Natural (A), del artículo 6.3.3 siguiente.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 6.3.3. Suelo no urbanizable de especial protección de las Zonas de Reserva del Parque Natural (A).

1. Delimitación: Esta zona comprende los terrenos de Parque Natural Sierra Norte de Sevilla, zonificados con dicha categoría y clave "A" por el PORN, y literalmente integrada la delimitación de dicho instrumento en el Plano de Ordenación o.1 del presente PGOU. Son suelos que albergan unos valores ambientales excepcionales, que en el municipio coinciden con pequeños enclaves de bosque de galería de la rivera del Huéznar, y enclaves de mayor valor ecológico del entorno del Cerro del Hierro y de Montenegrillo, en los que el PORN establece que los usos y actividades se supeditan al objetivo prioritario de protección de estos valores.

2. Usos y actividades compatibles:

a) Los aprovechamientos forestales.
b) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales.
c) Las actividades cinegéticas y piscícolas, salvo en el área de compensación ecológica de la presa de los Melonares.
d) Las actividades de educación ambiental.
e) Las actividades científicas.

3. Usos y actividades incompatibles:

a) Los cambios de uso del suelo, salvo aquellos que puedan originar una mejora de los valores naturales territoriales.
b) El establecimiento de cualquier tipo de infraestructuras, salvo las viarias de carácter público y territorial y la instalación de líneas eléctricas de transporte o distribución que ineludiblemente deban realizarse.
c) La instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos excepto aquellos de la Consejería de Medio Ambiente que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no suponga deterioro del paisaje.
d) Cualquier tipo de construcción o edificación, de carácter temporal o permanente, a excepción de las ligadas a las obras públicas y que tengan carácter temporal.
e) La eliminación de especies arbóreas o arbustivas autóctonas, a excepción de los tratamientos selvícolas de conservación, mantenimiento y mejora de la vegetación.
f) Los aprovechamientos ganaderos o cinegéticos que impidan la regeneración natural de las masas, y que no estén reguladas por un proyecto de ordenación, plan técnico o un plan de manejo ganadero de la finca.
g) El levantamiento de nuevos cercados cinegéticos.
h) Los movimientos de tierra y actuaciones que conlleven la transformación de las características fisiográficas de la zona, exceptuando las tareas propias para la prevención de incendios, la reparación de caminos y sendas necesarias para los aprovechamientos tradicionales y las actividades de investigación, didáctica, uso público y vigilancia.
i) Las actividades de uso público en los barrancos del río Viar y en el Área de Compensación Ecológica de la Presa de Los Melonares.
j) Las actividades de orientación, el globo aerostático y las actividades náuticas.
k) Las nuevas actividades de investigación y aprovechamiento de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos.
l) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

Artículo 6.3.4. Suelo no urbanizable de especial protección de las Zonas Forestales de elevado interés ecológico del Parque Natural (B1).

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos de Parque Natural Sierra Norte de Sevilla, zonificados con dicha categoría y clave "B1" por el PORN, y literalmente integrada la delimitación de dicho instrumento en el Plano de Ordenación o.1 del presente PGOU. Constituyen en el municipio las áreas más inmediatas a las zonas de reserva de la rivera del Huéznar, así como el área general de Montenegrillo y, por lo tanto, una zona de cautela para limitar los factores de riesgo sobre la misma.

2. Usos y actividades compatibles:

a) Los aprovechamientos forestales.
b) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
c) Las actividades cinegéticas y piscícolas siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
d) Las actividades y equipamientos de uso público y de educación ambiental.
e) Las actividades científicas.
f) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

3. Usos y actividades incompatibles:
a) El cambio de uso de forestal a agrícola.
b) El nuevo establecimiento de cualquier tipo de infraestructuras y edificaciones que puedan constituir un factor de riesgo para las Zonas A.
c) Las actividades de uso público que puedan constituir un factor de riesgo para las Zonas A.
d) Las extracciones de arenas y áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de las actividades mineras.
e) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

Artículo 6.3.5. Suelo no urbanizable de especial protección de las Zonas Forestales de singular valor paisajístico y ambiental del Parque Natural (B2).

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos de Parque Natural Sierra Norte de Sevilla, zonificados con dicha categoría y clave "B2" por el PORN, y literalmente integrada la delimitación de dicho instrumento en el Plano de Ordenación o.1 del presente PGOU. El valor fundamental a preservar en esta zona es la cobertura forestal actual, en especial y el paisaje de la dehesa y monte adehesado, en los que prevalecerán las normas del Capítulo 2 del Título 5.

2. Usos y actividades compatibles:
a) Los aprovechamientos forestales.
b) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
c) Las actividades cinegéticas y piscícolas siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
d) Las actividades y equipamientos de uso público o declarados de interés público y de educación ambiental.
e) Las actividades científicas.
f) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

3. Usos y actividades incompatibles:
a) El cambio de uso de forestal a agrícola.
b) El nuevo establecimiento de cualquier tipo de infraestructuras y edificaciones que puedan constituir un factor de riesgo para las Zonas A.
c) Las actividades de uso público que puedan constituir un factor de riesgo para las Zonas A.
d) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

4. De acuerdo con los criterios de la Directrices de Coordinación Urbanística del Suelo no urbanizable de los municipios del Parque Natural y el artículo 5.3.8. de la normativa del PORN, en esta zona se consideran usos y actividades susceptibles de autorización los siguientes:

4.1. En áreas de usos forestales determinadas en el Plano de Ordenación o.2., prevalecerá la conservación de la vegetación y el paisaje de la dehesa y monte adehesado, prevaleciendo lo dispuesto en el Capítulo 2 del Título 5 de estas NNUU, así como la Norma 5.3.1 del PORN, Legislación Forestal y Proyectos de Ordenación o Planes Técnicos aprobados por la Consejería de Medio Ambiente. Serán aplicables las siguientes reglas:

a) Cualquier cambio de uso forestal por otro de menor valoración ecológica según el citado Plano o.2, o el cambio a uso agrícola requerirá autorización de la Consejería de Medio Ambiente.
b) En la implantación de cualquiera de las edificaciones reguladas en el Capítulo 2 del presente Título 14 de estas NNUU, evitará afectar a la vegetación existente, acreditándose mediante cartografía o fotografía aérea actualizadas, que la edificación y actividades se sitúan en los huecos de la vegetación existente.

4.2. En las zonas libres entre el arbolado y vegetación, en especial en las áreas libres de vegetación de la dehesa, podrán ser autorizables por los procedimientos oportunos los siguientes tipos de edificios, construcciones e implantaciones de los regulados en el Capítulo 2 del Título 14:

a) Tipo 1. Edificios, construcciones e instalaciones vinculadas al normal funcionamiento de una explotación agraria.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

b) Tipo 2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de obras públicas.
c) Tipo 3. Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agraria.
d) Tipo 4. Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.
e) Tipo 6. Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas, en las categorías a) y c).
f) Tipo 7. Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios.
g) Tipo 8. Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural: Todas excepto la h).

Se prohíbe cualquier otro tipo de construcción o instalación.

Artículo 6.3.6. Suelo no urbanizable de especial protección de las Zonas de Regulación Común del Parque Natural (C).

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos de Parque Natural Sierra Norte de Sevilla, zonificados con dicha categoría y clave "C" por el PORN, y literalmente integrada la delimitación de dicho instrumento en el Plano de Ordenación o.1 del presente PGOU.

2. Usos y actividades compatibles:
a) Las actividades cinegéticas y piscícolas.
b) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales.
c) Los aprovechamientos agrícolas tradicionales que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
d) Los cambios de cultivo herbáceo anual a leñoso.
e) Las actividades y equipamientos de uso público y de educación ambiental.
f) Las actividades científicas.
g) La eliminación de vegetación autóctona que haya colonizado terrenos agrícolas.
h) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

3. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general se considera incompatible cualquier actuación que en el correspondiente procedimiento de autorización así se determine.

4. De acuerdo con los criterios de las Directrices de Coordinación Urbanística del Suelo no urbanizable de los municipios del Parque Natural y el artículo 5.3.8. de la normativa del PORN, en esta zona podrán ser susceptibles de autorización por los procedimientos oportunos, todos los tipos de edificios, construcciones e implantaciones de los regulados en el Capítulo 2 del presente Título 14 de estas NNUU.

Sección 3. Ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por Legislación específica de biodiversidad.

Artículo 6.3.7. Suelo no urbanizable de especial protección de espacios de la Red Natura 2000.

1. Delimitación: Esta área comprende los ámbitos identificados en el Plano de Ordenación o.1, como "LIC-1 Sierra Norte (ES0000053)" y "LIC-2 Venta de Las Navas (ES6180016). De acuerdo con el artículo 42 de la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad,* los *Lugares de Importancia Comunitaria* (LIC) son *"aquellos espacios del conjunto del territorio nacional o de las aguas marítimas bajo soberanía o jurisdicción nacional, incluidas la zona económica exclusiva y la plataforma continental, aprobados como tales, que contribuyen de forma apreciable al mantenimiento o, en su caso, al restablecimiento del estado de conservación favorable de los tipos de hábitat naturales y los hábitat de las especies de interés comunitario, que figuran respectivamente en los Anexos I y II de esta Ley, en su área de distribución natural"*.

2. La *Ley 42/2007*, establece en su artículo 45, que cualquier plan, programa, o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para el mismo, pueda afectar de forma apreciable a los espacios de la Red Natura 2000, debe someterse a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará teniendo en cuenta los objetivos de conservación del mismo. El citado artículo recoge que, a la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar, los órganos competentes para autorizar los citados proyectos, sólo podrán manifestar su conformidad con los mismos tras haberse asegurado que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión.

3. Integración en el PGOU de las medidas de conservación de la Red Natura 2000 del artículo 45 de la *Ley 42/2007*:

3.1. Respecto de las Zonas Especiales de Conservación y las Zonas de Especial Protección para las Aves, las Comunidades autónomas fijarán las

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

medidas de conservación necesarias, que respondan a las exigencias ecológicas de los tipos de hábitats naturales y de las especies presentes en tales áreas, que implicarán:

a) Adecuados planes o instrumentos de gestión, específicos a los lugares o integrados en otros planes de desarrollo que incluyan, al menos, los objetivos de conservación del lugar y las medidas apropiadas para mantener los espacios en un estado de conservación favorable.
b) Apropiadas medidas reglamentarias, administrativas o contractuales.

3.2. Igualmente las administraciones competentes tomarán las medidas apropiadas, en especial en dichos planes o instrumentos de gestión, para evitar en los espacios de la Red Natura 2000 el deterioro de los hábitat naturales y de los hábitat de las especies, así como las alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de estas áreas, en la medida en que dichas alteraciones puedan tener un efecto apreciable en lo que respecta a los objetivos de la presente ley.

3.3. Los órganos competentes deberán adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro o la contaminación de los hábitats fuera de la Red Natura 2000.

3.4. Cualquier plan, programa o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección dictadas por las Comunidades autónomas, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en el apartado 5 de este artículo, los órganos competentes para aprobar o autorizar los planes, programas o proyectos solo podrán manifestar su conformidad con los mismos tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública.

3.5. Si, a pesar de las conclusiones negativas de la evaluación de las repercusiones sobre el lugar y a falta de soluciones alternativas, debiera realizarse un plan, pro- grama o proyecto por razones imperiosas de interés público de primer orden, incluidas razones de índole social o económica, las Administraciones Públicas competentes tomarán cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de Natura 2000 quede protegida.

La concurrencia de razones imperiosas de interés público de primer orden sólo podrá declararse para cada supuesto concreto:
a) Mediante una ley.
b) Mediante acuerdo del Consejo de Ministros, cuando se trate de planes, programas o proyectos que deban ser aprobados o autorizados por la Administración General del Estado, o del órgano de Gobierno de la Comunidad autónoma. Dicho acuerdo deberá ser motivado y público.

La adopción de las medidas compensatorias se llevará a cabo, en su caso, durante el procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas y de evaluación de impacto ambiental de proyectos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa aplicable. Dichas medidas se aplicarán en la fase de planificación y ejecución que determine la evaluación ambiental.

Las medidas compensatorias adoptadas serán remitidas, por el cauce correspondiente, a la Comisión Europea.

3.6. En caso de que el lugar considerado albergue un tipo de hábitat natural y/o una especie prioritaria, señalados como tales en los anexos I y II, únicamente se podrán alegar las siguientes consideraciones:
a) Las relacionadas con la salud humana y la seguridad pública.
b) Las relativas a consecuencias positivas de primor- dial importancia para el medio ambiente.
c) Otras razones imperiosas de interés público de primer orden, previa consulta a la Comisión Europea.

3.7. La realización o ejecución de cualquier plan, programa o proyecto que pueda afectar negativamente a especies incluidas en los anexos II o IV que hayan sido catalogadas como en peligro de extinción, únicamente se podrá llevar a cabo cuando, en ausencia de otras alter- nativas, concurra alguna de las causas citadas en el apartado anterior. La adopción de las correspondientes medidas compensatorias se llevará a cabo conforme a lo previsto en el apartado 3.5.

3.8. Desde el momento en que el lugar figure en la lista de Lugares de Importancia Comunitaria aprobada por la Comisión Europea, éste quedará sometido a lo dispuesto en los apartados 3.4, 3.5 y 3.6 de este artículo.

3.9. Desde el momento de la declaración de una ZEPA, ésta quedará sometida a lo dispuesto en los apartados 3.4 y 3.5 de este artículo.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 4. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Sección 1. Delimitación y clases.

Artículo 6.4.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de de especial protección por planificación urbanística (SNUep-p).

1. Por el PGOU, en cumplimiento de los criterios de clasificación de suelo no urbanizable del artículo 46.2 de la LOUA, se incluyen en la categoría de *"suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística" (SNUep-p),* los terrenos en los que se concretan los supuestos c), d) y e)) del apartado 1 del citado artículo 46 de la LOUA.

2. Los ámbitos que en el PGOU se adscriben a esta categoría se delimitan en el Plano de Ordenación o.1, diferenciando las siguientes subcategorías de suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística, por integración de la concreción para el municipio del régimen de protección del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Sevilla (PEPMF), así como un espacio ya protegido por el planeamiento general anterior (Áreas forestales de Los Granadillos):
a) Sierra Morena Central (CS-1): Complejo serrano de interés ambiental.
b) Cerro del Hierro y Montenegrillo (PE-1): Paraje natural excepcional.
c) Rivera del Huéznar (RA-2): Complejo ribereño de interés ambiental.
d) Áreas forestales de Los Granadillos.

3. En los supuestos de superposición de estas áreas con las clasificadas como "suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica", ambas normativas son "complementarias".

Sección 2. Ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística.

Artículo 6.4.2. Suelo no urbanizable de especial protección de espacios catalogados por el PEPMF "Sierra Morena Central (CS-1)".

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos así delimitados en el Plano de Ordenación o.1., dentro de los denominados "complejos serranos de interés ambiental" por el PEPMF, que se definen como *"espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo".*

2. En estos espacios se prohíbe:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal de suelo.
b) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
c) Los parques de atracciones.
d) Aeropuertos y helipuertos.
e) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público o de guardería.
f) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del Anejo 1de la normativa del PEPMF y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un Proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.

c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con declaración de utilidad pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26 del PEPMF.

f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:

-No situarse a distancias mayores de 1 km del núcleo de población más próximo.
-No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
-No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
-Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

En ambos casos será preceptivo con la documentación de proyecto, el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 26 del PEPMF.

h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, el entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en el medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

-La explotación a la que esté vinculada se sitúa a menos de 2 km del núcleo de población.
-La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para vivienda se encontrara en espacios protegidos.
-El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo con lo establecido en la Norma 22 del PEPMF. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental."

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 6.4.3. Suelo no urbanizable de especial protección de espacios catalogados por el PEPMF "Cerro del Hierro y Montenegrillo (PE-1)".

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos así delimitados en el Plano de Ordenación o.1., dentro de los denominados *"parajes naturales excepcionales"* por el PEPMF, que se definen como *"espacios de singular valor ecológico, ya sea en atención a las características de su biocenosis o las del medio inerte. Sus complejos bióticos van de progresivos a climáticos, suponiendo tales ecosistemas componentes excepcionales dentro del contexto provincial o regional. Habida cuenta del interés naturalístico que comportan han de ser excepcionalmente preservados frente a cualquier actividad o actuación susceptible de alterar o degradar sus características"*.

2. En estos espacios se prohíbe:

a) La tala de árboles de cualquier naturaleza y funcionalidad que impliquen transformación del uso del suelo y en especial aquellas que puedan afectar a algunas de las especies que motivaron específicamente la protección: encina, alcornoque, roble, quejigo, madroño.
b) Las obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.

3. Se consideran usos compatibles en estos espacios:

a) Las adecuaciones naturalísticas y usos didácticos o científicos. En el caso de exigir instalaciones de cualquier clase deberán estar previstas en el Plan o Proyecto específico, que se tramitará con arreglo a lo dispuesto en los artículo 42 y 43 de la LOUA, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia o ámbito territorial.
b) Las obras de protección hidrológica debidamente autorizadas por el organismo competente previa realización de Estudio de Impacto Ambiental.
c) Las cercas, vallados y cerramientos cinegéticos de acuerdo a la regulación establecida en la Norma 16 del PEPMF y previo informe de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 6.4.4. Suelo no urbanizable de especial protección de espacios catalogados por el PEPMF "Rivera del Huéznar (RA-2)".

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos así delimitados en el Plano de Ordenación o.1., dentro de los denominados "complejos ribereños de interés ambiental" por el PEPMF, que se definen como

"ámbitos forestales y serranos articulados por riberas y cauces que a su vez conservan en parte la vegetación característica del bosque de galería".

2. En estos espacios se prohíbe:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
b) Los desmontes, aterrazamientos y rellenos.
c) Las piscifactorías y similares.
d) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos e instalaciones ganaderas, salvo las tradicionales.
e) Las instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración en general de nueva planta.
f) Construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto los centros de enseñanza vinculados a las características del medio.
g) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
h) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.
i) Los usos residenciales no ligados a la explotación, entretenimiento de la obra pública o guardería.
j) Instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.
k) En general cualquier actividad generadora de vertidos que puede suponer una degradación de la calidad de las aguas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos, cualquiera que fuese la clasificación legal actual de los cauces presentes en la zona.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) La tala de árboles, integrada en labores de mantenimiento y debidamente autorizada por el organismo competente.

b) Las actuaciones y edificaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos no específicamente prohibidos.

c) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, los Parques Rurales y albergues sociales, previo informe del organismo competente en razón de la materia o ámbito territorial de gestión, y conforme a la regulación establecida en la Norma 37.3.f) del PEPMF.

d) Las instalaciones no permanentes de restauración y los usos turístico-recreativos en edificaciones legales existentes.

e) La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos primarios, entretenimiento de la obra pública o guardería, en las condiciones establecidas en la Norma 37.3.h) del PEPMF.

f) Las infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 22 del PEPMF. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

g) Las extracciones de arenas y áridos se ajustarán a Proyecto que deberá incluir el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo a la Norma 23 del PEPMF. Estas actuaciones deberán contar con autorización expresa de la CPOTU.

Artículo 6.4.5. Suelo no urbanizable de especial protección "Áreas Forestales de Los Granadillos".

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos así delimitados en el Plano de Ordenación o.1., que integran en el PGOU una zona de especial interés paisajístico y forestal fuera del Parque Natural Sierra Norte, al Este del término municipal, en el entorno de los arroyos Guadalbacar y del Moro.

2. Ordenación: Según se acredita por la cobertura vegetal actual (Plano o.2) se trata de de un suelo equiparable en cuanto a su valor ecológico a las "Zonas Forestales de singular valor paisajístico y ambiental (B2)", reguladas en el artículo 6.3.5 de estas NNUU, por lo que su ordenación se remite a dicho artículo, con la única salvedad de que al estar fuera del Parque Natural, no está sometido al régimen administrativo de autorizaciones del mismo, sino al régimen general del suelo no urbanizable protegido por planificación urbanística.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 5. ACCIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL EN EL MEDIO RURAL EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.

Artículo 6.5.1. Acciones Territoriales (AT).

1. El objeto de este instrumento de ordenación es la determinación de actuaciones propositivas de intervención sobre el territorio municipal, en orden tanto a la consecución del modelo estructural previsto en el PGOU, como en cuanto a actuaciones de mejora y protección medioambiental o para la corrección de impactos o disfuncionalidades existentes.

2. La previsión expresa en el PGOU de estas AT, tiene la finalidad de coadyuvar a la planificación urbanística del modelo territorial propuesto, sin perjuicio de que cada una de dichas AT, en desarrollo del mismo, deba de someterse a los trámites que procedan, en aplicación de la LOUA (aprobación previa de Plan Especial, Proyecto de Actuación o sometimiento a simple licencia) y legislación sectorial afectada. No obstante, la previsión por el PGOU de estas AT, facilitará en el Plan Especial o Proyecto de Actuación, la justificación de su utilidad pública o interés social, que se fundamentará en la simple coherencia con el desarrollo de una previsión expresa del planeamiento general municipal.

Artículo 6.5.2. Enumeración de Acciones Territoriales estructurales en el término municipal.

1. Las Acciones Territoriales (AT) expresamente planificadas por el PGOU adscritas a su ordenación estructural, se refieren a los siguientes grupos temáticos y se identifican en el Plano de Ordenación o.2:

-AT-RV-2: Carreteras, variante de A-455: En trámite de Proyecto. El PGOU integra el trazado más actualizado

-AT-RV-2: Carreteras, mejora de trazado de A-8202. Mejora de articulación de centros históricos rurales de la Sierra Norte.

-AT-AA-1: Nueva infraestructura territorial de abastecimiento de agua para los municipios de la Sierra Norte desde el pantano de el Pintado.

-VP-1: Vías Pecuarias, Cañadas del Robledo y San Nicolás: Propuesta municipal de prioridad en el deslinde y adecuación de vías pecuarias para usos turístico recreativos y conexión con el monumento natural Cerro del Hierro.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

PARTE-B. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

TÍTULO 7. PUBLICIDAD, INFORMACIÓN URBANÍSTICA. E INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 7.1.1. Carácter público del planeamiento.

1. El PGOU y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, sean éstos de iniciativa pública o privada, tienen carácter público y debe garantizarse su publicidad quedando depositados en el Ayuntamiento para su consulta por las personas que lo deseen.

2. La publicidad de los instrumentos de planeamiento se regulará según lo establecido en los artículos 39 y 40 de la LOUA y su publicación se realizará conforme al artículo 41 de la misma.

Artículo 7.1.2. Registro municipal de instrumentos de planeamiento.

El Ayuntamiento mantendrá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados, de acuerdo con lo dispuesto en la LOUA y en el *Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados y se crea el Registro Autonómico*. En dicho registro se inscribirán, además del resto de instrumentos, convenios y bienes indicados en el citado Decreto, los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y DEMÁS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS.

Artículo 7.2.1. La información urbanística del planeamiento.

1. La Administración municipal facilitará en la mayor medida posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos convencionales, informáticos o telemáticos.

2. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

a) Consulta directa del planeamiento.
c) Información urbanística.
b) Cédulas urbanísticas.

Artículo 7.2.2. Consulta directa.

1. Toda persona tiene derecho a consultar por sí misma o a través de quien le represente, y gratuitamente, la documentación integrante del PGOU y de los instrumentos de desarrollo del mismo en las dependencias municipales con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias a su costa de los documentos del planeamiento vigentes.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación completa de los Planes, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, y de los expedientes de expropiación, reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Del mismo modo, los ciudadanos y ciudadanas tendrán derecho de consulta y copia del Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, en la forma establecida en la legislación general de aplicación.

Artículo 7.2.3. Información urbanística.

1. Para recabar información sobre cualquier asunto relacionado con el PGOU y su desarrollo se presentará la solicitud al Ayuntamiento acompañada de la documentación precisa en cada caso y del pago de la tasa establecida.

2. Toda persona podrá solicitar que el Ayuntamiento les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o Sector. La solicitud deberá identificar el terreno de que se trate, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurran.

3. El Ayuntamiento al contestar la consulta hará referencia a los datos suministrados por el solicitante y a todos los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae.

4. La información se facilitará en el plazo de un mes y expresará, en su caso, el aprovechamiento medio aplicable al área de reparto en que se encuentre y el nivel de desarrollo, gestión o ejecución.

Artículo 7.2.4. Cédulas urbanísticas.

1. El Ayuntamiento, a solicitud de interesados, expedirá cédulas urbanísticas acreditativas del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición.

2. La información contenida en la cédula urbanística comprenderá, además de las determinaciones la legislación vigente, las alteraciones de planeamiento que puedan afectarle y que se encuentren en tramitación.

3. La cédula urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas:

a) Circunstancias de hecho: Ubicación y localización; linderos, forma y dimensión; datos catastrales y registrales; servicios existentes; condiciones de colindancia; vuelos, plantaciones, instalaciones, edificios, usos actuales y ocupantes, subsuelo y servidumbres. Estos datos serán aportados, si fueran conocidos, por el peticionario de la cédula al suscribir el correspondiente impreso de solicitud.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

b) Circunstancias de planeamiento: Planeamiento que le afecte, clasificación y calificación del suelo, especificaciones en cuanto a los usos según las determinaciones de planeamiento; aprovechamiento medio, en su caso; condiciones de la edificación, protecciones y servidumbres contenidas en el PGOU y planeamiento de desarrollo, en su caso.

c) Circunstancias de carácter jurídico relativas a la ejecución del planeamiento: Delimitación de ámbitos de actuación, situación de los instrumentos de gestión y grado de adquisición de facultades y del cumplimiento de las cargas urbanísticas.

4. Las Cédulas Urbanísticas serán solicitadas por los administrados mediante la presentación de los correspondientes impresos normalizados en el Registro General del Ayuntamiento o mediante cualquiera de las formas establecidas por el artículo 38.4 de la *Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común*.

5. La solicitud de Cédula Urbanística contendrá como mínimo los datos exigidos por el artículo 70.1 de la citada *Ley 30/1992* y se acompañará de los documentos que el impreso normalizado de solicitud especifique y del justificante de pago de la tasa correspondiente.

6. La Administración Municipal tramitará las peticiones de cédulas urbanísticas en el plazo de dos meses contado desde su entrada en el Registro del Ayuntamiento.

7. Cuando la petición de la cédula urbanística solicitada entrañe la solución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones de planeamiento, se informará de dicho extremo en la misma, iniciándose el pertinente procedimiento de interpretación del planeamiento conforme a lo establecido en este PGOU.

8. La información contenida en la cédula urbanística se refiere al momento de su expedición y se apoyará en los datos facilitados por el peticionario y en los antecedentes con que cuente la propia Administración. Dicha información tendrá vigencia en tanto no se modifiquen los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución que afecten a la finca, parcela, solar o edificación, así como mientras se mantenga el grado de adquisición de facultades urbanísticas o cargas existentes en el momento de expedir la cédula.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO.

Sección 1. Licencias urbanísticas.

Artículo 7.3.1. Actividades sujetas a licencia (OM).

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 8 de *Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía* (en lo sucesivo RDUA) 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.
d) Los árboles y arboledas singulares protegidos por el PGOU.

3. Respecto a la licencia de las actuaciones promovidas por otras Administraciones públicas diferentes de la municipal, se aplicarán las reglas del artículo 10 del RDUA.

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.

5. El Ayuntamiento podrá desarrollar mediante Ordenanza especial, la enumeración de actos sujetos a licencia en el municipio y los requisitos de solicitud, y documentación requerida para cada uno de ellos. Mientras

dicho desarrollo no se produzca, se aplicará lo dispuesto en el presente Capítulo.

Artículo 7.3.2. Tipos y actos sometidos a licencias urbanísticas y exclusiones.

Los tipos de licencias urbanísticas y los actos sometidos a las mismas serán, respectivamente, los establecidos en los artículos 7 y 8 del RDUA; sin perjuicio de las excepciones previstas para determinadas actuaciones en la *Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios*, y en legislaciones sectoriales que pudieran eximir de licencia, autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, y en particular los supuestos enumerados en el artículo 34 de la *Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones*.

Igualmente se tendrán en cuenta las previsiones en esta materia de la *Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas*

Artículo 7.3.3. Procedimiento, vigencia y caducidad de las Licencias.

1. En cuanto a procedimiento serán aplicables las reglas de los artículo 12 a 21 del RDUA.

2. En cuanto a vigencia y caducidad será aplicable lo dispuesto en el artículo 22 del RDUA.

Artículo 7.3.4. Obras menores sujetas a licencia (OM).

1. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 18 del RDUA, 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 7.3.5. Actuaciones comunicadas (OM).

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 concurran la totalidad de las siguientes condiciones:
   e1) Que no haya ampliación o modificación de instalaciones o de la actividad que requieran la aplicación de nuevas medidas correctoras.
   e2) Que la ocupación teórica previsible del local no aumente, ni se alteren las condiciones de evacuación y seguridad de forma que sea preciso mejorarlas.
   e3) Que las obras que sean necesarias para el cambio de actividad no afecten a la estructura ni a la fachada.
   e5) Que la actividad esté permitida de acuerdo con lo establecido en el PGOU.

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

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

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 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 y a las prescripciones de este PGOU, 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, 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), de este articulo, se entregará al administrado un documento administrativo diligenciado por la Secretaría 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 7.3.6. Obligaciones del titular de la licencia (OM).

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, arbolado, jardinería 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 establecerá y actualizará mediante ordenanzas fiscales.

Artículo 7.3.7. Alineación oficial.

1. De acuerdo con lo establecido en estas NNUU 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 público, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado, conforme a lo establecido para cada zona en los Planos de Ordenación del núcleo urbano del PGOU 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, cuando sea necesario, 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

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

acompañada de la siguiente documentación por duplicado y del pago de la tasa establecida al efecto:

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, del levantamiento topográfico realizado por técnico competente.

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.

Sección 2. Documentación para las solicitudes licencias (OM).

Artículo 7.3.8. Documentación para las licencias de parcelación.

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, o inedificables, según las condiciones señaladas por el Plan, y que las mismas cumplen los parámetros dimensionales adecuados.

Artículo 7.3.9. Documentación para las obras ordinarias de urbanización.

1. La solicitud de obras ordinarias de urbanización deberá acompañarse de la siguiente documentación por duplicado:

a) Plano de situación a escala no inferior a 1:2000, en el que se determine la localización o fincas a que se refiere la solicitud.
b) Proyecto Técnico, integrado por:
- b1) Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle suficiente de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.
- b2) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan en el que estén incluidos.
- b3) Plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia a un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.
- b4) Plano de perfiles de los terrenos.
- b5) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.
- b6) Presupuesto separado de las obras y de las instalaciones, con resumen general. Estos presupuestos se compondrán de mediciones, cuadro de precios y presupuestos generales de contrata.
- b7) Pliego de condiciones económico-facultativas que regirán la ejecución de las obras e instalaciones, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de diversas etapas y del plazo total.

c) En su caso, alineación oficial.

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.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 7.3.10. 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:

d1) 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.
d2)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.
d3) 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.
d4) Presupuesto por capítulos, a precios actuales de mercado.
d5) 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 la zona Centro Histórico.
c) Si fuera necesario, certificación registral de adosamiento, de mancomunidad de patios y de garaje aparcamiento.
d) Licencia de parcelación, si fuese exigible para las obras de nueva planta.
e) Para obras que afecten a edificios protegidos o en el centro histórico, se deberá aportar la documentación complementaria justificativa prevista en las presentes NNUU.

Artículo 7.3.11. Documentación para las obras de demolición.

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:

c1) 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.
c2) Plano parcelario a escala 1:2000 señalando la finca objeto de licencia.
c3) Planos acotados de planta, secciones y alzados, a escala 1:100, que reflejarán:
En el caso de demolición total, el estado actual del edificio en su conjunto, indicado el uso.
En caso de demolición parcial, el estado actual del edificio en su conjunto, indicando el uso, señalando la parte o partes que desaparecen, así como el resultado final de la actuación.
c4) Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado.
c5) El proyecto vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado de la justificación de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.
c6) Carta de pago justificativa del depósito de la garantía regulada en estas Normas.

Artículo 7.3.12. 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:

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
b) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
c) Proyecto que incluya:
c1) 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.
c2) Plano parcelario a escala 1:2000, señalando la finca objeto de licencia.
c3) 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.
c4) Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado.
c5) 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.

2. Si el edificio en que se pretenden realizar las obras estuviese incluido en el Catálogo de edificios protegidos o se encuentre sometido a la Normativa Centro Histórico, se deberá presentar descripción documental suficiente de todos aquellos elementos más significativos del inmueble, requeridos por las normas de protección de las presentes NNUU.

Artículo 7.3.13. Documentación para las obras menores.

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 7.3.14. Documentación para las obras sujetas a actuación comunicada.

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 7.3.15. Documentación para la instalación de grúas en obra.

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 400.000 Euros, o la cifra actualizada que conste en Ordenanzas fiscales de publicación anual.

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 visada 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.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 7.3.16. Documentación y tramitación de licencias de obras en edificios protegidos.

Las obras en edificios incluidos en el Catálogo, se ajustarán complementariamente a lo dispuesto en el Capítulo 8 del Título 5, y en el Título 12 de estas NNUU.

Sección 3. Licencias de actividades.

Artículo 7.3.17. Licencia de instalación y utilización de actividades e instalaciones.

1. Están sujetas a licencia de instalación y utilización las actividades con o sin instalaciones que se implanten y desarrollen en el término municipal, así como las ampliaciones y modificaciones sustanciales que se realicen en las mismas.

2. La licencia de instalación de actividades e instalaciones tiene por objeto comprobar que el proyecto se ajusta a la normativa municipal aplicable, al planeamiento y a la legislación ambiental, con independencia de cuantas autorizaciones sean precisas en cumplimiento de la legislación sectorial.

3. La "licencia de utilización" tiene por objeto comprobar que el uso previsto en el edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y ordenación urbanística de aplicación. Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada.

4. Aquellas actividades sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, según el Anexo I de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental,* con carácter previo a la licencia municipal, deberá ser valorada o evaluada por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma o del Estado.

5. 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.

6. Salvo en aquellos casos en los que expresamente así lo exija una norma sectorial de otra Administración la obtención de la licencia de instalación de actividad no podrá condicionarse a la obtención previa de otros permisos o autorizaciones extra municipales.

7. Las solicitudes de licencias de instalación y de utilización se tramitarán por alguno de los siguientes procedimientos:

a) Mediante el procedimiento de actuaciones comunicadas: Las especificadas en el artículo 7.3.5. de estas NNUU.
b) Mediante procedimiento abreviado: Implantación, ampliación o modificación de actividades inocuas sin obras o con cualquier tipo de obra menor.
c) Mediante procedimiento normal:

c1) Implantación, ampliación o modificación de actividades calificadas.

c2) Implantación, ampliación o modificación de actividades inocuas, con obras que precisen tramitarse por el procedimiento.

8. El Ayuntamiento podrá formular unas Ordenanzas municipales sobre tramitación de actividades, de acuerdo con la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, que desarrollen o sustituyan lo dispuesto en la presente sección. En la misma se integrarán las previsiones de la *Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio*, a efectos de la simplificación y agilización de procedimientos de implantación de actividades. En tanto se formulan dichas Ordenanzas, la instalación y utilización de establecimientos para el ejercicio de actividades económicas incluidas dentro del ámbito de aplicación de la citada Ley 17/2009, estarán sometidas al régimen simplificado de *"declaración responsable y control posterior"*, de acuerdo con las siguientes normas:

a) Se presentará por el interesado modelo normalizado de "Declaración responsable" debidamente cumplimentado, en relación con el cumplimiento previo al inicio efectivo de la actividad y mantenimiento de los requisitos que fueran de aplicación al ejercicio de la misma.

b) Complementariamente, se deberá identificar o aportar la siguiente documentación, sin perjuicio del posible requerimiento de la que proceda en el momento de la comprobación o de la inspección de la actividad por los Servicios Municipales:

-Datos que permitan la identificación de la licencia de obras,

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ocupación, primera utilización, instalación o modificación de uso, según corresponda, que faculte para el pretendido destino urbanístico del establecimiento.
-Certificado técnico del cumplimiento de la normativa urbanística y técnica para aquellos locales que cuenten con licencia de primera utilización o licencia de apertura anterior a la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación.
-Memoria Técnica descriptiva y gráfica del establecimiento, de sus instalaciones, y de la actividad, justificando de que no está sometida a instrumentos de control y prevención ambiental de la Ley 7/2007.
-En caso de cambios de titularidad, copia del documento acreditativo de la transmisión, e indicación que permita la identificación, o copia de la licencia de apertura.

c) La presentación de la documentación y registro de la misma, tendrá la consideración de toma de conocimiento por la Administración y faculta al interesado para el inicio de la actividad. Dicha "toma de conocimiento" no es una autorización administrativa para ejercer la actividad, sino un medio para que la Administración conozca la existencia de la misma y posibilitar el control posterior.

d) Si la declaración responsable no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al interesado para que en plazo de 10 días subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de inmediata suspensión, en caso de falta de requisitos de carácter esencial.

e) En caso de que se realicen visitas de comprobación de la actividad, se levantará acta de comprobación.

f) El control realizado posteriormente a la presentación de la declaración responsable se formalizará en un Informe técnico que verifique la efectiva adecuación de la actividad a la normativa aplicable, sin perjuicio del procedimiento de protección de la legalidad que en su caso pudiera iniciarse, si no se cumple la citada normativa.

Artículo 7.3.18. Clasificación de las actividades e instalaciones.

1. Las actividades e instalaciones o los efectos de obtención de licencia se clasifican en:

a) Inocuas: Son los actividades no incluidos en el grupo de apartado b) siguiente y en las que cabe presumir que no vayan a producir molestias, alterar las condiciones de salubridad e higiene del medio ambiente ni ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas.

b) Calificadas: Son las comprendidos en:

b1) Los Anexos de la legislación autonómica vigente en materia de Protección Ambiental de Andalucía, en concreto la *Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, así como Reglamentos de desarrollo de la anterior *Ley 7/1994*, no afectados por la Disposición derogatoria única, o disposiciones transitorias de la *Ley 7/2007*.

b2) El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) en lo no derogado por la *Ley 7/1994* y sus Reglamentos y que se considera como normativa sectorial complementario.

b3) Las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera incluidas en el Anexo IV de la L*ey 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera*.

b4) Actividades incluidas en el *Real Decreto 117/2003,de 31 de enero, sobre limitación de emisiones de compuestos orgánicos volátiles debidas al uso de disolventes en determinadas actividades*, a efectos de verificar que las emisiones de COVs se encuentran dentro de los límites permitidos.

b5) Actividades relacionadas en el *Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueban el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía,* modificado por el *Decreto 2167/2003, de 18 de noviembre*.

b6) Cualquier actividad que, de acuerdo con la evolución tecnológica, quede acreditado que no se deba adscribir al grupo de "inocuas", de acuerdo con cualquier novedad legislativa sobrevenida tras la aprobación definitiva del PGOU, en el ámbito autonómico, estatal o comunitaria.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

2. Las actividades inocuas no están sometidas a la normativa especial del grupo de Calificadas, sin perjuicio de las normas sectoriales que por su actividad o instalación de que se trate, les sea de aplicación y en todo caso cumplimentarán lo previsto en estas normas.

3. En los actividades o instalaciones que aún no estando incluidas en los anexos de la legislación autonómica en materia de protección ambiental, puedan provocar ruidos, vibraciones, emisión de humas y olores e impactos ambientales, el Ayuntamiento podrá exigir la protección del medio ambiente con los condicionantes pertinentes de medidas correctoras indicadas en la licencia de apertura e incluso su tramitación como actividad calificada.

4. Salvo los supuestos de actuaciones sometidas a comunicación previa los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales y obtenido la licencia de funcionamiento o de apertura. En los actos de comprobación municipal, en función de la actividad, la Administración local deberá requerir al titular de la solicitud, la aportación a su costa de las verificaciones por Entidad homologada por la Consejería de Medio Ambiente, de que las emisiones de ruidos, vibraciones y demás emisiones se encuentran dentro de los límites requeridos por la legislación vigente. Asimismo, se podrá requerir, en función de las instalaciones, la acreditación de que se realizan las operaciones periódicas de mantenimiento y control, para que durante la vigencia del funcionamiento de la actividad, se cumplan los citados límites.

5. En el caso de ser necesarias obras para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación de que se trate, será precisa la solicitud de la licencia de obra pertinente, la cual se podrá conceder conjuntamente con la licencia de instalación.

6. La concesión de licencia de instalación y utilización estará sujeta al cumplimiento de los condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de lo reglamentación técnica que resulte de aplicación.

Artículo 7.3.19. Documentación para los actos comunicados (OM).

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 intervivos 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 7.3.5. exigirá, la presentación de impreso normalizado de comunicación de cambio de actividad debidamente cumplimentado y por duplicado, donde se incluirán:

a) Descripción de la nueva actividad a implantar, con indicación de accesos, maquinaria e instalaciones.
b) Plano o croquis de situación.
c) Plano o croquis de plantas y secciones del local.
d) Fotocopia de la licencia en vigor.

Artículo 7.3.20. Documentación para actividades e instalaciones inocuas (OM).

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 de solicitud, 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) Cuando sea de aplicación, Ficha justificativa del cumplimiento de la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras, y en particular del *Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía*.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

h) Valoración de las instalaciones.
i) Certificación de condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad, según modelos normalizados
j) Certificación de adecuación a las normas urbanísticas.

Artículo 7.3.21. Documentación para el procedimiento normal. Particularidades procedimentales (OM).

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.
d) Tres ejemplares de proyecto suscrito por técnico competente acompañado de Hoja de encargo y la dirección facultativa, con el siguiente contenido mínimo:
d1) Memoria que incluya:
-Descripción detallada de la actividad o 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 técnico 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 restante normativa sectorial de aplicación.
-Ficha justificativa del cumplimiento del Decreto 293/2009 en materia de accesibilidad, cuando sea de aplicación.
d2) 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, todas 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 aislamiento, 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, aire procedente del acondicionamiento de locales, etc.
d3) Presupuesto por capítulos de las obras, instalaciones, maquinaria, y medidas correctores valoradas a precios de mercado.

2. Las solicitudes de licencias de instalación de actividades sujetas al trámite de calificación ambiental se ajustarán al procedimiento de los artículos 41 a 45 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*.

3. Las solicitudes de licencias de instalación sujetas al resto de instrumentos de prevención y control ambiental, en los que no corresponde al Ayuntamiento la resolución del procedimiento, se ajustarán a lo previsto en la citada *Ley 7/2007*, y demás legislación aplicable en razón de la actividad.

Sección 4. Otras actuaciones de intervención municipal.

Artículo 7.3.22. Licencia de ocupación.

1. La licencia de ocupación o de primera ocupación, en su caso, tiene por

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

objeto comprobar que el uso de vivienda previsto para un edificio o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación. Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada y que se encuentran debidamente terminadas y aptas para su destino.

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 7.3.23. Documentación para las licencias de primera ocupación (OM).

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.

Artículo 7.3.24. Requisitos durante la ejecución (OM).

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, rehabilitación general y ampliación, deberán disponer asimismo de un cartel informativo visible desde el exterior en el que consten la identificación u objeto del proyecto, el nombre y apellidos de los técnicos proyectistas, de los directores de la obra y de los contratistas; fecha de expedición de la licencia, número de expediente y plazo de ejecución de las obras.

Artículo 7.3.25. Suministros de agua y energía eléctrica.

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.

Artículo 7.3.26. 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 obras no consideradas menores ni sujetas a acto comunicado.

2. Para el inicio de las obras de nueva edificación, cuando la Administración municipal lo estime oportuno y así lo indique en la licencia, 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, en caso de que no se haya establecido por el Ayuntamiento, podrá ser 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. Para cualquier modificación que se quiera realizar tras la concesión de licencia, que supongan alteración del proyecto o de los términos de la concesión, deberá someterse a modificación de la misma, o a acto comunicado, en función del alcance de la innovación, de acuerdo con lo previsto en las presentes NNUU.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Sección 5. Procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación en suelo no urbanizable (OM).

Artículo 7.3.27. Ámbito de aplicación.

1. La presente sección, regula el procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 53 del RDUA, y para los supuestos del artículo 1.1.10 de las presentes NNUU.

2. Mediante Ordenanza Municipal, el Ayuntamiento podrá desarrollar las determinaciones previstas en esta Sección. En tanto no se formulan ordenanzas específicas, serán aplicables las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad establecidas en el Capítulo 5 del Título 9 de las presentes NNUU.

Artículo 7.3.28. Solicitud.

Los propietarios de los actos de uso del suelo, en particular las obras, instalaciones y edificaciones a las que se hace referencia en el artículo anterior, podrán solicitar del Ayuntamiento la adopción de una resolución administrativa por la que se declaren dichas obras, instalaciones y edificaciones "en situación asimilada al régimen de fuera de ordenación", a fin de que pueda procederse a la inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad.

Artículo 7.3.29. Inicio del procedimiento.

1. El titular de los actos de uso del suelo, en particular de las obras, instalaciones y edificaciones, podrá solicitar del órgano municipal competente la resolución por la que se acuerde el transcurso del plazo para adoptar medidas de protección o restablecimiento de la legalidad urbanística, o el cumplimiento por equivalencia en caso de imposibilidad legal o material de ejecución de la resolución en sus propios términos.

2. Deberá acompañarse a la instancia, por triplicado, la siguiente documentación:

a) Copia del título de propiedad de la parcela en la que se ubica la obra instalación o edificación, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.
b) Un plano de situación sobre cartografía oficial a escala de detalle mínima 1:5.000 en el que se grafíe la edificación a inscribir.
c) Plano de la parcela, acotado y superficiado con indicación de la escala, representado preferentemente sobre la cartografía catastral obtenida del Ayuntamiento o de la Oficina Virtual del Catastro.
d) Plano acotado en el que se sitúen las obras con respecto a los linderos de la parcela.
e) Plano acotado por cada planta del edificio y/o instalación con distinta distribución, de conformidad con la obra realmente ejecutada. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida.
f) Memoria de materiales y calidades de las obras ejecutadas y valor económico de las mismas.
g) Una fotografía de cada una de las fachadas de la obra, instalación o edificación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño mínimo 10 x 15 centímetros.

3. La solicitud deberá identificar suficientemente el inmueble sobre el que se han llevado a cabo las obras, edificaciones e instalaciones objeto de la resolución administrativa que se pretende obtener, mediante su referencia catastral y número de finca registral.

Artículo 7.3.30. Tramitación del procedimiento.

1. Formulada la solicitud a la que se hace referencia en el artículo anterior, por parte de los servicios técnicos municipales se procederá a la inspección de los actos de uso del suelo, en particular las obras, edificaciones o instalaciones sobre las que se solicita la resolución, comprobándose la veracidad de los datos aportados y la situación constructiva en que se encuentra el inmueble, emitiendo el correspondiente Informe técnico, en el que además, caso de considerarse necesario, se establecerán las obras de obligada ejecución por parte del solicitante que resulten necesarias para reducir el impacto negativo de las mismas y no perturbar la seguridad, salubridad de la zona y el ornato o paisaje del entorno.

2. El procedimiento deberá contener informe jurídico, emitido por los servicios municipales, sobre la adecuación de la resolución pretendida a las previsiones de la legislación y del presente PGOU.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 7.3.31. Acreditación de la antigüedad de las construcciones.

Corresponde a los interesados la acreditación de la antigüedad de los actos de uso del suelo, en particular las construcciones, edificaciones e instalaciones, a efectos de determinar el transcurso del plazo de prescripción desde la terminación total de las obras, que impide a la Administración el ejercicio de las acciones conducentes al restablecimiento de la legalidad urbanística infringida.

Dicha acreditación podrá realizarse por cualquier medio de prueba admisible en Derecho en los términos señalados en el artículo 40.2 del RDUA.

Artículo 7.3.32. Competencia.

La competencia para dictar la resolución por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística y pertinente declaración del inmueble afectado en situación de asimilación a la de fuera de ordenación, corresponde al Alcalde-Presidente, pudiendo delegar la misma en los términos previstos en la legislación local.

Artículo 7.3.33. Plazos para resolver.

1. La resolución expresa sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de tres meses. Dicho plazo comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el Registro General del Ayuntamiento y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluido los plazos para subsanación de deficiencias en la solicitud.

2. Trascurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiere notificado la resolución expresa, ésta se entenderá otorgada por silencio administrativo. En ningún caso podrán adquirirse por silencio facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

Artículo 7.3.34. Contenido de la resolución.

1. La resolución administrativa por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística, contendrá la declaración expresa del inmueble afectado *"en situación asimilada al régimen de fuera de ordenación"*, identificando las circunstancias que lo motivan y el régimen jurídico aplicable al mismo.

2. Del mismo modo, contendrá indicación expresa de que sobre el inmueble afectado solo podrán realizarse las obras estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y salubridad de las construcciones o su utilización conforme al destino establecido.

Artículo 7.3.35. Inscripción en el Registro de la Propiedad.

1. La resolución administrativa por la que se declare la situación de inmueble asimilada al régimen de fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

2. La escritura pública de declaración de la obra nueva que habilite la inscripción en el Registro de la Propiedad de obras, edificaciones e instalaciones sobre los que hubiere recaído resolución declarativa de asimilación al régimen de fuera de ordenación, contendrá como parte de la misma copia de propia la resolución administrativa, con mención expresa a las condiciones de otorgamiento de cada una de ellas.

Artículo 7.3.36. Régimen jurídico aplicable a las obras, edificaciones e instalaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación.

Todos los actos de uso del suelo, en particular las obras, instalaciones y edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación deberán mantenerse en los términos en que sean autorizadas, no pudiendo en ningún caso incrementar su ámbito o introducir mejoras que provoquen consolidación o intensificación del uso.

Artículo 7.3.37. Obras excepcionales.

1. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación sobre los inmuebles declarados en situación asimilada al régimen de fuera de ordenación, siempre que no estuviera prevista la expropiación o demolición de las mismas en un plazo de cinco años, que,

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

en cualquier caso, debe recogerse en la resolución por la que se resuelva tal declaración. De no recogerse expresamente, se entenderá que sobre los inmuebles referidos no existe causa legal de expropiación o demolición predeterminada.

2. Con la finalidad de reducir el impacto negativo sobre el paisaje y el medio ambiente de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación, podrán autorizarse, e incluso exigirse, la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el entorno.

Artículo 7.3.38. Otorgamiento de licencias de ocupación y de utilización.

1. Sobre los actos de uso del suelo, en particular de aquellas las obras, instalaciones y edificaciones declaradas expresamente en régimen asimilado al de fuera de ordenación podrán concederse licencias de ocupación y de utilización, siempre que las mismas sean conformes con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la solicitud. Tales licencias describirán la situación de asimilación a fuera de ordenación y precisaran el régimen jurídico aplicable a las mismas, otorgándose bajo la condición de su constancia en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente.

2. Para el otorgamiento de tales licencias se estará a lo establecido en la normativa específica aplicable a cada una de ellas.

3. En el caso de imposibilidad material o legal de ejecución, tales licencias solo serán otorgadas en el caso de que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado hubiere sido íntegramente satisfecha.

Artículo 7.3.39. Efectos del régimen de asimilación al de fuera de ordenación.

1. Las edificaciones en las que proceda su reconocimiento administrativo bajo algunas de las modalidades de pronunciamiento previstas en esta Sección estarán sometidas a la inspección periódica de construcciones y edificaciones cada diez años de acuerdo con lo establecido en el artículo 156 de la LOUA, artículo 7.4.3. de las presentes NNUU, y a las Ordenanzas que sobre dicha materia que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

Artículo 7.3.40. Prestación por equivalencia.

1. En situación idéntica a la del régimen de asimilado al de fuera de ordenación quedarán aquellas obras, edificaciones y/o construcciones sobre las que se hubiere establecido la fijación de indemnización por equivalencia, ante la imposibilidad material o legal de ejecución total o parcial de las medidas tendentes al restablecimiento del orden jurídico perturbado. En estos supuestos la indemnización que se fije deberá contemplar la valoración del aprovechamiento urbanístico materializado sin título, que se realizará de conformidad con la legislación en materia de valoraciones y que en el supuesto de actividades clasificadas incluirá, en todo caso, el equivalente al importe de la prestación compensatoria regulada en el artículo 52.5 de la LOUA.

Artículo 7.3.41. Formación de censo.

El Ayuntamiento de *Constantina* procederá a la confección de un censo de los actos de uso del suelo, en particular de aquellas obras, edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, que sin licencia municipal o sin ajustarse a sus determinaciones y sobre las que no resulte posible el inicio de acciones tendentes al restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia de haber transcurrido el plazo de cuatro años desde su total finalización.

Sección 6. Documentación y tramitación de licencias en suelo no urbanizable del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla.

Artículo 7.3.42. Licencias y autorizaciones.

1. En virtud de lo establecido en el artículo 169 de la LOUA, están sometidos a licencia urbanística municipal los actos en suelo no urbanizable relacionados en el artículo 8 del RDUA y artículo 8 del PEPMF.

Artículo 7.3.43. Licencias urbanísticas en suelo no urbanizable del Parque Natural: competencias y procedimiento.

1. En el suelo no urbanizable, las solicitudes de licencias urbanísticas se presentarán ante el Ayuntamiento, acompañadas de la siguiente documentación:

a) Identificación del promotor o promotores.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

b) Situación de la obra y delimitación de los terrenos afectados en plano a escala mínima 1:10.000.
c) Certificación registral o catastral de la finca donde se pretende construir con expresión de su superficie, linderos y utilización agraria u otras.
d) Proyecto técnico, o si no es exigible documento en el que se definan de manera suficiente los actos que se pretende realizar, que además de la documentación establecida para las obras en suelo urbano, contendrá la definición del uso que se pretende dar al edificio, la justificación del emplazamiento, la descripción de las transformaciones territoriales o paisajísticas que comporte y las medidas correctoras para garantizar su adaptación al medio, las infraestructuras de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y otras que se pretendan implantar así como el certificado de potabilidad en el caso de abastecimiento autónomo, y los plazos y fases de ejecución para la realización de las obras.
e) Autorizaciones administrativas que sean exigibles en virtud de la legislación específica.
f) Cuando se trate de actos relativos a vivienda unifamiliar aislada vinculada a una explotación, de las que se definen en el artículo 14.2.5. o a Actuaciones de Interés Público del artículo 42 de la LOUA, se requerirá la previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación o Plan Especial tal como se regula en el artículo 43 de la LOUA.

2. Previamente a la concesión de licencia municipal o, en su caso, a la aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación, se precisará autorización de la Consejería de Medio Ambiente, para lo cual el Ayuntamiento deberá remitir a la Delegación Provincial de la Consejería, en el plazo de 15 días, la documentación a la que se alude en el apartado 2, junto con su informe urbanístico. La Consejería evacuará informe que vinculará si fuera denegatorio y remitirá el expediente al Ayuntamiento, en el plazo de dos meses a partir de la fecha en que la solicitud hubiera tenido entrada en dicha Delegación. Transcurrido este plazo sin que se notifique informe alguno, el Ayuntamiento podrá continuar con la tramitación del expediente.

3. Una vez obtenida la autorización a la que se alude en el párrafo anterior, el Ayuntamiento, si procede, seguirá la tramitación del expediente de acuerdo con el procedimiento general establecido por el planeamiento municipal para el suelo no urbanizable, incluyendo la aprobación del correspondiente Plan Especial ó Proyecto de Actuación previamente al otorgamiento de la licencia cuando se trate de edificios para vivienda unifamiliar o de Actuaciones de Interés Público, y en su caso la formalización de las prestaciones compensatorias, garantías y otras condiciones que se definen en los artículos 42, 43 y 52 de la LOUA.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 4. CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES.

Sección 1. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.

Artículo 7.4.1. 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 7.4.2. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

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

a) En urbanizaciones:
a1) El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
a2) 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:
b1) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
b2) 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.
b3) Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

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 7.4.3. Inspección periódica de construcciones y edificaciones (OM).

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 las periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el 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 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.

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 y a costa de los obligados.

Artículo 7.4.4. Régimen de conservación de los inmuebles protegidos.

1. La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

declarados de interés cultural, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atendrá a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y en la Ley 14/2007, de 25 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en el PGOU y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

2. La conservación y rehabilitación de los bienes inmuebles protegidos por el Catálogo del presente PGOU, se regulará por lo dispuesto en el Capítulo 6 del Título 5, y en el Título 12 de estas NNUU.

Sección 2. Órdenes de ejecución de obras y otras actuaciones.

Artículo 7.4.5. 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 la 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 declaración 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 7.4.6. Contenido.

1. Las órdenes de ejecución deberán contener obligatoriamente la determinación concreta de las obras, conforme a las definiciones contenidas en estas NNUU, 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. 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.

4. 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 7.4.7. Procedimiento.

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.

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.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Sección 3. Estado de ruina de la edificación.

Artículo 7.4.8. 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:
b1) 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.
b2) 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, si estuviese constituido, habilitándose en todo caso 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 7.4.9. 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 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.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

Sección 4: Conservación específica y ocupación temporal de solares.

Artículo 7.4.10. Contenido del deber de conservación de solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de al menos 2 metros de altura.

2. Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidentes.

3. Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o depósito de basuras que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 7.4.11. 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.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

TÍTULO 8. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 8.1.1. Órganos actuantes.

1. El desarrollo y la ejecución del PGOU corresponde al Ayuntamiento de *Constantina* sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en la LOUA y en las presentes NNUU.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, a los demás entes y organismos de la Administración Central, Autonómica y Local 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 este PGOU persigue.

3. Los Organismos que intervienen en el procedimiento de formación y aprobación del PGOU, en la medida en que pudiere ser de su competencia, se comprometen a cooperar con el Ayuntamiento de *Constantina*, en el desarrollo y financiación de las actuaciones de iniciativa o interés público planificadas que sean de su competencia, y a incluir en sus programas y presupuestos anuales las partidas presupuestarias correspondientes, para materializar su ejecución en el horizonte temporal del PGOU.

Artículo 8.1.2. Desarrollo temporal de las actuaciones y ejecución del PGOU.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del PGOU deberán adecuarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación y Fichas de la Parte C de

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

estas NNUU, y se establecen con el carácter establecido en el artículo 18 de la LOUA, en función de si desde el PGOU se establece o no la ordenación detallada.

a) Plazos de ejecución de las áreas y sectores para los que se ha establecido la ordenación detallada: Se establecen en las Fichas de la Parte C de las presentes NNUU

2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes de programación, facultará al Ayuntamiento de *Constantina*, 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 8.1.3. Instrumentos de actuación urbanística.

Para el desarrollo y ejecución del PGOU y de acuerdo con cada clase de suelo y su régimen previsto en la LOUA, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

a) Instrumentos de planeamiento y de ordenación.
b) Instrumentos de gestión.
c) Instrumentos de ejecución material.
d) Proyectos de actuación en suelo no urbanizable.
d) Instrumentos de concertación.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y DE ORDENACIÓN.

Artículo 8.2.1. Definición y clases.

1. Se denominan instrumentos de ordenación a aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones de los planes jerárquicamente superiores.

2. El desarrollo y complemento del PGOU se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento previstas en la LOUA, en función del objeto y clase de suelo:

a) Planes de Sectorización.
b) Planes Parciales de Ordenación.
c) Planes Especiales.
d) Estudios de Detalle

3. Otros instrumentos complementarios de ordenación:

e) Catálogos de Bienes Protegidos.
f) Ordenanzas municipales de edificación y urbanización, y ordenanzas especiales.

4. De todos los instrumentos de planeamiento que se tramiten por iniciativa particular, junto a los documentos en papel, se aportará soporte digital en el formado que indique la Administración municipal.

5. Los instrumentos de ordenación que se formulen, incluso ordenanzas, cuando afecten al Conjunto Histórico o su entorno, así como a bienes integrantes del CGPHA o sus entornos legales, requerirán de Informe previo vinculante de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 8.2.2. Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de *suelo urbanizable no sectorizado* a *suelo urbanizable sectorizado* u *ordenado*, teniendo por ello la consideración de innovación del PGOU.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

2. Los Planes de Sectorización desarrollan y complementan las determinaciones previstas en el PGOU para el *suelo urbanizable no sectorizado*, incorporando todas las determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas que garanticen su adecuada inserción en la estructura general y orgánica definida en este Plan.

3. Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 12 de la LOUA así como las especificadas en estas Normas para cada uno de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado. Comprenderán como mínimo los documentos previstos en el artículo 19 de la LOUA e incluirán además la determinación de área o áreas de reparto, con señalamiento del aprovechamiento medio, y los diferentes niveles de intensidad y densidad en función de los usos que se asignen a las diversas porciones en que divida el territorio.

4. Cada Plan de Sectorización comprenderá como mínimo un área de suelo urbanizable no sectorizado "Ans-nº", de las delimitadas desde el PGOU.

Artículo 8.2.3. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable sectorizado delimitados por el PGOU, estableciendo su ordenación detallada.
Deberán atenerse a lo determinado para cada uno de ellos por este PGOU en las Fichas de la Parte C de estas NNUU, o por el correspondiente Plan de Sectorización, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación que procedan.

2. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en los Planos de Ordenación, tiene carácter orientativo, salvo los referentes a trazados viarios estructurantes, o a posición de determinados sistemas locales, que son vinculantes, en los términos establecidos en estas NNUU y Fichas correspondientes.

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

Artículo 8.2.4. Planes Especiales.

Los Planes Especiales son el instrumento para el desarrollo específico del PGOU en cualquier clase de suelo, estén o no previstos por aquel, con el objeto y determinaciones de los artículos 14, 42 y concordantes de la LOUA, según su finalidad.

Artículo 8.2.5. Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle, previstos o no en el PGOU, se redactarán con el objeto y determinaciones del artículo 15 de la LOUA.

2. Los Estudios de Detalle, aparte de en los casos en los que así se establece en el PGOU, se redactarán en aquellos supuestos en que el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

Artículo 8.2.6. Catálogos de Bienes Protegidos.

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbano, arquitectónico, etnográfico, histórico, cultural, natural o paisajístico. Por darse en el municipio de *Constantina* las circunstancias previstas en el artículo 16 de la LOUA, el presente PGOU incorpora el *Documento III Catálogo de Bienes Protegidos,* sin perjuicio de que de forma independiente pudiera modificarse, ampliarse o complementarse.

2. Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

3. Los Catálogos podrán formar parte integrante del Plan al que complementen o formularse de forma independiente conforme a la

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

remisión que a ellos hagan los instrumentos de planeamiento.

Artículo 8.2.7. Ordenanzas Municipales.

1. Las Ordenanzas Municipales Especiales en materia de, entre otras, condiciones de edificación, urbanización, documentación, tienen por objeto complementar la ordenación urbanística establecida por el presente PGOU o por los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en contenidos que no forman parte necesariamente de ellos conforme a la legislación urbanística y la legislación de régimen local. El contenido de las Ordenanzas debe ser coherente y compatible con las determinaciones de los Planes.

2. De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas Especiales o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones, así como con aquellos otros asuntos de competencia municipal, como desarrollo de los contenidos de los Proyectos, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y servicios.

3. La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no implique modificación o revisión del PGOU, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 49 de la *Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local*, *Ley 7/1985, de 2 de Abril,* y *Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía* y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento.

4. Las presentes NNUU incorporan en su contenido, indicación expresa de los capítulos o artículos que desde el presente PGOU se estima que son susceptibles de desarrollo para su mejora y regulación detallada, mediante Ordenanzas Municipales Especiales.

5. Cuando las Ordenanzas Municipales de la Edificación incorporen 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 y, si las incorporan, deberán tramitarse por el procedimiento urbanístico procedente, según afecten a la ordenación pormenorizada o estructural.

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

Artículo 8.3.1. Definición y clases.

1. Se denominan instrumentos de gestión, aquéllos que tienen por finalidad la materialización de 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.
2. Según supongan o no la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística, los instrumentos de gestión pueden ser:

a) De gestión sistemática.
b) De gestión asistemática.

Artículo 8.3.2. Instrumentos de gestión sistemática.

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

Artículo 8.3.3. Presupuestos de las actuaciones sistemáticas.

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

Artículo 8.3.4. Delimitación de unidades de ejecución.

1. Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución no estuvieran contenidas en el planeamiento, esta se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las ya delimitadas.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

2. En ejecución del presente PGOU 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 apartado 1 del artículo 105 de la LOUA. En suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable dichas unidades de ejecución podrán ser discontinuas conforme al apartado 2 del indicado artículo 105 de la LOUA.

3. Los Planes de Sectorización cuando contengan la ordenación pormenorizada, los Planes Parciales y los Planes Especiales, contendrán necesariamente entre sus determinaciones la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación para cada una de las unidades delimitadas.

Artículo 8.3.5. 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 concurran en cada unidad de ejecución.

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en los Planes, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 8.3.6. Sistema de compensación.

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

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

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

4. Cuando no se contengan en el planeamiento otros plazos distintos, 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 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 Reparcelación deberá ser formulado y presentado por ésta en el plazo de seis meses contados a partir de su constitución, con los requisitos reglamentarios, ante el Ayuntamiento para su aprobación.

Artículo 8.3.7. 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.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

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 o con lo que se establezca reglamentariamente.

Artículo 8.3.8. 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 8.3.9. Instrumentos de gestión asistemática.

1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes NNUU, aquéllos 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 en áreas de reparto, 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 sistemáticos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.

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

a) Las transferencias de aprovechamiento urbanístico contempladas en el artículo 139 de la LOUA.

b) La normalización de fincas.

Artículo 8.3.10. 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 PGOU o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada.

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

a) Para la obtención del suelo destinado a sistemas generales y locales no incluidos en áreas de reparto.
b) Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable, cuando no se opte por la ocupación directa.

Artículo 8.3.11. 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 objetivo en relación al aprovechamiento subjetivo del conjunto de sus propietarios.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante del aprovechamiento subjetivo del titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento objetivo del subjetivo del conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, puedan hacerse efectivos, todo ello, según lo establecido en el artículo 141 de la LOUA.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 8.3.12. Contribuciones especiales.

Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en el *Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Reguladora de las Haciendas Locales*.

Articulo 8.3.13. Transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Las transferencias de aprovechamiento urbanístico podrán realizarse con las finalidades y en las condiciones previstas por el artículo 62 de la LOUA.

Artículo 8.3.14. Normalización de fincas.

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

Artículo 8.3.15. Gestión de ejecución de obras mediante permuta de bienes.

Las obras a ejecutar por el Ayuntamiento en desarrollo de actuaciones sistemáticas previstas en el presente PGOU podrán financiarse mediante permuta de bienes inmuebles patrimoniales del municipio, en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 25 de la *Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía*.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

Sección 1. Clases de Proyectos y condiciones generales.

Artículo 8.4.1. Clases de Proyectos.

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

a) De urbanización.
b) De parcelación.
c) De edificación.
d) De otras actuaciones urbanísticas.
e) De actividades e instalaciones.

Artículo 8.4.2. Condiciones generales de los Proyectos técnicos.

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

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

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

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

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

Sección 2. Proyectos de Urbanización.

Artículo 8.4.3. Definición, clases y características generales de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el PGOU, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Parciales y Estudios de Detalle.

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 de urbanización*, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo 8.4.4. Contenido de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:
a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
c) Planos de proyecto y de detalle.
d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
e) Mediciones.
f) Cuadro de precios descompuestos.
g) Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en las Normas de Urbanización de este PGOU, a las Ordenanzas de Urbanización que en su sustitución o desarrollo pudiera aprobar el Ayuntamiento, así como a Pliegos de Prescripciones Técnicas que el Ayuntamiento juzgue necesarias, para la adecuada ejecución de las obras, en orden a criterios de normalización y de mantenimiento, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:
a) Excavaciones y movimientos de tierras.
b) Pavimentación de viario.
c) Red de riego e hidrantes.
d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
e) Red de distribución de agua.
f) Red de distribución de energía eléctrica.
g) Canalizaciones de telecomunicación.
h) Galerías de servicio, en su caso.
i) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
j) Alumbrado público.
k) Aparcamientos subterráneos bajo dominio público, en su caso.
l) Red de semáforos, señalizaciones y marcas.
m) Limpieza, desbroce y vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

5. Los proyectos de urbanización deberán justificar el cumplimiento del *Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía*.

6. De los proyectos de urbanización que se formulen por iniciativa privada, junto a los documentos en papel se aportará el soporte digital en el formato que indique la Administración Municipal.

Artículo 8.4.5. Aprobación de los proyectos de urbanización (OM).

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 de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.
2. Hasta tanto se apruebe dicha ordenanza, su procedimiento de aprobación será idéntico al establecido en la legislación urbanística para la delimitación de unidades de ejecución (105 y 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística).

3. No obstante, cuando se trate 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.

Artículo 8.4.6. Ejecución y garantías.

1. La ejecución de la urbanización se realizará según el Proyecto aprobado. A efectos de evitar problemas posteriores de recepción, Ayuntamiento, promotor y compañías de servicios, podrán acordar sistemas de coordinación y control periódico de que las obras se están ejecutando con todas las especificaciones técnicas.

2. Previamente al inicio de las obras, por el promotor de la misma deberá aportarse una garantía equivalente al 20 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 y obras de enlace con los servicios municipales existentes.

3. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar se determinará por el Ayuntamiento en el acto de aprobación del Proyecto de Urbanización, entre las siguientes:
a) En metálico.
b) Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la unidad de ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.
c) En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.
d) Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros de caución.
e) Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la unidad de ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.

3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificada por lo Administración Urbanística Municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, coma 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 visada 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 los instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.

Artículo 8.4.7. Ejecución simultánea de urbanización y edificación.

1. Podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización, en terrenos incorporados al proceso urbanístico de actuaciones urbanizadoras o vinculadas a actuaciones edificatorias, que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se dé la concurrencia de las siguientes circunstancias:

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

a) Que se encuentre establecida la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución.
b) Que se encuentre aprobado, en el caso de unidades de ejecución, el establecimiento del sistema y la aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.
c) Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.
d) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trote contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.
e) Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.
f) Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en los actos de transmisión del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio. La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.
g) Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
h) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

2. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceras adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

Artículo 8.4.8. Recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio. Se realizará conforme dispongan las ordenanzas municipales. En tanto se formulan, serán aplicables las condiciones de este artículo.

2. La recepción de la urbanización se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto aprobado así como con las Prescripciones Técnicos 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 o 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.

Sección 3. Proyectos de parcelación.

Artículo 8.4.9. 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, y que se cumplen los parámetros dimensionales del planeamiento aplicable. 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

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

aparezcan identificadas, superficiadas y acotadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del planeamiento.
d) Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal (ETRS89) y referidos a la red de señales topográficas municipal.
e) Propuesta de ficha de informaciones urbanísticas de cada parcela resultante, en aplicación literal del planeamiento.

Sección 4. Proyectos de edificación y otras actuaciones urbanísticas.

Artículo 8.4.10. Proyectos de edificación. Condiciones comunes.

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas NNUU, 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, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, con referencia expresa a las condiciones establecidas por el PGOU.

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 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.*

Artículo 8.4.11. Clases de obras de edificación y definición en proyectos.

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes NNUU, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes, cuya regulación detallada se realiza en el Capítulo 1 del Título 9 de estas NNUU:

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

Artículo 8.4.12. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas. Definición y clases.

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

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

A) Obras civiles singulares: Entendiendo 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.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

B) 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.
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 de servicios, 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.

C) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:
a) Vallados de obras y solares.
b) Sondeos de terrenos.
c) Apertura de zanjas y calas.
d) Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
f) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

Artículo 8.4.13. Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atendrán 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 NNUU y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 8.4.14. Proyectos de actividades y de instalaciones. Definición y clases.

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

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

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

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 5. OTROS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PGOU.

Artículo 8.5.1. Proyectos de Actuación de interés público en suelo no urbanizable.

Cuando el presente PGOU posibilite en alguna de las categorías de suelo no urbanizable la realización de obras e instalaciones en las que concurran los requisitos de interés público o necesidad de implantación en dicha clase de suelo, las mismas (salvo que incurriesen en supuesto de necesidad de Plan Especial) requerirán la aprobación previa a la licencia de un Proyecto de Actuación según los artículos 41 a 43 de la LOUA.

Artículo 8.5.2. Instrumentos de concertación. Convenios urbanísticos.

1. Para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento podrá suscribir convenios de colaboración con particulares o entidades públicas, tengan éstos o no la condición de propietarios de los terrenos.

2. Dichos convenios no podrán limitar el ejercicio de las competencias de la Administración pública, ni vincular o condicionar la función pública de la actividad urbanística, especialmente la potestad del planeamiento, ni alterar las determinaciones del plan que ejecutan, ni perjudicar a derechos e intereses de terceros y se regirá por los principios de legalidad, transparencia y publicidad, manteniendo los mismos en régimen de consulta pública.

3. En ningún caso podrán dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos o suponer disminución de los deberes y cargas previstos en el planeamiento.

4. Los convenios urbanísticos se diferenciarán, atendiendo a su contenido y finalidad, según tengan por objeto:

a) Los términos y condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar modificación o alteración de dicho planeamiento.

b) La determinación del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas para la viabilidad de lo estipulado. Las estipulaciones previstas en este último supuesto, sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y la tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de la ordenación. En ningún caso vincularán, ni condicionarán el ejercicio por el Ayuntamiento, y otras Administraciones públicas, de la potestad del planeamiento.

5. Publicidad: El Ayuntamiento creará un registro y un archivo administrativo de convenios urbanísticos, en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo. El ejemplar custodiado en dichos archivos dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios. En virtud del derecho a la información y participación pública en el planeamiento y la gestión, cualquier ciudadano tendrá el derecho a consultar los registros y los archivos de convenios urbanísticos.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

TÍTULO 9. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 9.1.1. Aplicación y definición.

1. Las Normas contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el PGOU.

2. Estas Normas definen las condiciones a que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destinen, y por las Ordenanzas particulares de la zona en que se localice.

3. Serán de aplicación en las obras de nueva planta y en las obras de reestructuración y reforma, y será también de aplicación en el resto de las obras en que por su alcance sea viable su cumplimiento.

Artículo 9.1.2. Clases de obras de edificación.

1. A con carácter general las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

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

Artículo 9.1.3. Obras en los edificios.

1. Son aquéllas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación,

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

2. A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas, la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas

3. Se incluyen, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

A) *Obras tendentes a la buena conservación de patrimonio edificado:*

a) *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 comisas 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.

b) *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.

c) *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.

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

B) *Obras de reforma:*

Son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

a) *Reforma menor*: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

b) *Reforma parcial*: Son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.), permiten demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permita. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

c) *Reforma general:* Son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación que se conserve y lo permitan las condiciones particulares de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.

C) *Obras de rehabilitación:* Son obras tendentes a mantener el patrimonio edificado y pueden consistir, en general, en cualquiera de las obras descritas en los puntos A y B anteriores, así como en la suma de algunos o de todos ellos en una misma intervención.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

4. Las condiciones particulares de zona, y en particular las de Centro Histórico, así como las normas de protección del patrimonio catalogado podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Artículo 9.1.4. Obras de demolición.

Son aquéllas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:

a) Demolición total: Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.
b) Demolición parcial: Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

Artículo 9.1.5. Obras de nueva edificación.

1. Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

a) *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.

b) *Obras de sustitución:* Son aquéllas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

c) *Obras de ampliación:* Son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes, hasta alcanzar la altura permitida.
- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
- Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

d) *Obras de reimplantación tipológica*: Son aquellas de nueva planta en la que la edificación proyectada tiene en común con el edificio al que sustituye, los siguientes elementos:

- Número, disposición y superficie de los espacios libres.
- Organización de accesos desde la calle.
- Disposición y sistema de los núcleos de accesos vertical y horizontal.
- Jerarquía entre la edificación a la calle y la edificación interior si la hubiere.

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

Artículo 9.1.6. 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.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los parámetros que a continuación se relacionan, que se desarrollan en Capítulos siguientes:

a) Condiciones de las parcelas, posición, volumen y forma de los edificios.
b) Condiciones de calidad e higiene, servicios y seguridad.
c) Condiciones de estética.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPITULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA, POSICIÓN, VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Sección 1. Condiciones de parcela y solar.

Artículo 9.2.1. Condiciones de la parcela.

1. Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por "parcela" la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada. Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y vienen señaladas en las condiciones particulares de los usos y en la normativa zonal.

2. Toda edificación deberá encontrarse indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia que deberá ser debidamente registrada junto con la superficie edificable u otras condiciones urbanísticas bajo las que hubiera sido construida. Esta determinación deberá ser considerada en las parcelaciones y en las segregaciones y agregaciones de parcelas.

Artículo 9.2.2. Linderos.

Son las líneas perimetrales de una parcela. Se considera "lindero frontal" el que limita con vía o espacio libre y "frente de parcela" aquel, en caso de darse varios linderos frontales, por el que se produce el acceso; son "linderos laterales" los restantes, llamándose "testero" al opuesto al frontal.

Artículo 9.2.3. Superficie de parcela.

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida entre los linderos de la misma. Para cada norma zonal vienen asignadas unas superficies mínimas de parcela, que deberán ser respetadas.

Artículo 9.2.4. Parcela edificable y solar.

Se considera parcela edificable la que además de las condiciones establecidas en los artículos anteriores de la presente Sección, tenga la condición de solar, según se establece en al artículo 2.1.9 de las presentes NNUU.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Sección 2. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Artículo 9.2.5. Definición.

Las condiciones de posición del edificio en la parcela son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la misma y vienen determinadas en la normativa zonal o en el instrumento de planeamiento que regule el desarrollo del área; son de aplicación tanto en obras de nueva planta como en aquellas que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artículo 9.2.6. Elementos de referencia y posición de la edificación.

1. Los parámetros de referencia respecto a los que se fijan estas condiciones de posición serán los que siguen:
a) Linderos.
b) Alineación exterior: Es la línea, señalada por el planeamiento, que establece los límites entre suelos destinados a viales o espacios libres de uso público y las parcelas edificables.
c) Alineación interior: Es la línea, cuando se señala en el planeamiento, al interior de la cual puede localizarse la edificación en la parcela; la alineación interior puede tener un carácter fijo o flexible mediante el establecimiento de un área de movimiento o un retranqueo mínimo.
d) Rasante: Es el perfil o sección longitudinal de la calle, normalmente referido al eje de la vía.
e) Cota de nivelación: Es la altitud o cota de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de alturas.
f) Cerramiento de parcela: Es la cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
g) Plano de fachada: Es el plano o planos verticales que separan el espacio edificado del espacio libre de parcela, conteniendo todos los elementos constructivos del alzado a excepción de los salientes y vuelos de cornisa admitidos en la normativa zonal.
h) Línea de edificación: Intersección del plano de fachada con el terreno.
i) Medianería o fachada medianera: Lienzo de edificación común con una edificación colindante y, por tanto, en el lindero lateral o en el testero.

2. Conforme a los anteriores parámetros y respecto a la alineación, la edificación podrá estar en alguna de las situaciones que siguen:
a) Alineada: Cuando la línea de edificación coincida con la alineación.
b) Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento

sobresalgan respecto a la alineación.

c) Retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento sean interiores a la alineación.

Artículo 9.2.7. Separación a linderos.

Es la distancia entre cada punto del plano de fachada y el lindero más próximo medida sobre una recta perpendicular a éste. En los casos en que, por la irregularidad de la parcela sea compleja esta interpretación, se adoptará la solución que implique una mayor separación de la edificación colindante y/o un mayor o más racional espacio libre de parcela.

Artículo 9.2.8. Retranqueo.

Retranqueo es la distancia entre la línea de edificación y la alineación exterior; puede establecerse como valor fijo o como valor mínimo y se medirá del mismo modo que la separación a linderos.

Artículo 9.2.9. Separación entre edificios.

Es la distancia entre sus respectivos planos de fachada.

Artículo 9.2.10. Fondo Edificable.

Es la distancia entre la fachada interior de un edificio, esto es, de su línea de edificación interior, y la alineación exterior.

Artículo 9.2.11. Área de movimiento.

Es la superficie al interior de la cual puede localizarse la edificación como resultado de la aplicación de la separación a linderos y retranqueos establecidos en la norma zonal o de uso.

Sección 3. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Artículo 9.2.12. Definición.

Las condiciones de ocupación son las que establecen la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación y la que debe permanecer libre de construcciones. Vienen determinadas para cada parcela en la normativa zonal o en las condiciones de los usos y son de aplicación tanto en obras de nueva planta como en aquellas que supongan nuevas ocupaciones del suelo. Su aplicación viene regulada por los parámetros que se especifican a continuación.

Artículo 9.2.13. Ocupación o superficie ocupada.

Es el área, medida en proyección horizontal, comprendida dentro del perímetro de las líneas de edificación. En las zonas en las que sean admitidos patios de parcela, éstos deberán ser descontados de la superficie ocupada.

Artículo 9.2.14. Ocupación máxima admisible.

Es la superficie de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Puede ser fijada de forma indirecta mediante el establecimiento de condiciones de posición del edificio en la parcela, siendo entonces coincidente con el área de movimiento, o bien directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación (porcentaje respecto a la superficie de parcela).

Sección 4. Condiciones de edificabilidad.

Artículo 9.2.15. Definición y aplicación.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son aquellas que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela y concretan el contenido del derecho de propiedad. Son de aplicación para las obras de nueva planta y para todas las que supongan modificación de la superficie edificada; vienen determinadas para cada parcela en la normativa particular de zona y en las condiciones

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

particulares de los usos. Para su aplicación se utilizarán los parámetros que a continuación describen.

Artículo 9.2.16. Superficie edificada total y su cómputo.

1. Es la suma de las superficies edificadas para cada planta comprendidas entre los límites exteriores del edificio. Para cómputo de lo superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

a) Con carácter general computará íntegramente (100%) la superficie cubierta y completamente cerrada sea cual sea su uso o materiales de cerramiento, excepto las salvedades que se especifican en los apartados siguientes.

b) No se computará como superficie edificada la de los soportales de uso público, pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones establecidas en este Título, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada o depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

c) Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como las edificaciones auxiliares en plantas sobre rasante.

No obstante, los cuartos integrados en la edificación principal o como edificación auxiliar en la parcela que se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica que vengan exigidos por la compañía suministradora del servicio público, no computarán como edificabilidad lucrativa, contando con un tratamiento análogo a la edificabilidad de los equipamientos públicos.

d) La superficie edificada de espacios exteriores privativos volados tales como terrazas, porches, lavaderos, tendederos, etcétera, computarán a efectos de edificabilidad al 50% de la superficie que se presente cubierta, cuando estén cerrados por tres lados. Si están cerrados por dos lados, computarán al 25%, y si únicamente están cerrados por un solo lado no computarán. La zona de estos espacios que no resulte cubierta, no computará.

En todo caso, los espacios libres exteriores descubiertos (terrazas) vinculados a los áticos o a otras plantas no computarán a efectos de edificabilidad.

De igual modo no computarán, los porches localizados en planta boja cerrados por un solo lado adosados a la línea de edificación.

En todo caso, los espacios cubiertos que estén cerrados por cuatro lados, incluso con celosías o vidrios, computarán íntegramente al 100%. Así mismo computan en su integridad dichos cuerpos cerrados aun cuando se presenten volados sobre la línea de edificación.

2. Cómputo de sótanos: No computarán, como superficie construida, aquellas dependencias situadas en planta sótano que sean destinadas a los siguientes usos:

a) Garaje-Aparcamiento, en una proporción equivalente, hasta dos plazas por cada cien metros cuadrados de edificabilidad sobre rasante.

b) Trastero o almacén vinculado a la edificación sobre rasante, hasta un máximo del 15% de la edificabilidad sobre rasante. En parcelas con edificabilidad neta inferior a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo, este porcentaje podrá alcanzar hasta el 20% de la misma.

c) Instalaciones propias del funcionamiento del edificio como cuartos de calderas, de basuras, aljibes, maquinaria del aire acondicionado, grupos de presión y otros análogos; debiéndose reflejar en el proyecto la instalación de que se trate.

d) Los aseos vinculados al aparcamiento en planta sótano o a la edificación de la planta baja.

Artículo 9.2.17. Superficie útil.

Es el sumatorio de las superficies (de los locales que lo integran) comprendidas en el interior de los paramentos verticales y que son de directa utilización para el uso al que se destine. (La medición de esta superficie se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.)

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 9.2.18. Superficie edificable. Índice de edificabilidad.

1. La superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para cada parcela o grupo de parcelas con el fin de limitar la superficie máxima que puede construirse en dicho ámbito. Puede ser determinada de forma indirecta mediante condiciones de posición, forma y volumen de la edificación sobre la parcela o bien de forma directa mediante un índice de edificabilidad.

2. Se denomina índice de edificabilidad al cociente entre la superficie edificable y la superficie de parcela. El índice de edificabilidad puede ser expresado como edificabilidad bruta, si se relaciona con la superficie total bruta de un Sector o Unidad de Ejecución (incluidos, además de las parcelas edificables, los suelos de cesión obligatoria, los espacios libres, el viario, etc.) o como edificabilidad neta, si se relaciona con la superficie neta edificable, esto es, las superficies de parcela edificable (no incluyendo las superficies de cesión obligatoria, espacios libres, viario, etc.).
En los casos en los que se establezcan simultáneamente un índice de edificabilidad y condiciones de posición, forma y volumen de la edificación la superficie edificable máxima aplicable será la menor resultante entre ambos parámetros.

Sección 5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 9.2.19. Definición y aplicación.

Las condiciones de volumen y forma son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones, siendo aplicables a las obras de nueva edificación y a las que impliquen modificación de las características que en este artículo se señalan. Estas condiciones son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso o de la zona en que se localice.

Artículo 9.2.20. Altura del edificio.

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno, medida en unidades métricas o en número de plantas. La cota de origen es la cota de nivelación de planta baja, midiéndose la altura hasta la cara inferior del último forjado (altura de cornisa). En caso de escalonamiento de la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente para cada plataforma.

Artículo 9.2.21. Altura máxima.

Es el límite que establece el planeamiento o la normativa zonal sobre la altura de la edificación. Cuando se fije en número de plantas y en unidades métricas simultáneamente ambas habrán de respetarse como máximos admisibles. También podrán establecerse limitaciones en relación al ancho de calle.

Artículo 9.2.22. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

1. Por encima de la altura máxima reguladora máxima sólo se permitirá, y no computará superficie edificable:

a) Lo cubierta del edificio, de pendiente inferior a 30 grados sexagesimales (salvo que en condiciones particulares de zona se establezca inferior), y nunca superior a metro y medio, y cuyo arranque debe producirse en lo cara superior del forjado. El vuelo máximo de lo cubierto no podrá superar el de los aleros. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona, justificadas en el logro de la mejor imagen urbana o de transición con edificios catalogados, siendo computable en dicho caso la superficie habitable resultante.

No se considerarán fuera de ordenación las cubiertas existentes con pendientes superiores en edificios ejecutados conforme a la normativa del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores tendrán uno altura máxima de 120 centímetros. Los petos de separación entre azoteas medianeros serán opacos y de un máximo de 180 centímetros de altura. Estas alturas se medirán desde la cara superior del forjado de cubierta.

c) Las cámaras de aire y elementos de formación de pendiente de cubierta y jardineras en los casos de terraza o cubierta plana, no podrán superar una altura máxima de 130 centímetros sobre la cara superior del forjado de cubierta.

d) Los casetones de escaleras y cuartos de máquinas de ascensores e instalaciones se admiten con carácter general en cualquier zona de

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ordenanzas; así como, en las zonas donde la edificabilidad esté limitada mediante un índice máximo, también se admitirán los lavaderos y porches. En todo caso, estos elementos tendrán las siguientes limitaciones:

-Ocupación máxima: 20% de la superficie de la cubierta, aunque siempre se podrá disponer de un mínimo de 10 m2.

-En las edificaciones alineadas a vial o espacio libre público, deberán separarse como mínimo 4 metros de la alineación pública.

-Altura máxima: 4 metros medidos desde la cara inferior del forjado de cubierta hasta el punto más alto de su cubierta para los casetones de escaleras y otras instalaciones. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta 4,50 metros. Los demás elementos que resulten admitidos no podrán contar con una altura superior a tres metros.

e) Los elementos técnicos de las instalaciones: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, paneles solares, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

La altura de estos elementos técnicos vendrá determinada por la exigida para su buen funcionamiento, según determinen las Normas Tecnológicas de lo Edificación del Ministerio competente y en su defecto el buen hacer constructivo, pero en todo caso deberán integrarse en la edificación.

f) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y puntual, que no conformen un volumen cerrado ni tengan una altura superior a 4 metros. El Ayuntamiento podrá limitar esta altura cuando no se adecue al entorno urbano o afectara a vistas de parcelas del entorno.

g) Las pérgolas y toldos, con una altura máxima de 2,20 metros sobre la cubierta. La superficie ocupada por las construcciones permitidas e indicadas en el aportado d de este artículo, más la de los toldos o pérgolas, no podrá superar el 30 % de la superficie de cubierta.

2. En todo caso, en las condiciones particulares de zona prevalecerán las condiciones más restrictivas que se pudieran establecer para la protección del paisaje urbano.

Artículo 9.2.23. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.

1. Edificios con alineación obligatoria o vial: En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que150 centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con lo rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario, a diferencia de niveles es superior a 150 centímetros, se dividirá lo fachada en los tramos necesarios paro que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 150 centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, lo altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

c) En las parcelas con fondo superior a 25 metros, la articulación de volúmenes a lo largo de dicho fondo, respetará lo dispuesto en el apartado 1.3 de este artículo en cuanto a límite de altura del escalonamiento, no superándose el plano que une las alturas de cornisa de las parcelas que configuran los frentes de calle opuestos.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:

a) Si lo altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1. anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola. Las esquinas habrán de resolverse con tramos de fachada de altura continua de dimensión mínima 5 metros en cada frente a vial.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes por motivos de composición estética, y sin incrementar lo edificabilidad, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de 10 metros, y mínima de 5 metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

1.3. Edificación en solares con frente o dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán:

a) La altura reguladora en el frente a cada calle se prolongará en el fondo edificable que tenga permitido, sin perjuicio del cumplimiento del supuesto siguiente. En el supuesto de que las alturas reguladoras en ambas calles fueran diferentes, la altura regulada frente a cada calle se prolongará hasta el plano equidistante entre ambas fachadas.

b) En el supuesto de que la diferencia de rasantes entre calles fuera superior a 1,50 metros, la altura reguladora en la parcela en pendiente descendente no superará el plano que une las alturas de cornisa de ambas calles, a partir del fondo edificable de 12 metros, debiendo escalonarse la altura reguladora descendente hasta enlazar con la reguladora en la calle opuesta.

1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza: Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella. Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a viales se seguirán las mismas reglas que en los supuestos asimilables anteriores.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atendrán a las siguientes reglas:

a) La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 125 centímetros con relación a la cota natural del terreno.

c) En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

Artículo 9.2.24. Altura de piso y altura libre de piso.

1. altura de piso es la distancia vertical entre la cara superior de los forjados de plantas consecutivas.

2. Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento acabado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma o del falso techo, si lo hubiera.

Artículo 9.2.25. Planta.

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se distingue entre planta sótano o semisótano, baja, entreplanta, piso, ático y bajo cubierta.

2. La planta baja es la de acceso, no pudiendo superar su cara superior de forjado en ningún punto una altura respecto a la rasante de calle de 1,20 metros. Su altura libre de piso vendrá determinada según el uso al que se destine, conforme a las condiciones de estas Normas y su cota de nivelación, como referencia para medir la altura total del edificio, será la que corresponda al 75% de su superficie. En el ámbito del Conjunto Histórico en todo caso se ajustará a la rasante de la calle y prevalecerá lo dispuesto en las condiciones particulares de zona.

3. La planta sótano o semisótano es una planta cuyo plano de suelo se sitúa como mínimo a 1,30 metros de la cota de planta baja y como máximo a 3 metros de profundidad respecto a la rasante y cuyo techo no supera en ningún punto 1 metro sobre la rasante de calle. Los accesos rodados a planta sótano deberán disponer de una superficie horizontal previa a la rampa de al menos 2 metros. La rampa deberá además ajustarse a las disposiciones que establezca la normativa correspondiente.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

4. La planta de piso es aquella que se localiza por encima de la planta baja, con alturas libres de piso determinadas según las condiciones particulares que por su uso le sean de aplicación.

5. Entreplanta es aquella cuya cota superior de forjado se sitúa entre las cotas de dos plantas sucesivas, siendo la de cota inferior la planta baja o de acceso.

6. Planta ático es la última planta de un edificio cuya fachada en esta cota produce un retranqueo respecto al plano de fachada del edificio de 4 metros como mínimo y en al menos un 50% del perímetro. El cerramiento vertical en el plano de fachada del edificio en esta planta no podrá superar, además, 1 metro de altura sobre la cota superior del forjado.

7. 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.

Artículo 9.2.26. Fondo máximo edificable.

Es la dimensión máxima de la edificación medida perpendicularmente desde el lindero frontal.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE, SERVICIOS Y SEGURIDAD.

Sección 1. Condiciones de Calidad e Higiene de los Edificios.

Artículo 9.3.1. Definición.

Las condiciones de calidad e higiene son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas, siendo aplicables a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reforma general.

Artículo 9.3.2. Condiciones de Calidad.

Los proyectos habrán de buscar en sus soluciones constructivas la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Artículo 9.3.3. Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo.

Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 9.3.4. Local exterior.

Se considera que una pieza o local es exterior cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:

a) Vía pública, calle o plaza o espacio libre público.
b) Un espacio libre privado o patio que cumpla con las condiciones que establezca la norma zonal en cada caso.

Artículo 9.3.5. Piezas habitables.

Son piezas habitables aquellas en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas; deberán ser exteriores no pudiendo instalarse piezas habitables con uso residencial en sótanos o semisótanos en ningún caso.

Artículo 9.3.6. Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán cumplir la normativa establecida en el Código Técnico de la Edificación, y en su caso, en la legislación sectorial de aplicación.

2. Las cocinas, así como cualquier otra pieza en la que se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

3. La ventilación de 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 9.3.7. Servicios higiénicos.

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por el Código Técnico de la Edificación, la legislación sobre eliminación de barreras, la normativa medioambiental, la de seguridad en el trabajo y cualquier otra norma sectorial aplicable en función del uso.

Artículo 9.3.8. Patios.

1. Se considera patio toda aquella superficie libre de edificación limitada por fachadas interiores de edificios, o bien, si se localiza en la alineación exterior, rodeado por edificación en al menos 2/3 de su perímetro.

2. Los patios pueden ser:

2.1. 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:

a) Patios de ventilación, cuyo fin es ventilar piezas habitables.

b) Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquéllos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en este artículo, resulta accesible y es susceptible de ser usado como una estancia más de la vivienda.

2.2. Patio abierto: El que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o espacio libre.

2.3. Patio inglés: Patio abierto por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

2.4. Patio de manzana: Es aquel que tiene definida en el planeamiento su forma y posición en la parcela o manzana para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

3. Anchura de patios: Es la medida de separación entre los paramentos de fachada opuestos.

a) Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

b) Salvo en los patios de manzana, la anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes.

4. Dimensión de los patios: Sin perjuicio otras regulaciones en las condiciones particulares de zona, se establece la siguiente:

a) En viviendas unifamiliares, la dimensión de cualquier lado del patio, será igual o superior a un tercio de la altura, con un mínimo de 250 centímetros.

b) En viviendas plurifamiliares se ajustarán al siguiente cuadro:

Uso del local	Dimensión mínima	
	Respecto altura (H)	Absoluta (m)
Patios vivideros	2/3 H	4,00
Patios luces piezas habitables	H/3	3,00
Patios luces sólo cocina	H/4	3,00
Patios ventilación	H/5	2,00

c) En consideración a las dificultades acreditadas que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta un 5% en el ajuste de los parámetros establecidos en el apartado anterior siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a 3 metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo siguiente.

5. Cubrición de los patios: Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros 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.

Sección 2. Dotaciones y servicios de los edificios.

Artículo 9.3.9. Definición y aplicación.

1. 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.

2. Las Normas contenidas en la presente sección podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.
3. 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 edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

4. 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.

Artículo 9.3.10. 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.

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. 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. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.

4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente destinada al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 9.3.11. 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.

Artículo 9.3.12. 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 9.3.13. Energías: Ahorro y alternativas

1. Los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptaras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación en el paisaje urbano.

2. Los edificios de nueva construcción cumplirán las exigencias del Código Técnico de la Edificación en materia de ahorro de energías.

Artículo 9.3.14. Telefonía.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. De igual forma se exigirán las disposiciones que sobre telefonía se establecen por el Código Técnico de la Edificación, *Real Decreto 4001/2003, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones*, y en las demás disposiciones vigentes sobre la materia.

Artículo 9.3.15. Radio y televisión.

1. Todas las edificaciones estarán adaptadas para la recepción de radio y televisión conforme a las exigencias de la legislación de telecomunicaciones vigente en el momento de su autorización.

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 9.3.16. Telecomunicaciones.

Cualquier actuación que se deba de realizar sobre el dominio público para la instalación de redes para telecomunicaciones se ajustará a lo establecido en la legislación vigente sobre dicha materia.

Artículo 9.3.17. Servicios postales.

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

Artículo 9.3.18. Evacuación de aguas pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, les haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado o recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

Artículo 9.3.19. 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 el Código Técnico de Edificación y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

Artículo 9.3.20. Evacuación de humos, gases y olores.

1. Los gases y vapores que se produzcan en un local o actividad de uso distinto a vivienda, solamente se eliminarán a través de chimenea, que cumplirá las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

2. Los conductos no discurrirán visibles por fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 10 metros.

3. Sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción o patios interiores, se permitirá la salida de humos por fachada, disponiendo de medios de depuración establecidos en el Código Técnico de la Edificación.

4. En toda edificación de nueva planta donde sea pasible instalar el uso Recreativo o de Espectáculos Públicas será obligatorio la implantación de canalizaciones interiores verticales hasta la cubierta de los mismos en una proporción de un conducto por cada 100 metros cuadrados construidos de locales, con el objeto de albergar las instalaciones correspondientes. Estos conductos dispondrán de una dimensión mínima de 50x50 centímetros, y se dotarán de los correspondientes aislamientos térmicos y acústicos.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previa informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

Artículo 9.3.21. 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. Complementariamente regirán las condiciones de la legislación vigente sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.

Artículo 9.3.22. Instalación de clima artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calor o acondicionamiento de aire. En el diseño de dicha instalación se buscará el mayor ahorro energético, intentándose primar desde las instituciones autonómicas o municipales proyectos de arquitectura bioclimática que incluyan soluciones de energía pasiva.
2. Los proyectos de edificación deberán prever la localización de la maquinaria, tanto interna como externa, y las preinstalaciones fijas necesarias para que pueda realizarse la puesta en marcha de los sistemas de acondicionamiento sin alteraciones del aspecto exterior del edificio.

3. Las instalaciones deberán cumplir la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación, no pudiendo en ningún caso localizarse la salida de aire caliente hacia espacio público alguno a distancias inferiores a las especificadas en este artículo.

4. Sólo se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas o patios, para aparatos de potencia menor a 10.000 frigorías/hora, y se cumplan las siguientes condiciones:

a) Si el aparato tiene potencia inferior a 5.000 frigorías/hora, medie una distancia mínima de 3 metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un metro hasta los situados en el mismo plano de fachada y 150 centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.

b) Si el aparato tiene potencia igual o superior a 5.000 frigorías/hora e inferior a 10.000 frigorías/hora, habrá de mediar una distancia mínima de 5 metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo de distancia posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un metro hasta los huecos situados en el mismo plano de fachada y 150 centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.

c) Si el aparato tiene una potencia igual o superior a 10.000 frigorías/hora, deberá ubicarse en la cubierta del edificio o dentro de sala de máquinas debidamente acondicionada. A estos efectos podrá entenderse como sala de máquinas los espacios situados a nivel de suelo y los ubicados bajo forjados, acústicamente aislados y separados de la cámara de aire, si ésta existiese.

5. Las salas de máquinas se aislarán acústicamente y la maquinaria se fijará a sus anclajes interponiendo los elementos antivibratorios que técnicamente se precisen.

6. La disposición de rejillas no perjudicará la estética de las fachadas. Se dispondrán enrasadas con el plano de fachada, con sus lamas perpendiculares al mismo, nunca oblicuas, sea en dirección ascendente (excepto cuando no existan huecos superiores), o descendente (para evitar molestias a los transeúntes). Cuando así se desprenda de los cálculos acústicos serán silenciadoras.

7. Los equipos de climatización, refrigeración o extracción de aire vinculados a fachadas dispondrán la salida del aire a la mayor altura posible, siempre a más de 225 centímetros desde el pavimento del espacio público hasta la base inferior de la rejilla. En ningún caso se producirán goteos al espacio público, debiendo canalizar el agua de condensación a la red de desagües del edificio.

8. La evacuación de aire no se realizará a galerías interiores o pasajes cubiertos. En galerías abiertas o soportales, la evacuación podrá realizarse al espacio interior (si no existen huecos de piezas habitables a la misma) o a la vía pública, conduciendo el aire mediante conductos convenientemente ocultos o arquitectónicamente integrados en la composición del edificio.

Artículo 9.3.23. Aparatos elevadores.

1. La instalación de ascensores será obligatoria en edificios con uso residencial plurifamiliar de más de tres plantas y en dotaciones o edificios

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

públicos, no pudiendo localizarse el acceso al mismo en una cota superior a 1,5 m sobre el nivel de acceso en planta baja. En edificios dotacionales y en general en todo edificio de uso público, incluidos centros comerciales y de servicios deberá prestarse especial atención a la accesibilidad de discapacitados, conforme a la legislación vigente al respecto.

2. Los ascensores se instalarán conforme a las exigencias y condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, y en los supuestos en los que lo requiera el *Decreto 293/2009* en materia de normas técnicas para la accesibilidad.

Sección 3. Dotación de aparcamientos.

Artículo 9.3.24. Dotación de servicio de aparcamiento.

1. La dotación de aparcamiento en el interior de las parcelas, salvo las exenciones de las normas particulares de zona para determinadas áreas del suelo urbano consolidado, o las mayores exigencias establecidas para usos determinados en la regulación del Título 10, será como mínimo la siguiente:

a) Uso residencial: 1 plaza/100 m2 construidos o fracción.
b) Uso industrial: 1 plaza/100 m2 construidos o fracción.
c) Uso terciario en edificio no exclusivo: 1 plaza/100 m2 construidos o fracción.
d) Uso terciario en edificio exclusivo: 1 plaza/50 m2 construidos o fracción.
e) Gran superficie minorista: Dotación del artículo 39.2.a) del artículo 39 de la LCIA (5 plazas por cada 100 m2 de superficie útil para exposición y venta al público).
f) Usos dotacionales: 1 plaza/100 m2 construidos o fracción, siempre que sea racionalmente posible.

2. La dotación mínima de plazas de aparcamiento establecida en el apartado 1 de este artículo, no será obligatoria en las edificaciones incluidas en alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas reglas, sea igual o inferior a seis.
b) Las que se construyan en parcela de superficie inferior a 200 m2.
c) Las que den frente a calles de la "red compartida rodado-peatonal" o de la "red peatonal" identificadas en el Plano de Ordenación "o.9 Red Viaria".
d) Las que den frente a calle con calzada con tráfico rodado de anchura entre alineaciones inferior a 6 metros.
e) Las edificadas sobre parcela con un frente de fachada inferior a 6 metros.
f) En todo caso se excluye la apertura de puertas de garaje en edificios catalogados o inventariados por su valor ambiental, salvo los escasos supuestos identificados en Catálogo o Inventario, de tipologías en que la entrada de carruajes formara parte de la composición originaria.

3. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles en función de condicionantes de tráfico acreditados en planes municipales específicos de tráfico y movilidad. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento.

4. En las nuevas edificaciones residenciales situadas en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sólo se autorizará uno o dos accesos rodados al sótano o al interior del conjunto edificado, en función del número de plazas de aparcamiento a servir, con independencia de que se trate de edificaciones unifamiliares o plurifamiliares. A estos efectos, se considera conjunto edificado a la manzana, o parte de ella, que sea objeto de una promoción inmobiliaria unitaria, con una superficie superior a 1.000 m2.

5. La dotación de aparcamiento deberá localizarse preferentemente en sótano, permitiéndose como máximo que un 40% de la superficie de los espacios comunales de las parcelas o conjuntos edificados pueda destinarse a viales rodados privados o aparcamientos.

6. En todo caso en el ámbito del Conjunto Histórico, cualquier conflicto entre la obligatoriedad de dotación de aparcamiento y la protección patrimonial prevalecerá ésta última.

Artículo 9.3.25. Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una proporción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

Tipo de Vehículo	Longitud (m)	Latitud (m)
De dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

2. La superficie mínima de garaje colectivo será, en metros cuadrados, como mínimo el resultado de multiplicar por veinte el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que figurarán asimismo en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos.

Artículo 9.3.26. Accesos a los garajes.

1. Los accesos a los garajes se realizarán en lugares que no incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y evitándose las paradas de transporte público.

2. Salvo en los garajes de viviendas unifamiliares, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por ciento, y las rampas en curva del 12 por ciento, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será como mínimo de 6 metros y proporcional a la anchura de la calle.

3. Los garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Esta determinación no será aplicable en el ámbito del Conjunto Histórico por no ajustarse a la tipología tradicional.

Artículo 9.3.27. Altura libre de piso.

La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de 220 centímetros.

Artículo 9.3.28. Condiciones constructivas.

1. Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por el CTE-DB-SI.

2. En los garajes colectivos se dispondrá de abastecimiento de agua potable mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero, con un sistema eficaz de separación de grasas y lodos que no será necesario en garajes individuales.

Sección 4. Condiciones de seguridad de los edificios.

Artículo 9.3.29. Definición.

Condiciones de seguridad son las que se establecen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos de características de los edificios, siendo de aplicación a las obras de nueva planta y a los edificios en los que se acometan obras de acondicionamiento y reforma.

Artículo 9.3.30. Accesos exteriores.

1. Los accesos exteriores de todas las edificaciones deberán encontrarse señalizados para su correcta identificación y deberán contemplar una iluminación correcta así como indicación del número de calle en cada acceso a parcela o edificio. Los edificios en esquina deberán asimismo indicar adecuadamente los nombres de las calles que confluyen.

2. A las edificaciones deberá accederse desde vía pública, aunque sea a través de un espacio libre privado, no superando una distancia de 50 metros desde el acceso exterior hasta el portal. Cuando se trate de usos diferentes en una misma edificación podrán exigirse accesos independientes.

3. El acceso principal a cualquier edificio, a excepción de los destinados a vivienda unifamiliar deberá tener como dimensiones mínimas 130 cm. de ancho y 210 cm de alto, con un distribuidor en planta baja no menor de 2 metros de ancho hasta el arranque de escalera y ascensor. Las escaleras deberán ser dimensionadas en función de su uso, con un ancho mínimo de un metro y una pendiente de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación o la normativa que le sea de aplicación, no pudiendo adoptarse soluciones que ofrezcan peligro a los usuarios por su dimensión o forma.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 9.3.31. Prevención y extinción de Incendios.

1. En los edificios de uso público deberá existir una señalización interior racional que permita la correcta orientación del público en general, tanto en circunstancias normales como en posibles emergencias.

2. Deberá asimismo realizarse el diseño preceptivo de las instalaciones de prevención y extinción de incendios y alumbrado de emergencia, conforme a las medidas establecidas en el *Código Técnico de la Edificación CTE-DB-SI* y, para el caso de industrias, el *Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales*, así como cuantas estuvieren vigentes en la materia, de cualquier otro rango para cada actividad.

Artículo 9.3.32. Otras condiciones de seguridad.

1. Los elementos de protección contra las caídas se diseñarán de forma que no sean escalables y con la altura necesaria.

2. Todo elemento saliente de la edificación, fijo o retráctil, que se localice sobre espacio público deberá estar situado a una altura mínima de 2 metros desde la rasante de la calle. Cuando los elementos salientes sean rejas, miradores o similares, podrán situarse a menor altura, siempre que su inicio desde el suelo con la máxima dimensión saliente se sitúe a menos de 50 centímetros desde la rasante de la calle.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE ESTÉTICA.

Artículo 9.4.1. Definición y aplicación.

1. Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal 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.

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 NNUU.

2. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales, y se complementan con las particulares que se establezcan para cada zona.

Artículo 9.4.2. Fachadas. Modificación y materiales.

1. Cuando la edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua a flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.

3. En edificios no catalogados, podrá 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.

4. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de lo fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él. En las obras de reforma parcial en los edificios que afecten a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada.

5. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

6. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas una solución de diseño unitario.

7. 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.

8. 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, 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.

9. 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 9.4.3. Instalaciones en la fachada.

1. Se prohíbe la instalación vista en fachada de redes de abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones.

2. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de veinte (20) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

3. 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.

Artículo 9.4.4. Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares.

1. El diseño de los cerramientos definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obras o de actividades, con el fin de que el diseño del cerramiento armonice formalmente con las construcciones y los espacios libres privados de la parcela, así como con las características escénicas del sector.

2. Las obras de fábrica deberán mantenerse en todo momento en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enlucido o pintura que hubieran sido establecidas en la licencia de obras.

3. Los elementos de forja o metálicos se mantendrán en perfecto estado de conservación, debiendo ser retirados y sustituidos por elementos iguales o similares características formoles cuando se queden obsoletos o presenten desperfectos significativos.

4. Las plantaciones que formen parte del cerramiento estarán sujetas a las preceptivas labores de poda y mantenimiento, evitando en cualquier caso que alteren las condiciones de movilidad de los espacios públicos adyacentes.

5. En cerramientos transparentes o semiopacos se evitarán los apantallamientos por medio de elementos no vegetales.

Artículo 9.4.5. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables 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. Salvo que las normas particulares de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes en planta alta siempre que no vuelen más

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

del 10% de la latitud de la calle, con un máximo de un metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada. En centro histórico se permiten los cuerpos salientes en planta baja existentes con anterioridad a la aprobación del presente PGOU.

3. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo 50 centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

Artículo 9.4.6. 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 municipal.

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:

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de 10 centímetros respecto al paramento de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de 6 metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los 50 cincuenta centímetros de altura.

c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a 3 metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto la distancia de 60 centímetros.

d) En todo caso, el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de 60 centímetros sobre la alineación, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

Artículo 9.4.7. 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 las puedan establecer directamente estas NNUU.

Artículo 9.4.8. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 15 centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que 150 centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 9.4.9. 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 para el paisaje urbano.

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 lo propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 9.4.10. 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 2 y 3 metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a 250 centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

a) Con elementos ciegos de hasta 130 centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 centímetros.

b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 15 metros, ni rebasen una altura de 2 metros. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo coso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación de la Administración Urbanística Municipal.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

4. Se permiten las portadas de acceso en el vallado de altura no superior a tres metros y de longitud no superior a cinco metros, pudiendo contar con una cubierta de un ancho máximo de un metro y volar sobre el acerado público un máximo de 30 centímetros.

CAPÍTULO 5. NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 5 DEL DECRETO 2/2012.

Artículo 9.5.1. Ámbito de aplicación, objeto y alcance.

1. El presente Capítulo tiene por objeto principal establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, aplicables en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de regularización de las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975.

Para las edificaciones existentes en parcelaciones urbanísticas se les podrá aplicar el régimen de asimilado a fuera de ordenación si se cumplen los requisitos del apartado 3 del artículo 183 de la LOUA.

2. Conforme a lo dispuesto en estas normas, se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, reúna las siguientes condiciones básicas:
a) Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.
b) Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes.
c) Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.
d) Reúne condiciones adecuadas de salubridad sin que se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.
e) Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad.
f) Es viable la realización previa o simultánea de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los *servicios básicos necesarios* y su contratación con las empresas de servicios, para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en el artículo 8, apartados 4 y 5 del *Decreto 2/2012*.

3. La aplicación de estas normas se realizará sin perjuicio del cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de edificación vigente al momento de la fecha de la terminación de la edificación, con independencia de que en la certificación técnica exigida en el procedimiento de reconocimiento se acredite que las posibles incompatibilidades quedan debidamente justificadas con las medidas que se adoptaron cuando se construyó la edificación.
b) La aplicación de aquellas otras normas exigibles en todo momento que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.

4. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones establecidas en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad,

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

determina la aptitud física de la edificación pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo.

Artículo 9.5.2. Condiciones de ubicación y accesibilidad de las edificaciones.

1. La edificación deberá estar ubicada de forma que se respeten las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles con la propia edificación, conforme a lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.

2. La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función del uso al que se destina.

Artículo 9.5.3. Impacto generado por las edificaciones.

Las edificaciones, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollen, no pueden ser generadoras en sí mismas de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno, en especial:

a) Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.
b) Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
c) Originar daños físicos a terceros o de alcance general.
d) Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

Artículo 9.5.4. Condiciones de seguridad.

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes. En todo caso, deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

2. La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos.

3. La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.

4. Las instalaciones que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

Artículo 9.5.5. Condiciones mínimas de salubridad.

1. La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer de medidas que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

2. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina. Cuando el sistema de abastecimiento sea de carácter autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, y estar ubicados de forma que no exista peligro para la contaminación de las aguas. En todo caso, deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

3. La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 9.5.6. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad.

Si la edificación se destina al uso residencial deberá cumplir las siguientes exigencias:

a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m2, e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.
c) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos.

d) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.

e) Los patios deberán poseer las dimensiones adecuadas para permitir, de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las dependencias que den a ellos.

f) La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2,40 x 2,40 m en la zona de estar y de 1,80 x 1,80 m en las zonas destinadas al de descanso.

g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,40 m y de 2,20 m en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.

h) Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:

-Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.
-Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
-Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos individuales o comunes.

i) Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

TÍTULO 10. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Sección 1. Objeto y desarrollo.

Artículo 10.1.1. Objeto.

1. El presente Título, tiene por objeto complementar, con el carácter de ordenación pormenorizada, la regulación estructural en esta materia que se realiza en el Capítulo 2 del Título 4 de estas NNUU.

1. Las condiciones pormenorizadas de los usos se han de cumplir en las edificaciones en función de la actividad que en ellas se quiera desarrollar y en los terrenos que a tal efecto designe el PGOU o el instrumento de planeamiento correspondiente. Serán de obligado cumplimiento en la tramitación de licencias de actividad, junto con las correspondientes condiciones generales de la edificación, si procede, en obras de edificación de nueva planta o de reforma general. No serán de aplicación, sin embargo, a los usos existentes, salvo que se realicen obras que afecten a los elementos o parámetros que aquí se regulan. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

3. Mediante Ordenanza Municipal, el Ayuntamiento podrá desarrollar los aspectos concretos técnicos y de regulación de las Normas contenidas en este Título. Asimismo podrá adoptar total o parcialmente Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística que pudiera publicar la Consejería competente, de acuerdo con artículos 20 a 22 de la LOUA.

Sección 2. Condiciones comunes para todos los usos.

Artículo 10.1.2. Usos en los sótanos.

1. En general en los sótanos sólo podrán establecerse los siguientes usos:

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

a) Las instalaciones técnicas al servicio del funcionamiento general de la edificación.
b) Aparcamientos y garajes en cualquier planta de sótano.
c) Trasteros, vestuarios, aseo y almacenes vinculados al aparcamiento en planta sótano o el uso de la edificación de planta baja.

En los supuestos anteriores, la superficie edificada que se destine a dichos usos en planta sótano no computará a efectos de superficie edificable en los términos establecidos en el artículo 9.2.16 de estas NNUU.

2. Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación y demás aplicables a la actividad lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de edificabilidad máxima en los términos establecidos en el artículo 9.2.16.

3. Las condiciones anteriores no serán aplicables para los semisótanos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU, que podrán seguir desarrollando la actividad autorizada con anterioridad.

4. En ningún caso serán habitables.

Artículo 10.1.3. 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 aplicables al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupe mayor superficie útil.

3. Cuando las condiciones particulares de zona, u ordenanzas de los planeamientos de desarrollo se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados al mismo, en situaciones de plantas superiores a la baja, para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior.

5. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL.

Artículo 10.2.1. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso global residencial definido en el artículo 4.2.4. se desagrega en los usos pormenorizados de "vivienda" y "alojamientos colectivos", según la definición y características siguientes:

A) Vivienda: El uso pormenorizado de vivienda es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que en la misma se desarrollen otros usos. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización adscritos a la misma. Se excluyen del concepto vivienda las edificaciones de uso hotelero y de apartamento turístico. Se distinguen dos categorías de vivienda:

a) Vivienda plurifamiliar: Es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a la unidad residencial desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

a) Vivienda unifamiliar: Con carácter general, se entiende por vivienda unifamiliar la unidad residencial que se desarrolla en parcela

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

independiente con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o espacio público que reúne las condiciones de solar y con implantación en edificio aislado. Dentro de esta categoría se considera comprendida la variante de *"vivienda bifamiliar"*, cuando el número de viviendas máximo por parcela sea de dos, con las siguientes condiciones generales de implantación:

-Solamente se admite esta variante en solares o viviendas existentes en suelo urbano consolidado a la entrada en vigor del Plan en las zonas en que expresamente se permiten de las condiciones particulares del Título 13: Centro Histórico (CH) y Manzana Cerrada Unifamiliar (MC-1).
-Se deberá acreditar la suficiencia de infraestructuras o realizar las extensiones necesarias.
-En ningún caso será una opción aplicable a las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado, cuya ordenación incluya zonas CH y MC-1.
-En todo caso, en inmuebles catalogados, prevalecerán los criterios de protección de los valores patrimoniales en el caso de que la transformación del inmueble afectase a los valores que justifican la catalogación.

c) Agrupación de viviendas unifamiliares: Constituye un régimen especial vivienda unifamiliar, que se caracteriza porque la vivienda aparece integrada en un edificio agrupada horizontalmente a otras viviendas y con acceso exclusivo e independiente desde la vía o espacio libre público o incluso a través de espacio comunitario que la conecte al de dominio público.

Este régimen especial de vivienda unifamiliar, para que no pierda tal condición, exige la diferenciación de dos superficies: Una, la integrada por las diversas subparcelas en las se situará cada vivienda unifamiliar del conjunto; y otra, la correspondiente a la superficie que se configura como elemento común de la totalidad de los subparcelas unifamiliares resultantes, y cumpliéndose además las siguientes condiciones:

-El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcelo mínima establecida en la norma zonal, u ordenanza particular.

-En todo caso la superficie de cada una de los subparcelas donde se localice cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (40%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular.

-La superficie común resultante deberá tener una continuidad física y deberán quedar garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.

-La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar proporcionalmente los citados parámetros generales a cada superficie neta de cada subparcela.

-Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

B) Alojamientos colectivos: Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares, ni cuentan con servicios propios de hostelería. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de mayores, miembros de comunidades, conventos, etc., con una limitación de ocupación de capacidad de residencia de 20 personas y/o de 750 m2 construidos, a partir de cuyo umbral, se aplicarán las condiciones de uso hospedaje o residencia colectiva.

Artículo 10.2.2. Condiciones de uso y programa de la vivienda.

1. Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustarán a lo normativa mínima de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya, y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en el presente Plan.

2. Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en el *Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.*

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

3. La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

4. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. La superficie del apartamento no podrá ser inferior a los 40 metros cuadrados ni superior a los 60 metros cuadrados útiles, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

5. A todos los efectos, los apartamentos computan como viviendas cuando haya establecido un límite de dicho parámetro en ámbitos de desarrollo.

Artículo 10.2.3. Vivienda o apartamento exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, una pieza recaerá sobre calle o espacio libre público.

2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas.

Artículo 10.2.4. Vivienda o apartamento interior.

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

a) Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estos Normas.

b) Al menos dos piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros, salvo que se trate de viviendas de un solo dormitorio o de apartamentos, en los que bastará con un hueco en la pieza de mayor superficie.

Artículo 10.2.5. Altura de los techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de 250 centímetros, al menos en el 75% de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 220 centímetros en el resto.

Artículo 10.2.6. 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 o las viviendas se ajustarán a las condiciones del *Código Técnica de la Edificación*, a lo estipulada en el *Decreto 293/2009* sobre accesibilidad y en la *Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía*.

3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada 30 viviendas o fracción superior a 15.

Artículo 10.2.7. Situación de la vivienda.

1. No se permiten viviendas situadas en planta sótano y semisótano, exceptuadas las situaciones generadas en las parcelas en pendiente, en las que teniendo acceso desde la cota de rasante de la calle, la pendiente puede provocar que una parte de la edificación tenga la condición de sótano o semisótano, pero estará en todo caso garantizada la iluminación y ventilación natural.

2. Todas las viviendas de nueva planta o reformadas deberán ser exteriores para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios abiertos o a patios que cumplan las condiciones higiénicas que se establecen en estas Normas. Además, deberán cumplir la siguiente condición: Al menos dos de las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios públicos o a espacios privados vivideros de acuerdo con la regulación de las Condiciones Generales de Edificación. En caso de apartamento bastará con un hueco de la pieza principal.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 3. USO TERCIARIO.

Artículo 10.3.1. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso global terciario definido en el artículo 4.2.4. se desagrega en los usos pormenorizados siguientes: Comercial, oficinas, hospedaje, recreativo-espectáculos y estaciones de servicio. La definición y características se enumeran en apartados siguientes.

a) Comercial: La categoría comercial se corresponde con el servicio terciario que se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público. Se diferencian las siguientes categorías, en las que se integran los conceptos y tipología de centros en los términos del *Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía* (LCIA).

a1) Comercio minorista: Locales de superficie útil de exposición y venta de hasta 2.500 m2.

a2) Comercio mayorista: Locales para el ejercicio de la actividad de adquisición de productos para su reventa a otros comerciantes o a empresarios industriales o artesanos para su transformación, en los términos del artículo 4 de la LCIA.

a3) Establecimiento comercial de carácter colectivo: Los conformados, según el artículo 21.3 de la LCIA por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en el que se ejerzan las respectivas actividades de forma independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos:

-Acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes.
-Aparcamientos privados.
-Servicios para los clientes.
-Imagen comercial común.
-Perímetro común delimitado.

a4) Gran superficie minorista: Definida por el artículo 22 de la LCIA, como todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 m2.

b) Oficinas: Corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar, bien a las empresas o a los particulares, servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, y otros análogos. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales con uso diferente (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior. Igualmente se integran en esta clase de uso de oficinas las academias de cursos y enseñanzas no oficiales.

Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los despachos profesionales domésticos, entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual y los de atención directa a clientes para servicios personales, tales como peluquerías, salones de belleza, consultas de medicina general y especializadas de carácter privado.

Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicos que se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

c) Uso hospedaje o establecimiento hotelero: Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas conjuntamente con la prestación de una serie de servicios a los usuarios de los establecimientos hoteleros. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales de la legislación de turismo sobre establecimientos hoteleros (*Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros*). Dentro del uso global terciario, se entienden incluidos los establecimientos de hospedaje netamente urbanos o de "modalidad ciudad". El resto de establecimientos regulados en el Decreto 47/2004, en particular si ofrecen servicios complementarios ligados al ocio vacacional, así como los apartamentos turísticos, se adscriben al uso global turístico.

d) Recreativo y espectáculos públicos: La calificación de recreativo y espectáculos públicos, se corresponde al conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumición de bebidas y alimentos, o espectáculos públicos. Se adscriben en este uso las siguientes actividades, de entre las

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

incluidas en el Anexo del *Decreto 155/2018, de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía y se regulan sus modalidades, régimen de apertura o instalación y horarios de apertura y cierre*:

d1) Salones de juego: del epígrafe III.2.1 del Catálogo del Anexo del *Decreto 155/2018*, solo se admite esta actividad.
d2) Establecimientos recreativos: del epígrafe III.2.2 del Catálogo sólo se admiten: Salones recreativos, cibersalas, centros de ocio y diversión, boleras, salones infantiles.
d3) Establecimientos de actividades deportivas: del epígrafe III.2.3 del Catálogo se admiten los gimnasios y similares.
d4) Establecimientos de hostelería sin actividad musical: del epígrafe III.2.7.a) del Catálogo se admiten: Restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares, bares-kiosko.
d5) Establecimientos de hostelería con música: del epígrafe III.2.7.b)c) del Catálogo se admiten: Pubs y bares con música y establecimientos especiales de hostelería con música.
d6) Establecimientos de ocio y esparcimiento: del epígrafe III.2.8 están comprendidos: Salas de fiesta, discotecas, discotecas de juventud, establecimientos de esparcimiento para menores.

A efectos de la regulación de estas NNUU, el resto de actividades recreativas y de espectáculos relacionadas en el Nomenclátor del *Decreto 155/2018*, o bien se encuadra en la categoría de dotaciones y equipamientos públicos, o bien se trata de actividades privadas singulares; requiriendo ambas, o bien calificación o autorización específica.

e) Estaciones de servicio de carburantes: Establecimiento comercial destinado al suministro de carburantes o energía para vehículos automóviles y actividades complementarias relacionadas de venta minorista.

2. Los usos pormenorizados regulados en este capítulo se ajustarán en su licencia de obras y de actividad a las normativas sectoriales que les afecten, así como a las específicas que se establecen en los artículos siguientes para los supuestos y usos indicados más habituales y previsibles para el caso de este municipio.

Artículo 10.3.2. Circulación interior, escaleras y ascensores.

A todos los usos pormenorizados de servicios terciarios, les serán aplicables las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, y en el *Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.*

Artículo 10.3.3. Condiciones particulares del uso comercio y hostelería.

1. Dimensiones: A efectos de aplicación de las determinaciones referentes a superficie de venta o exposición, 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, incluidos los bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación comercial. Se excluyen las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamientos de vehículos.

2. Altura libre de pisos:

a) La distancia mínima de suelo o techo será, en edificios de uso exclusivo, de 270 centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, los que señalaren las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de 250 centímetros, como mínimo, en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

b) En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los 270 centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar la establecida en la legislación sobre protección de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

3. Aseos:

a) Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

-Hasta 100 m2: Un retrete y un lavabo.
-Por cada 200 m2 adicionales o fracción superior a 100: se

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

aumentará un retrete y un lavabo, separándolos en este caso por sexos.
-Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

b) En los usos comerciales de venta menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria industrial de envergadura y muebles, y considerando las especiales circunstancias que concurren en su desarrollo, el número de piezas de inodoros/lavados será de uno por cada 200 m2 de superficie de venta y otra por cada 400 m2 adicionales o fracción superior a los 200 m2.

c) En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Con carácter general se permite que los vestíbulos previos contengan la dotación de los lavabos exigibles, siempre que su disposición permita cumplimentar las disposiciones relativas a accesibilidad. En casos en que los aseos no se destinen al público usuario de la actividad, sino a los trabajadores y empleados de la misma, el aseo podrá carecer de vestíbulo cuando su acceso no se produzca desde la zona de uso público. En tal caso, se exigirá un sistema de cierre automático para la puerta.

d) Cuando la actividad comercial tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán, igualmente, agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

e) En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes en cada momento de la Junta de Andalucía.

4. Aparcamientos:

a) Salvo que normativa específica indique otro estándar, se aplicarán las reservas del artículo 9.3.24. de estas NNUU, y en particular para grandes superficies minoristas, la dotación mínima del artículo 39.2.a) de la LCIA (5 plazas por cada 100 m2 de superficie útil de exposición y venta al público).

b) Las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

5. Pasajes comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona autoricen el establecimiento de pasajes comerciales en planta baja, éstos deberán tener acceso para el público por ambos extremos y una anchura superior a 4 metros.

6. Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario, de superficie de venta superior a 100 m2 dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

Artículo 10.3.4. Condiciones particulares del uso de oficinas.

1. Altura libre de pisos: La distancia mínima de suelo o techo de las oficinas se regulará por idénticas disposiciones que las establecidos en el aportado 2 del artículo 10.3.3. anterior para el uso comercial.

2. Aseos: Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

-Hasta 100 m2: Un retrete y un lavabo.
-Por cada 200 m2 adicionales o fracción superior a 100: se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos en este caso por sexos.
-En los edificios donde se instalen varias oficinas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a lo superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía.

3. Dotación de aparcamientos: Salvo que normativa específica indique otro estándar, se aplicarán las reservas del artículo 9.3.24. de estas

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

NNUU.

4. Despachos profesionales domésticos: Sin perjuicio de que las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

a) Las de aplicación a la vivienda donde se ubiquen.
b) Lo superficie útil de la vivienda no destinada a despacho profesional doméstico cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecidos en el Capítulo 2 de este Título 10. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

Artículo 10.3.6. Condiciones particulares del uso hospedaje o establecimiento hotelero.

1. En función de la modalidad y categoría a implantar, se aplicarán las determinaciones del *Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros*.

2. Salvo limitaciones de condiciones particulares de zona, en edificaciones de uso exclusivo hotelero, podrán desarrollarse usos complementarios de la actividad en primera planta de sótano del edificio, con la excepción de las unidades de alojamiento. En estos casos la superficie destinada a servicios complementarios en sótano computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida.

Artículo 10.3.7. Condiciones particulares del uso recreativo y espectáculos públicos.

1. Estos usos cumplirán las condiciones establecidas en las normas sectoriales y, en particular, las establecidas en materia de actividades recreativas, de espectáculos públicos, protección contra incendios y eliminación de barreras urbanísticas.

2. Con independencia de que en las presentes NNUU permitan en una determinada zona la implantación de actividades recreativas y de espectáculos públicos, las mismas podrán prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de "Zonas Acústicamente Saturadas", delimitadas de acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruidos y vibraciones.
3. Alturas libres: Se exigirán las dispuestas por el Código Técnico de la Edificación en función de la actividad.

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

CAPÍTULO 4. USO TURÍSTICO.

Artículo 10.4.1. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso global *turístico* definido en el artículo 4.2.4. se desagrega en los usos pormenorizados siguientes:

a) Con carácter general todos los usos de alojamiento residencial temporal regulados en la legislación sectorial en materia de Turismo, delegando en las Ordenanzas Municipales y en los instrumentos de ordenación pormenorizada de los Sectores correspondientes la opción de introducir las variantes y actualizaciones en materia de productos turísticos que pueda introducir dicha legislación, así como el Plan General del Turismo Sostenible de Andalucía, en orden a, en coherencia con la Directriz 53 del POTA, coadyuvar al desarrollo de un sector básico de la economía de la Comunidad Autónoma.

b) Establecimientos hoteleros en todas las categorías y modalidades reguladas en el *Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos*

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Hoteleros (modificado por *Decreto 492/2008, de 11 de noviembre*) y enumeradas en sus artículos 20 a 22.

c) Establecimientos de alojamiento turístico de todas las modalidades reguladas en la *Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo*, y enumerados en sus artículos 36 a 46.

Artículo 10.4.2. Apartamentos turísticos.

1. A los efectos de las presentes NNUU, el uso de "apartamento turístico" regulado en el artículo 38 de la *Ley 12/1999*, se corresponde con los complejos destinados en su totalidad a proporcionar alojamiento temporal y servicios complementarios de ocio, en régimen de alquiler y que localizados en una sola parcela, son gestionados directa y exclusivamente por un operador turístico e inscritos en el Registro de Turismo bajo esta modalidad.

2. En el supuesto de cese de actividad de un edificio calificado con el uso de apartamentos turísticos, se podrá transformar mediante proyecto de obras y de modificación de la licencia de actividad a cualquier otro establecimiento turístico acreditando el cumplimiento de los requisitos técnicos y de servicios de la modalidad pretendida. En el supuesto de que se pretenda el cambio a uso residencial, se operará con las siguientes condiciones:

a) Salvo en el supuesto del apartado 3 siguiente, la modificación de uso global turístico a residencial se tramitará como modificación estructural, acreditando el cumplimiento de las reservas dotacionales propias del uso residencial, que en el PGOU se siguen cumpliendo los límites del POTA, y la reserva para vivienda protegida del 30% de la superficie edificable que se pretenda transformar a residencial.

b) A efectos del cómputo de la transformación de apartamentos turísticos a viviendas, se considerará que dos apartamentos de hasta 50 m2 equivalen a una vivienda.

3. El uso dotacional de la categoría de SIPS y subcategorías de "centros de alojamiento temporal" y "residencias de alojamiento estable", así como los "alojamientos transitorios" a los que se refiere el artículo 20 de la *Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía*, se consideran usos dotacionales compatibles con la calificación de uso global turístico, por lo que, para el supuesto de la modificación del uso "apartamento turístico" por cualquiera de los usos dotacionales indicados, bastará la tramitación de una Modificación de la ordenación pormenorizada del planeamiento de desarrollo del Sector correspondiente de uso turístico. Dicho usos dotacionales para "alojamientos transitorios", tampoco generarían incremento de población a los efectos de la Norma 45 del POTA.

Artículo 10.4.3. Viviendas turísticas.

1. Los establecimientos y servicios turísticos del tipo de "viviendas turísticas vacacionales" y "viviendas turísticas de alojamiento rural", reguladas respectivamente en los artículos 43 y 44 de la *Ley 12/1999*, a efectos de estas NNUU serán una pormenorización del uso global turístico, y un uso pormenorizado admisible en Sectores de dicho uso global en el medio urbano, siempre que se destinen a alojamiento temporal en régimen de alquiler y se gestionen por un único operador turístico, y se inscriban en el Registro de Turismo con dicha modalidad.

2. En los supuestos de viviendas turísticas que no puedan ser asimilables al apartado 1 de este artículo, el Plan Parcial podrá destinar a dicho uso pormenorizado un máximo del 20 % de la superficie edificable lucrativa del Sector, y dichas viviendas turísticas serán equiparables al concepto de "segunda residencia" previsto en el artículo 9.A)d) de la LOUA y les serán aplicables las siguientes determinaciones en la ordenación del Sector:

a) Generarán reserva del 30% mínimo de su superficie edificable para vivienda protegida, que se destinarán a la modalidad de reserva para "alojamientos transitorios" del artículo 20 de la *Ley 1/2010*, y se cederá al Ayuntamiento dentro del 10% de cesión de aprovechamiento, con dicho destino específico, en una parcela colindante al suelo urbano existente.

b) Al tener la consideración y calificación específica de segunda residencia, no generarán incremento de población a efectos de verificación de los límites de la Norma 45 del POTA, sin perjuicio de la previsión de las dotaciones que requieran desde esta modalidad de ocupación temporal.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPITULO 5. USO INDUSTRIAL.

Sección 1. Usos pormenorizados industriales.

Artículo 10.5.1. Definición y clases.

1. El uso global *industrial* definido en el artículo 4.2.4. se desagrega en los usos pormenorizados siguientes:

a) Industrias manufactureras: Con las siguientes categorías:

a1) Industrias agroalimentarias: Destinadas a la producción de: elaboración de productos lácteos, cerveza y malta, jarabes y refrescos, mataderos, salas de despiece, aceites y harinas de pescado, margarina y grasas concretas, fabricación de harina y sus derivados, extractoras de aceite, fabricación de conservas de productos animales y vegetales, fabricación de féculas industriales, azucareras, almazaras y aderezo de aceitunas.
a2) Industrias textiles y del papel destinadas a: Lavado, desengrasado y blanqueado de lana, obtención de fibras artificiales, tintado de fibras, fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.
a3) Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a: fundición, forja, estirado, laminación, trituración y calcificación de minerales metálicos.
a4) Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a: embutido y corte, revestimiento y tratamientos superficiales, calderería en general, construcción y montaje de vehículos y sus motores, y construcción de estructuras metálicas.
a5) Fabricación del vidrio.
a6) Fábricas de piensos compuestos.
a7) Industria de aglomerado de corcho.
a8) Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalado superior a 50 CV
a9) Fabricación de baldosas de terrazo, de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
a10) Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros y de fibras minerales artificiales.
a11) Talleres de géneros de punto y textiles
a12) Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.
a13) Lavanderías industriales.
a14) Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.
a15) Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superiora 3.500 Kg
a16) Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
a17) Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.
a18) Otras actividades industriales análogas a las anteriores no incompatibles con el modelo territorial.

b) Logística y almacenamiento: Incluye este uso pormenorizado todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías las cuales, además del desplazamiento físico de las mismas, incluye otras como el almacenamiento (depósito, guarda y custodia), gestión de stocks, distribución de bienes y productos con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, y en general los almacenes sin servicio de venta directa al público. Incluye asimismo aquellas empresas que realizan una labor final que aumentan el valor añadido del producto: Embalaje, envasado, control de calidad y otras. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.
En parcelas calificadas pormenorizadamente por el planeamiento de desarrollo con este uso de "logística y almacenamiento" se admite como uso compatible, ya sea limitado o alternativo, el industrial en cualquiera de sus categorías salvo restricción establecida en el planeamiento de desarrollo.

c) Servicios empresariales cualificados: Comprenden actividades basadas en las nuevas tecnologías, manejo de información, desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación en sectores emergentes como el medio ambiente o las nuevas energías, así como los servicios empresariales y profesionales cualificados. Al tratarse de ámbitos económicos en continua y rápida innovación, se delega al planeamiento de desarrollo de los Sectores de uso global industrial y terciario, la capacidad para pormenorizar y actualizar los usos previsibles en el momento de la formulación de los Planes Parciales. Se adscriben orientativamente las siguientes actividades:

c1) Tecnologías de la Información y las comunicaciones:
-Fabricación y montaje de productos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones.
-Reproducción de soportes de grabación.
-Desarrollos informáticos.
-Radiodifusión y telecomunicaciones.
-Desarrollo de lo transmisión por cable.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

-Actividades en el sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.

c2) Servicios empresariales y profesionales cualificados, que incluye las actividades siguientes:

-Actividades empresariales relacionadas con la gestión de bases de datos.
-Prestación de servicios de aplicación de nuevos tecnologías.
-Suministro de bienes y servicios digitalizados.
-Mantenimiento y reparación de equipos informáticos.
-Otros servicios de telecomunicaciones: actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.
-Servicios para lo creación y mejora de funcionamiento de empresas.
-Oficinas de ingeniería, arquitectura y de otros profesionales relacionados con lo ordenación del territorio.
-Asesoría cualificada a las empresas (en aspectos fiscales, legales, administrativos y sociales).

c3) Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes, que incluye las actividades siguientes:

-Centros de investigación.
-Editoriales y empresas de creación audiovisual.
-Actividades artísticas o de gestión cultural.
-Las actividades relacionadas con las ciencias de la salud o biología en general.
-Las actividades relacionadas con la industria medioambiental, nuevas energías y energía libre, siempre que quede garantizado la ausencia de riesgos.
-Desarrollos y aplicaciones de la industria de sectores emergentes que no impliquen la fabricación de componentes generadores de actividades molestas.
-Desarrollos de la industria agroalimentaria que no impliquen la transformación de los productos.
-Centros de información y documentación.

d) Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades siguientes:

d1) Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.
d2) Lavado y engrase de vehículos a motor.
d3) Talleres de reparaciones eléctricas.
d4) Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.
d5) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.
d6) Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.
d7) Almacén de materiales de construcción.

e) Taller doméstico: Se refiere al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inocua correspondiente al uso de talleres artesanales en las categorías d3), d4), d5) y d6), con una vivienda o apartamento, que cumplirá en cualquier caso su programa mínimo, y siempre que dicha actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda, que la superficie destinada a taller sea igual o superior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda y que ésta no sea superior a 65 m2. Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio.

f) Industria tradicional de licores y vinos: Corresponde a las actividades tradicionales de la Sierra Norte y en particular de *Constantina*, consistentes en la elaboración artesanal de licores, aguardientes y vinos, incluyendo el proceso de embotellado, refrigeración y almacenamiento. Igualmente se entienden incluidas, las industrias auxiliares a la actividad bodeguera, tales como la fabricación de cartón, vidrio, tapones, etc.

Artículo 10.5.2. Desarrollo.

El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas, podrá aprobar unas ordenanzas reguladoras del uso pormenorizado industrial que, sin contradecir las determinaciones de este Capítulo, ni ampliar los límites de

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

admisibilidad aquí fijados, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales, aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, compuestos orgánicos volátiles (COVs), incendios, peligro de explosión, ruidos y vibraciones, y establecer unas tolerancias más restrictivas que las de las presentes NNUU o de la legislación vigente, en función de objetivos de calidad ambiental más ambiciosos coordinados con Agenda 21 Local, o bien en base a acumulación o saturación de emisiones en áreas concretas del núcleo urbano.

Sección 2. Condiciones particulares.

Artículo 10.5.3. Circulación interior.

Las condiciones de circulación interior y escaleras de los edificios con destino a uso industrial, cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 10.5.4. Servicio de aseos.

a) Con carácter general se exigirán las condiciones de servicio de aseos establecidas en la legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo así como las establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

b) No obstante, en los talleres domésticos no se exigirá la disposición aseos separados por sexos.

c) No será exigida esta dotación de aseos en el trámite de licencia de obras cuando las edificaciones productivas sean meros contenedores en bruto que aún no cuenten con un uso pormenorizado definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación, ni licencia de la actividad, hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos, en función de la actividad a implantar.

Artículo 10.5.5. Dotación de aparcamientos y carga y descarga.

1. Las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcelo un aparcamiento dimensionado en función de lo ocupación media previsto poro la actividad.

2. De lo misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.
3. Cuando la superficie de la actividad supere los 500 metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de, al menos, 9 metros de longitud por 3 metros de anchura, y dispuesta para que pueda estacionar un camión, con unos bandos perimetrales libres de un metro, y que constituye la unidad operativa de carga y descarga. Para superficies superiores a 1.000 metros cuadrados, deberá duplicarse dicho espacio y reservarse una unidad operativa de carga y descarga más por cada 1.000 m2 adicionales, salvo que de las condiciones particulares acreditadas de la actividad se dedujera una necesidad mayor o menor.

Artículo 10.5.6. Condiciones de los locales de uso pormenorizado industrial de "servicios empresariales cualificados".

Esta clase de uso a efectos de condiciones de locales se adaptará al régimen aplicable en estas Normas al uso global terciario en las categorías de "oficinas" o "comercial" según el predominio en estas actividades empresariales de una u otra cualidad, a efectos de su asimilación.

Artículo 10.5.7. Compatibilidad de actividades en un mismo edificio.

En el caso de que varias actividades compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable para cada una de ellas.

Artículo 10.5.8. Condiciones de protección y prevención ambiental.

Las actividades industriales, en función de su implantación, habrán de cumplir en todo caso los requisitos de protección y prevención ambiental que se establecen en el Capítulo 4 del Título 5 de las presentes NNUU.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPITULO 6. USO DOTACIONAL.

Artículo 10.6.1. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso global dotacional definido en el artículo 4.2.4. se desagrega en los usos pormenorizados siguientes: Equipamientos, servicios públicos y espacios libres. La definición, categorización y características se enumeran a continuación.

a) Equipamientos: El uso de equipamientos es el que sirve para proveer a los ciudadanos de los equipos que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar. Se desglosa en las siguientes subcategorías:

a1) Deportivo: El uso pormenorizado deportivo comprende las instalaciones para la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física. Su configuración se adecuará a las dimensiones regladas de cada práctica deportiva.

a2) Educativo: El uso pormenorizado educativo integra las dotaciones destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, su preparación para su plena inserción en la sociedad y el desempeño de actividades económicas. Se diferencian los siguientes tipos, en coherencia con la definición del sistema reglado de enseñanza pública y la escala del municipio:

-Escuelas infantiles.
-Centros de educación primaria.
-Centros de educación secundaria obligatoria.
-Centros de bachillerato y formación profesional de grado medio.
-Centros de educación especial.
-Centros de educación de adultos.
-Centros de enseñanzas artísticas.
-Centros de enseñanzas de idiomas.

Los usos y centros de enseñanza privada en régimen concertado se asimilan a los anteriores en cuanto a cumplimiento de las determinaciones aplicables según tipos de centros.

Los usos de enseñanza no reglada en régimen de negocio privado (academias y similares), así como las actividades de guarderías infantiles privadas no se consideran incluidas en este grupo de usos, sino que, sin perjuicio de la normativa sectorial que le sea de aplicación, se asimilarán a los usos terciarios cuyas demandas funcionales y espaciales sean más parecidas.

a3) Servicios de interés público y social (SIPS):

a3.1) Administrativo: Comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos públicos en todos sus niveles que precise el municipio u otras Administraciones con sede en el mismo, así como la atención a los ciudadanos.

a3.2) Bienestar social: Engloba los equipos destinados a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, así como la asistencia social a colectivos necesitados. Se desglosa en los siguientes:
-Hogares y clubes de mayores: Centros gerontológicos abiertos, destinados a facilitar y promover la convivencia de personas mayores y su participación en la vida ciudadana.
-Guarderías: Centros de atención y cuidado de los más pequeños a fin de facilitar la conciliación laboral de los padres y madres. Cuando no tengan la consideración reglada de escuela infantil se ajustarán a las condiciones de la normativa específica.
-Centros de servicios sociales: Equipo básico desde el que se garantiza la atención, información y coordinación de todo el dispositivo comunitario de bienestar social.
-Centros de día de mayores: Equipo especializado de contenido socio-rehabilitador y estancia diurna de mayores con autonomía reducida.
-Centros de día de menores: Centros que fuera del horario escolar, desarrollan una función preventiva a través de actividades de ocio y cultura, con el fin de compensar deficiencias socioeducativas de menores, potenciando su desarrollo personal y su integración social y de sus familias.
-Centros de bienestar social especializados sin alojamiento: Equipos con la finalidad de prestación de servicios sociales de carácter sectorial o específico, que requieren instalaciones y servicios adecuados a cada situación y a las características diferenciales de los colectivos que atienden.
-Centros de alojamiento temporal: Para atención de colectivos específicos como casas de acogida de mujeres, emigrantes, alberques para transeúntes y marginados sin hogar, viviendas vinculadas a alojamiento temporal de afectados por ruinas o actuaciones de rehabilitación pública.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

-Residencias de alojamiento estable: Equipamiento de fórmulas intermedias entre la vivienda y la residencia colectiva, albergando junto a la primera zonas comunes para su finalidad social, en todo caso sin posibilidad de división horizontal ni inscripción separada en el Registro de la Propiedad. Incluye residencias de mayores, de estudiantes, de menores, albergues, conventos, comunidades terapéuticas, centros de personas con minusvalías, así como alojamientos en promociones públicas (o privadas de concesión pública), destinados a personas que necesiten alojamiento con ayuda pública, en función de su situación social o de dependencia.
-Residencias de alojamiento transitorio público para personas o colectivos especiales, con riesgo o en situación de exclusión social, a los que se refiere el artículo 20 de la *Ley 1/2010, de 8 de marzo, del Derecho a la Vivienda en Andalucía*.

a3.3) Salud: Dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos en régimen de ambulatorio o con hospitalización. Se encuadran, para la escala del municipio:

-Hospital comarcal de alta resolución: Destinado a prestar servicios especializado a la comarca, incluyendo hospitalización.
-Centro de salud: Destinados a la atención primaria, permanente y continuada de la salud, con servicios mínimos de medicina general y pediatría.

a3.3.) Socio-cultural: Integra dotaciones soporte de actividades culturales tradicionales, destinada a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa.

-Centros cívicos o culturales: Integra, casas de juventud o de otros colectivos, centros culturales, de educación de adultos, salas de exposiciones y análogos.
-Centros cívicos polifuncionales: Equipamientos socioculturales de carácter diversificado y polivalente.
-Bibliotecas y archivos: Centros con colecciones organizadas de libros, publicaciones y registros sonoros y audiovisuales, con la finalidad de facilitar el acceso a los mismos, con fines de información, educación o recreo.
-Museos: Dotación destinada a la exposición y, en su caso a la conservación y exhibición de materiales relacionados con la cultura y patrimonio.
-Cultural recreativo: Dotaciones donde se desarrollan actividades vinculadas al ocio, tiempo libre y esparcimiento en general, pudiendo incluir: Teatro, sala de proyecciones, salas de audiovisuales, talleres de actividades culturales, danza, baile y similares.
-Centros de culto: Dotaciones para el desarrollo de actividades religiosas y de asistencia en dicha materia a la población, así como soporte de actividades sociales e institucionales. Admite el uso compatible de una vivienda para el sacerdote o asimilable según confesión.

a3.4) Equipamientos de economía social: Dotación pública (o privada en concesión) destinada a la promoción de actividades económicas y creación de empleo, autoempleo, inserción laboral y cooperativismo. Integra opciones como las siguientes:

-Escuela taller.
-Casas de oficios.
-Vivero de empresas.
-Oficinas de orientación, información y asesoramiento para la creación y gestión de empresas.
-Agencias de desarrollo local de proximidad.
-Oficinas de prospecciones de empleo.
-Formación de emprendedores sociales, jóvenes, desempleados, aprendices, mujeres.
-Centros de exposición temporal de bienes y productos para el fomento de la economía de la comarca.

b) Servicios urbanos: Comprende los terrenos destinados a la prestación de servicios públicos singulares o inherentes a la administración local:

-Abastecimiento alimentario: Servicios para proveer productos de alimentación, gestionados directamente por la Administración, tales como mercados, mataderos y similares.
-Policía y defensa: Servicios que incluyen la policía local, guardia civil, e instalaciones para la defensa. Pueden incorporar residencia de los agentes, en instalaciones que tradicionalmente se incorpora al centro de servicio como las casas cuartel de la guardia civil.
-Servicios funerarios: Instalaciones para el enterramiento de restos humanos y servicios auxiliares: Cementerio, tanatorio. El servicio de tanatorio se podrá prestar en régimen privado y en suelo público mediante concesión.
-Servicio de Bomberos.
-Mantenimiento y limpieza

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

de la ciudad: Instalaciones destinadas a maquinaria y vehículos de limpieza, depósito de vehículos abandonados, centros de protección animal y similares.
-Instalaciones de recinto ferial.
-Servicios e infraestructuras que requieren edificación, tales como depósitos de agua y tratamiento de la misma, estación depuradora de aguas residuales, gestión de residuos, subestaciones eléctricas, centros de transformación, centrales telefónicas y de telecomunicaciones y similares. La titularidad podrá estar adscrita a entes consorciados o a compañías privadas que presten los servicios.
-Servicios de transporte: Servicios de apoyo a la movilidad urbana e interurbana. Estación de autobuses, apeaderos y similares.
-Servicios de aparcamiento público (o privado prestando servicio público), en recintos habilitados en espacios abiertos, en edificios exclusivos o en sótano de espacios libres o de edificios de otros usos. Se excluyen los aparcamientos asociados a la red viaria, así como la dotación privada de aparcamientos exigible a cada uso, en función del estándar aplicable.

c) Espacios libres: Comprende los terrenos dotacionales destinado al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a proteger y acondicionar el espacio viario o de otras infraestructuras y, en general a la mejora de las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón a su destino, se caracterizan por el predomino de espacios terrizos o pavimentados para su uso peatonal, las plantaciones de arbolado y jardinería, y la escasa edificación, limitada al servicio del esparcimiento, en la proporción indicada en cada tipo de espacio. Se desglosa en los siguientes tipos:

c1) Parques urbanos: Comprenden áreas mayoritaria y preferentemente forestadas, de la red principal del sistema de espacios libres de la estructura del Plan. Son de superficie media y grande, con diversidad de actividades recreativas para fomentar diferentes posibilidades de esparcimiento.

c2) Recinto ferial: Corresponde a espacios libres diseñados para dar soporte a las actividades lúdicas de las fiestas anuales de la localidad, así como actividades provisionales y actos diversos a lo largo del año (áreas deportivas no regladas, mercadillos ambulantes, mítines, conciertos al aire libre, etc.)

c3) Plazas y jardines: Corresponde a las áreas estanciales de alto grado de acondicionamiento o ajardinamiento, así como mobiliario urbano, estando destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población del entorno más inmediato a escala de barrio.

c4) Áreas de juego y recreo: Corresponde a las áreas libres destinadas específicamente a la infancia, contando con un recinto delimitado y cerrado en el que se integran mobiliario urbano específico de juegos. Se podrán integrar en recintos diferenciados habilitados en el resto de espacios libres anteriores.

Artículo 10.6.2. Regulación general de los equipamientos.

1. Compatibilidad de usos en parcelas calificadas de equipamientos y servicios públicos:
a) Con carácter general, en el nivel de concreción en la calificación establecida en los Planos de Ordenación así como en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, caben todas las pormenorizaciones y desagregaciones sucesivas de inferior nivel que se han establecido en el artículo 10.6.1. No obstante, en caso de contradicción del equipo o servicio a implantar con objetivos específicos de determinadas reservas concretadas y justificadas para una determinada finalidad en la Memoria de Ordenación del PGOU, deberá justificarse mediante Informe de los Servicios Municipales.

b) Las calificaciones dotacionales establecidas en el nivel de concreción más global y las calificadas desde el PGOU como "sistema general", forman parte de la "ordenación estructural" y, salvo que formule innovación de dicho carácter, no podrán alterarse por la ordenación pormenorizada, que se limitará a desagregar en los usos pormenorizados más convenientes de entre los que puede pormenorizarse según los artículos 4.2.4. y 10.6.1. de estas NNUU.

c) En cualquier uso de equipamientos y servicios públicos, se entenderán comprendidos como usos compatibles, los propios del programa del centro según la legislación y normativa sectorial que les afecten en cada momento.

2. Sustitución de usos de equipamientos y servicios públicos.

a) La sustitución de los usos de equipamientos de sistemas locales deportivos, educativos y de SIPS entre sí, que no desafecte suelo de uso público es una modificación de ordenación pormenorizada.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

b) La sustitución de equipamientos y servicios públicos de sistemas locales por espacios libres se realizará por innovación de la ordenación pormenorizada. La sustitución inversa, es decir de espacios libres por equipamientos y servicios, deberá tramitarse por el procedimiento especial del artículo 36.2.c)2ª de la LOUA y, cuando afecten a sistemas generales será siempre innovación estructural; debiendo acreditarse, cuando se trata de sistemas generales de espacios libres que se mantiene el estándar del PGOU de dicho sistema.

Artículo 10.6.3. Condiciones particulares del uso educativo.

1. El uso educativo de las enseñanzas regladas se ajustará a las determinaciones de la *Ley Orgánica de Calidad de la Educación* (LOCE), y la tipología de centros en cuanto a parcelas y superficies construidas mínimas a la *Orden de 24 de enero de 2003, por la que se aprueban las Normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente*.

2. Los equipamientos educativos en la categoría de escuelas infantiles y centros de educación primaria no superarán la altura de 2 plantas, salvo que, para poder disponer del espacio libre mínimo requerido por el programa reglado del centro, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

Artículo 10.6.4. Condiciones particulares del uso deportivo.

1. En las parcelas de uso deportivo abierto se permite con carácter general una superficie edificada del 10 % de la parcela con destino a vestuarios, aseos y servicios complementarios. Los graderíos no computan superficie edificada, salvo la que bajo los mismos esté cerrada para los destinos antes indicados.

2. Cualquier parcela de uso deportivo abierta del régimen del apartado 1 anterior, en la que se precise más superficie edificable, o se desee cubrir por completo la instalación, y dichos supuestos no estuviesen previstos en la ordenación pormenorizada del presente PGOU o la del instrumento de planeamiento de desarrollo, se procederá de acuerdo con las siguientes determinaciones, salvo que estuviese prohibido expresamente en las condiciones particulares de zona por razones de protección del patrimonio histórico o paisajístico:

a) Se formulará un Estudio de Detalle, en el que se justificará la volumetría adecuada y su inserción paisajística en el medio urbano y en el paisaje.

b) La ocupación de la edificación no superará el 80% de la parcela.

Artículo 10.6.5. Condiciones particulares del uso SIPS.

1. En las parcelas calificadas pormenorizadamente para Servicios de Interés Público y Social (SIPS) podrá implantarse cualquiera de los usos específicos que comprende este uso pormenorizado según el artículo 10.6.1. sin limitación alguna.

2. La edificabilidad aplicable con carácter general, salvo que en los Planos de Ordenación de calificación del suelo o.5a y o.5b se establezca ordenanza específica aplicable, se establecen las siguientes:

-Hasta 500 m2 de parcela: 2 m2t/m2s.
-Hasta 1.000 m2 de parcela: 1,50 m2t/m2s.
-hasta 2.000 m2 de parcela: 1,25 m2t/m2s.
-Más de 2.000 m2 de parcela: 1,00 m2t/m2s.

3. No obstante en el caso de usos de SIPS que requieran volumetrías especiales por su finalidad, ya sea con carácter general o especial para determinados elementos, se formulará un Estudio de Detalle en el que se justificará la volumetría adecuada en relación con el programa funcional del equipamiento y su inserción en el paisaje urbano y en particular, en relación al patrimonio catalogado próximo, en cuyo caso prevalecerá lo regulado en las normas de protección del mismo.

4. Las parcelas calificadas de SIPS en los que se implanten equipamientos administrativos o de economía social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

5. Los equipamientos de economía social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición de uso industrial o terciario, cumplirán las condiciones que estas Normas establecen para dichos usos.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 10.6.6. Condiciones particulares del uso servicios urbanos.

1. Las instalaciones y edificaciones destinadas a servicios funerarios, policía y defensa, se ajustarán al programa y superficie edificable requerido por su normativa sectorial específica.

2. En el caso de que cualquier suelo destinado a servicios urbanos por el PGOU en el suelo urbano y urbanizable fuese desafectado de su destino a servicio público, podrán ser destinados alternativamente a cualquiera de los usos de equipamiento mediante simple innovación de la ordenación de carácter pormenorizado.

3. Los servicios públicos de abastecimiento alimentario tipo mercado, cumplirán, aparte de las que tuviera establecidas el Ayuntamiento para la prestación de dicho servicio, las del uso pormenorizado comercial.

Artículo 10.6.7. Condiciones particulares del uso de espacios libres.

1. Parques urbanos:

a) Los parques urbanos dedicarán la mayor parte de su superficie a zona arbolada y ajardinada.

b) Podrán disponerse edificaciones sólo para uso socio-cultural y de ocio con una ocupación máxima del 10% de su superficie o los doscientos (200) m2, sin rebasar la altura de 5 metros.

c) Los parques urbanos, contarán con áreas acondicionadas con el mobiliario urbano necesario para su disfrute por la población de todas las edades, diseñados desde criterios de seguridad y perspectiva de género, mínimo mantenimiento y de consumo de agua.

2. Recinto ferial:

a) El tratamiento general del espacio de este uso será preferentemente arbolado en las alineaciones del viario interior que estructure y de soporte a la multifuncionalidad de usos públicos.

b) El recinto destinado a este uso dispondrá de trazado viario interior preferentemente terrizo, y las infraestructuras necesarias para la instalación de casetas provisionales de la feria.

c) La edificación permanente de carácter cerrado no superará el 5% de la superficie del espacio y se destinará a usos de aseos, servicios y vestuarios de apoyo a las diversas actividades comprendidas en el uso recinto ferial (ocio, esparcimiento, zonas deportivas y similares).

d) Se podrán disponer un 10 % adicional de edificaciones permanentes del tipo de estructuras ligeras abiertas en todo su perímetro.

3. Plazas y jardines:

a) Las plazas tendrán un tratamiento preferentemente pavimentado con calidades y texturas fijadas por el Ayuntamiento, acordes con el uso exclusivo peatonal.

b) Los jardines dedicarán al menos el 30% de su superficie a zona arbolada capaz de dar sombra en verano y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización. El porcentaje mínimo arbolado podrá sustituirse parcialmente con pérgolas que sirvan de soporte a vegetación o elementos de protección frente al soleamiento.

c) Podrán disponerse edificaciones sólo para uso socio-cultural con una ocupación máxima del 4% de su superficie, sin rebasar los 4 metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (quioscos de prensa, cafeterías y similares) y que en ningún caso superarán los 12 metros cuadrados de superficie construida y 4 metros de altura.

4. Áreas de juego y recreo de niños:

Contarán con áreas arboladas y ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, áreas con mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo con el mobiliario adecuado. Se ajustarán en todo caso a las determinaciones del *Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.*

5. Condiciones de urbanización: El diseño y urbanización de estos espacios se regula adicionalmente por las condiciones de urbanización del Título 11 de las presentes NNUU.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPITULO 7. USO COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 10.7.1. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso global comunicaciones e infraestructuras definido en el artículo 4.2.4. se desagrega en los usos pormenorizados siguientes: Viario, ferroviario y servicios infraestructurales. La definición, categorización y características se enumeran a continuación:

a) Uso de viario: Espacio que se destina a facilitar el movimiento de las personas, de las bicicletas, los automóviles y aparcamientos asociados al viario y de los medios de transporte colectivo en superficie. El viario se jerarquiza según su funcionalidad en el Plano de Ordenación o.2 para el territorio municipal, y en el Plano de Ordenación o.9 para el núcleo urbano:

a1) Viario territorial: Constituido por las carreteras, cuyas condiciones de uso se regulan por la legislación sectorial correspondiente, que se integra en el Capítulo 5 del Título 5 de estas NNUU.

a2) Viario urbano: El Plan integra la siguiente jerarquía:

-Viario estructurante 1: Constituye el primer nivel de jerarquía funcional y forma parte de la ordenación estructural. Su sección mínima es de 15 metros.
-Viario estructurante 2: Constituye el segundo nivel de jerarquía funcional y forma parte, junto con el resto, de la ordenación pormenorizada. Su sección mínima es de 12 metros.
-Viario complementario: Constituye el tercer nivel de jerarquía. Su sección mínima será de 10 metros.
-Red viaria compartida rodada-peatonal, cuyo acceso se podrá limitar sólo a residentes.
-Red peatonal: Uso exclusivo para peatones.
-Red de carril bici: Uso preferente de bicicletas.

b) Uso ferroviario: Comprende el conjunto de espacios e infraestructuras, de superficie o subterráneos, reservados al funcionamiento del ferrocarril como medio de transportes de personas y mercancías. Constituye una infraestructura territorial, cuyo uso se regula por la legislación sectorial correspondiente, que se integra en el Capítulo 5 del título 5 de estas NNUU.

c) Uso infraestructuras: Este uso está integrado por los terrenos por los que discurren los elementos e instalaciones afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras. Los ámbitos no lineales (depósitos, estación depuradoras, subestaciones y similares) que requieren calificación específica de suelo, se adscriben al concepto de "servicios urbanos e infraestructuras", definido en el artículo 10.6.1.

c1) Redes territoriales de infraestructuras: Se regulan por la correspondiente legislación sectorial, que se integra en el Capítulo 7 del Título 5 de estas NNUU.

c2) Redes urbanas de infraestructuras: Constituyen los servicios generales o locales que dan servicio al núcleo urbano. Se contemplan las siguientes:

-Red de abastecimiento de agua.
-Red de saneamiento.
-Red de distribución de energía eléctrica.
-Red de alumbrado público.
-Red de telecomunicaciones.

Artículo 10.7.2. Condiciones particulares de los usos de comunicaciones e infraestructuras urbanas.

Con carácter general estos usos están sometidos a las normativas sectoriales correspondientes, así como a las especificaciones técnicas de las compañías suministradoras, y a las condiciones técnicas de diseño del Título 11 de las presentes NNUU.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

TÍTULO 11. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 11.1.1. Objeto y aplicación.

1. Las disposiciones de este Título, tienen por objeto regular las condiciones generales de las obras de urbanización que se realicen en el municipio de *Constantina*, en ejecución directa de las determinaciones del PGOU o de sus instrumentos de planeamiento de desarrollo.

2. En desarrollo de este Título, el Ayuntamiento podrá aprobar una Ordenanza Especial y/o adoptar un Pliego de Prescripciones Técnicas, a los que obligadamente deberán de ajustarse los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias de Urbanización en el municipio. Dichos instrumentos en ningún caso podrán reducir los estándares mínimos de calidad y de sección de viario fijados por estas NNUU.

3. Adicionalmente serán aplicables las prescripciones técnicas de las compañías suministradoras de los diferentes servicios.

CAPÍTULO 2. URBANIZACIÓN DEL VIARIO.

Artículo 11.2.1. Disposiciones Generales.

1. 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, según se establece en el Plano de Ordenación o.9; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del PGOU, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

2. Las secciones tipo a establecer en el viario urbano se ajustarán a la importancia del tránsito rodado, ciclista y peatonal que haya de soportar y a la dotación de aparcamientos laterales a justificar en cada caso.

Artículo 11.2.2. Dimensiones mínimas del viario público.

1. El viario urbano se ajustará a las dimensiones mínimas especificadas en el Plano de Ordenación o.9, y en el artículo 10.7.1 de estas NNUU, según la jerarquía asignada al mismo.

2. Para el viario preexistente sometido a reurbanización podrán justificarse dimensiones mínimas inferiores a las expresadas en el apartado anterior.

3. Excepcionalmente, y previa justificación motivada de la conveniencia urbanística o imposibilidad física de materializar las dimensiones mínimas, podrán adoptarse dimensiones inferiores a las indicadas en los apartados anteriores.

Artículo 11.2.3. El espacio reservado a la circulación de vehículos. La calzada.

1. El dimensionado del número y dimensiones de los carriles de circulación de vehículos se realizará teniendo en cuenta el rango jerárquico del viario afectado, de la velocidad de proyecto, del tipo de tráfico dominante y su intensidad y de la situación del carril en la calzada.

2. La segregación entre las bandas destinadas a la circulación de vehículos y al tránsito peatonal o ciclista será obligada en el viario estructurante y complementario. El tratamiento compartido o de coexistencia de tráficos será preferido en los viarios de ámbito local.

3. En general, las bandas de circulación serán de 350 centímetros de ancho en el viario urbano. Este valor podrá disminuirse o aumentarse dependiendo del número de carriles, de la jerarquía y de la funcionalidad del viario, hasta 300 centímetros como mínimo o a 450 centímetros como máximo.

Artículo 11.2.4. El espacio reservado a la circulación peatonal. Los acerados.

1 La red de itinerarios peatonales deberá tener las características suficientes, tanto longitudinal como transversalmente, para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro de cada sector de planeamiento y entre sectores adyacentes.

2. En cualquier caso se respetará la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, constituida por el *Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.*

3. Las dimensiones de los acerados expresadas en los siguientes apartados se entenderán referidas a una sola margen del viario de las dos que en general lo componen.

4. Los acerados estarán compuestos al menos por dos bandas funcionales:

a) Banda de circulación peatonal. Destinada al tránsito, libre de obstáculos, de peatones y personas de movilidad reducida. La anchura mínima de esta banda será de 120 centímetros.

b) Banda de servidumbre. Es la zona del acerado en la que se instalarán todos los elementos del viario público fijos o móviles que sobresalgan de la rasante proyectada (arbolado y jardinería, señalización, mobiliario urbano, contenedores, kioscos, marquesinas, alumbrado u otras instalaciones, etc.). Las dimensiones de la banda de servicios será la suficiente para acoger todos los elementos del viario que se instalen sobre rasante.

5. En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima de la banda de circulación peatonal se incrementará en la medida de lo posible.

6. Cuando en zonas de la ciudad existente los anchos mínimos de circulación peatonal no puedan ser atendidos se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida.

7. La pendiente transversal de los acerados se establecerá entre el 1,50 y

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

el 2,00 %.

8. La pendiente longitudinal de los acerados se adaptará a la de la calzada, salvo supuestos de soluciones singulares preexistentes, como altozanos, en que se preservarán dichas soluciones.

Artículo 11.2.5. El espacio reservado al estacionamiento de vehículos.

1. En todos los viarios urbanos, salvo en los de carácter exclusivamente peatonal, será preceptivo reservar al menos una banda lateral destinada al estacionamiento de vehículos adosada a la calzada, bien formando parte de la misma, bien formando espacios formalmente diferenciados.

2. Las bandas de estacionamiento deberán disponerse de tal forma que dejen libre las zonas próximas a las intersecciones viarias y que no interfieran en los recorridos peatonales o ciclistas.

3. El dimensionado de las bandas de estacionamiento se realizará teniendo en cuenta la dotación de plazas establecida por el planeamiento, el tipo de vía en que se localice, las características del vehículo y la maniobra de acceso a la plaza.

4. En relación al carril de circulación las bandas de aparcamiento pueden clasificarse en tres tipos:

a) En línea. Para el viario principal la dimensión mínima será de 200 centímetros, para el secundario y el local de 180 centímetros y para el industrial de 220 centímetros.

b) Oblicuos. Para el viario principal e industrial la dimensión mínima será de 450 centímetros, y para el secundario y el local de 425 centímetros.

c) En batería. Para el viario principal, secundario y local la dimensión mínima será de 450 centímetros y para el viario industrial de 475 centímetros.

5. La pendiente longitudinal y transversal de las bandas de aparcamiento se adaptará a la de la calzada contigua.

6. En las bandas destinadas al estacionamiento o en espacios libres públicos se reservarán plazas de aparcamiento para vehículos que transporten personas con movilidad reducida. El número y características geométricas de las plazas se adaptará a los mínimos exigidos por la normativa autonómica vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 11.2.6. El espacio reservado a la circulación de bicicletas.

1. Los proyectos de urbanización deberán incluir la definición de espacios reservados para la circulación de bicicletas en el viario urbano y en los espacios libres, como mínimo en las áreas afectadas por la red básica definida en el Plano de Ordenación o.9.

2. Las zonas para la circulación de bicicletas, podrán crearse, bien delimitando un espacio específico en la calzada, bien yuxtaponiéndolas al espacio de circulación peatonal o bien creando una pista independiente del tráfico rodado y peatonal.

3. Las dimensiones de las zonas reservadas para la circulación de bicicletas serán como mínimo de 140 centímetros para vías unidireccionales y de 225 centímetros, para vías ciclistas bidireccionales.

4. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases atenderá preferentemente a la seguridad de ciclistas, peatones y vehículos, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.

5. En los espacios destinados a la circulación de bicicletas se instalará la señalización horizontal, vertical o luminosa precisa para regular circulación entre los propios ciclistas y en las interacciones con el resto de los tráficos. Esta señalización garantizará las condiciones de seguridad e información de los usuarios del viario público.

6. En los proyectos de urbanización de Sectores afectados se reservarán espacios aptos para la instalación de dispositivos seguros y accesibles para el estacionamiento y amarre de bicicletas.

Artículo 11.2.7. Viario compartido en coexistencia peatonal rodado.

1. En los viarios en los que exista una gran limitación del espacio

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

disponible, en los que las intensidades de tráfico no sean muy elevadas y en los que no exista un claro predominio de un tipo de tráfico sobre los demás se favorecerá la implantación de espacios de uso compartido y flexible del viario.

2. En los viarios de coexistencia de tráficos se evitará la segregación en altura entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle empleándose una tipología de pavimentos resistente y homogénea, diferenciando con texturas o materiales la calzada de la acera.

3. 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.

4. Las bandas destinadas a la circulación de vehículos dentro de los viarios compartidos se dimensionarán estrictamente. 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 velocidad similar a los peatones.

Artículo 11.2.8. Pavimentación de los viarios públicos.

1. La pavimentación del viario público se realizará teniendo en cuenta el clima, el tráfico, la explanada y la disponibilidad de materiales locales, así como los factores que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.

2. Las características superficiales de los pavimentos de los viarios urbanos deberán ofrecer resistencia, comodidad y seguridad a los usuarios, además de ajustarse a la normativa técnica específica de cada material y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

3. Las calzadas del viario estructurante y complementario se proyectarán con pavimentos continuos flexibles de mezclas bituminosas en caliente sobre firmes granulares o de hormigón.

4. En las calzadas del viario de tipo local con baja intensidad circulatoria, y en los viarios de circulación compartida se favorecerán soluciones de pavimentación basadas pavimentos homogéneos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales.

5. Las bandas formalizadas destinadas al estacionamiento de vehículos se pavimentarán diferenciadamente de los carriles de circulación, con pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales. Excepcionalmente podrá admitirse la prolongación de la pavimentación de la calzada a la banda de estacionamiento por motivos justificados de carácter funcional, urbanístico o topográfico.

6. En las bandas de circulación peatonal de los acerados se emplearán pavimentos de elementos modulares normalizados de hormigón prefabricado, de terrazo, de aglomerados de cemento o de piedras naturales. En estas bandas no se permitirá el empleo de pavimentos continuos. Las características de estos pavimentos 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.

7. Los acerados de nueva ejecución, salvo que la edificación adyacente se encuentre consolidada, se confinarán interiormente mediante piezas prefabricadas.

8. 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 de forma que el acerado no deformará su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

9. Para el proyecto de los espacios reservados a la circulación de bicicletas se emplearán pavimentos continuos de mezclas asfálticas, pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines prefabricados de hormigón que garantizarán la regularidad superficial, la resistencia al deslizamiento y el drenaje. Estas bandas de circulación ciclista no quedarán confinadas con elementos que supongan un resalto con las bandas de funcionales adyacentes. En general, la coloración y textura proyectada para los pavimentos de las bandas para la circulación de bicicletas serán uniformes para todo el núcleo urbano. La coloración empleada para estas zonas se distinguirá claramente de las demás bandas del viario público.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

10. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y los vehículos se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo, o bien texturas de materiales o separación con bolardos. 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.

11. Las tapas de arquetas y registros de infraestructuras 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 11.2.9. Trazado en planta del viario.

1. El trazado del viario urbano responderá a criterios de continuidad de la circulación, a través de una sucesión de alineaciones rectas y circulares de radio constante enlazadas entre sí en los puntos de igual tangencia.

2. En general, salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, para los acuerdos en planta del viario urbano no se emplearán clotoides de transición. Para radios menores de ciento 150 metros se podrán emplear transiciones con curvas circulares de tres centros con relación entre radio máximo y radio mínimo de dos a tres.

3. Siempre que sea posible se mantendrá la alineación recta o del mismo radio de curvatura en cada tramo de viario comprendido entre dos intersecciones sucesivas.

4. Se aprovecharán las intersecciones para los cambios de curvatura. Las alteraciones de dirección del eje central se realizarán en el cruce de la forma más simétrica posible para resolver los pasos de peatones y ciclistas.

5. Los acuerdos entre las alineaciones de bordillos que confinan los acerados se realizarán con curvas circulares directas o transiciones con curvas circulares de tres centros. En cualquier caso, para cada tipología de viario, se garantizarán las condiciones de giro de los vehículos de servicio público (bomberos, baldeo, recogida de basura, etc.).

Artículo 11.2.10. Trazado en alzado.

1. En los cambios de rasante del viario se introducirán acuerdos parabólicos de transición cuyo parámetro estará condicionado por exigencias de la velocidad de proyecto de la vía, visibilidad, confort y estética.

2. En general para el diseño en alzado del nuevo viario urbano se recomienda:

a) Evitar crestas y valles demasiado cortos.
b) No incluir pequeños cambios de pendiente que varíen una rasante continua.
c) No diseñar curvas horizontales tras cambios de rasante.

3. Las pendientes longitudinales del nuevo viario urbano estarán comprendidas entre el 0,50 y el 6,00 %. En tramos de longitud reducida del viario secundario y local podrán admitirse pendientes de hasta el 10 %. Excepcionalmente y previa justificación motivada de la imposibilidad de cumplimiento de estos valores, podrán adoptarse pendientes longitudinales inferiores o superiores a los límites expresados con anterioridad.

4. La pendiente transversal de la calzada se establecerá entre el 1,50 y el 2,50%. Salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, no se emplearán peraltes que superen los valores anteriormente indicados.

Artículo 11.2.11. Intersecciones giratorias.

1. Se considera especialmente apropiado el empleo de soluciones tipo giratorio para las intersecciones de los viarios en los que se presenten las siguientes circunstancias:

a) Que el tráfico de los distintos ramales afluentes sea similar.
b) Que existan cuatro o más ramales de acceso.
c) Que la zona de intersección posea una topografía sensiblemente horizontal.
d) Que las intensidades de giros a la izquierda sean del orden de 1/3 del volumen total.
e) Que las longitudes de trenzado sean apropiadas.

2. La isleta central será preferiblemente de geometría circular, aunque en

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

determinados casos podrá adaptarse a la especial configuración de los ramales de acceso.

3. El trazado de los ramales de entrada a la glorieta facilitará la reducción gradual de la velocidad, pero sin introducir modificaciones bruscas. El diseño de las salidas de la glorieta permitirá el despeje rápido de la misma, para ello los radios de las curvas de salida serán aproximadamente el doble de las de entrada.

4. La calzada anular tendrá un ancho mínimo de 8 metros.

5. La calzada anular se dispondrá con la pendiente transversal hacia el exterior con objeto de facilitar la percepción de la intersección, el drenaje y el empalme de las calzadas.

CAPÍTULO 3. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Artículo 11.3.1. Condiciones Generales.

1. Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

2. Los proyectos de ejecución de las zonas verdes y espacios libres preverán la ejecución de todas las obras de acondicionamiento necesarias para su uso público y al menos las siguientes:
a) Jardinería y arbolado.
b) Riego.
c) Drenaje.
d) Pavimentación.
e) Alumbrado público.
f) Mobiliario urbano.

g) Cuando en el interior de las zonas verdes y espacios libres se localicen edificaciones deberán preverse además las redes de: Abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y comunicaciones.

3. Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no pasen a la tutela del Ayuntamiento.

Artículo 11.3.2. Criterios de urbanización.

1. El diseño de los espacios libres atenderá al distinto carácter de los mismos de acuerdo con su posición en la ciudad y su destino dotacional. A los efectos de sus condiciones de urbanización, se distinguen los tipos de usos definidos en el artículo 10.6.7.

2. Plazas, jardines y áreas de recreo de niños: En general estarán próximos al viario y forman un continuo con la red de calles de la ciudad. Su diseño fortalecerá el paisaje urbano con la incorporación de al menos:
a) Arbolado y jardinería ornamental con especies que refuercen el papel de este espacio en la trama urbana.
b) Pavimentación con materiales similares a los utilizados en las calles peatonales y de tráfico compartido.
c) Mobiliario urbano de bancos, papeleras y, según la dimensión de los mismos, juegos de niños.

3. Parques urbanos: Son espacios de gran relevancia en la trama urbana y su diseño contribuirá a la mejora del paisaje urbano con la incorporación de al menos:
a) Conservación y protección de los recursos naturales, culturales o topográficos asociados al lugar.
b) Arbolado y jardinería con especies adaptadas al lugar que refuercen la conservación y acondicionamiento del espacio.
c) Pavimentación mediante el empleo de acabados y texturas naturales. Podrán utilizarse pavimentos terrizos o granulares con o sin estabilizaciones, acondicionándolos de tal forma que las escorrentías naturales no los dañen. En los parques habrá al menos un itinerario peatonal con tratamiento similar al de una calle peatonal que permita el recorrido del mismo y sus distintas partes.
d) Mobiliario urbano de bancos, papeleras y juego de niños.
e) Se incorporarán elementos de actividad como área deportiva, quiosco, explanada para representaciones etc.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

4. Los itinerarios peatonales cumplirán la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, constituida por el *Decreto 293/2009, de 7 de julio* y la *Orden VIV/561/2010*.

5. Se considera necesaria la integración de la vegetación existente en la actualidad. Para ello deberá priorizarse en los proyectos oportunos, la conservación del máximo número de pies arbóreos o arbustivos existentes frente a la introducción de otras especies.

Artículo 11.3.3. Condiciones de protección del arbolado y jardines.

1. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse estos. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m. desde el suelo, con tablones ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.

2. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de este artículo, se requerirá la visita de inspección de los correspondientes servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.

3. En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

4. Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado en el apartado 1.

5. Cuando en una excavación de cualquier tipo resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

6. Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.

7. Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de unas obras, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado en todo.

Artículo 11.3.4. Sistema de riego.

Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de captación de aguas en el supuesto de no poder utilizar otro tipo de caudal y red de riego por goteo.

Artículo 11.3.5. Condiciones del suelo y las tierras.

1. Suelos: Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en espesor no inferior a 25 centímetros.

2. Las tierras fértiles no deberán tener materiales pétreos de dimensiones superiores a los 3 centímetros, y su composición deberá ser areno-arcillosa, con abundante permeabilidad.

3. En todo caso, deberá preverse un abonado de fondo anterior a la instalación del jardín y, si los análisis lo aconsejaran, se realizarán las enmiendas que resulten pertinentes.

4. Las siembras de praderas se mantillarán con compuestos naturales adecuados, siendo más aconsejables los "compost" de basuras urbanas.

Artículo 11.3.6. Plantación y siembra.

1. La elección de especies se justificará de una de las dos formas

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

siguientes:
a) Por la experiencia que supone la presencia de la especie en la zona, con desarrollo normal.
b) Demostrando la coincidencia del hábitat de la especie con las condiciones del medio en el terreno municipal.

2. Se recomienda la aplicación de los principios básicos de las técnicas de la *xerojardinería* en la selección del tipo de plantas y optimización de sistemas de riego.

3. Para establecer el tamaño de las plantas a utilizar se incluirán en los anejos croquis de dimensiones en los que se fijarán, para los árboles, diámetro o circunferencia natural, altura, copa y dimensiones y preparación del cepellón. Para arbustos, altura, ramificación y características del cepellón o maceta.

4. Igualmente, se fijarán las dimensiones de los hoyos para cada tipo de planta.

5. Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren al menos las líneas y las especies a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo plano.

6. En las praderas se detallará la semilla o semillas a utilizar, época y forma de siembra, mancillado y primeros cuidados.

Artículo 11.3.7.Conservación de los jardines.

1. En el capítulo de conservación del Proyecto de jardinería se detallarán los cuidados culturales anuales o periódicos de las especies propuestas, incluyendo presupuestos de los mismos, así como entidad o entidades que vengan obligados a realizarlos.

2. Se especificará también el equipo de máquinas y herramientas precisas para la conservación, detallando, por separado el presupuesto de adquisición y duración del equipo, salvo que se acredite que los Servicios municipales de mantenimiento de jardines ya dispone de las mismas.

CAPÍTULO 4. EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO.

Artículo 11.4.1. Condiciones generales.

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por sujeciones que garanticen la seguridad, y que puedan ser desmotadas por los servicios de mantenimiento.

Artículo 11.4.2. Condiciones de los juegos y zonas infantiles.

Los elementos de juego en las zonas infantiles cumplirán las disposiciones establecidas en el *Decreto 127/2001* y además las siguientes:

a) En los juegos no deberán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.
b) Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.
c) En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños y niñas tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.
d) Las áreas de juego contarán con pavimentos blandos que amortigüen y reduzcan los posibles daños producidos por las caídas.

Artículo 11.4.3. Papeleras y bancos

1. Las papeleras serán del tipo municipal, y en el defecto de su falta de definición deberán ser aceptadas, en cada caso, por los Servicios Técnicos Municipales.

2. Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ningún hueco inferior a los 6 centímetros.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 5. CRITERIOS DE URBANIZACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO.

Artículo 11.5.1. Aplicación.

1. Las Normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a las obras de urbanización interna de la Zona de Centro Histórico, definida en los Planos de Ordenación o.5.a y o.5.b.

2. Serán de aplicación supletoria el resto de Normas de Urbanización del presente Título 11.

Artículo 11.5.2. Directrices para la urbanización del Centro Histórico.

Los proyectos de urbanización o de obras ordinarias que se redacten dentro del ámbito del Centro Histórico deberán desarrollar las directrices de urbanización contenidas en las presentes NNUU 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.

Artículo 11.5.3. Subterranización de las infraestructuras.

1. Se prohíbe el tendido de nuevas redes de infraestructuras por las fachadas de las edificaciones, debiendo realizarse de forma subterránea o canalizada.

2. Los proyectos de reurbanización que se realicen sobre el Centro Histórico deberán incluir el soterramiento todos los tendidos aéreos de infraestructuras existentes para lo cual el Ayuntamiento establecerá los Convenios correspondientes con las Compañías suministradoras. Los proyectos que supongan el levantamiento del pavimento pero no tengan por objeto la renovación de infraestructuras, dejarán dispuestas las canalizaciones, con las especificaciones técnicas adecuadas, que permitan en otro momento acometer fácilmente por ellas la sustitución de las infraestructuras aéreas.

3. Se prohíbe la instalación de contadores, cajas de acometida u otros registros en las fachadas de los edificios del Conjunto Histórico y su entorno.

4. Los proyectos de nuevas edificaciones preverán en la nueva fachada el sistema para canalizar correctamente los tendidos existentes.

5. Excepcionalmente, en suelo urbano y debido a preexistencias o condicionantes urbanísticos que impidan físicamente la materialización de las medidas descritas en los apartados anteriores podrá autorizarse el empleo de otras soluciones infraestructurales sustitutivas.

CAPÍTULO 6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS BÁSICOS.

Artículo 11.6.1. El dimensionado y la conexión de las redes.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras necesarias para implantar los usos previstos por el planeamiento. Para el cálculo de las demandas de cada uno de los servicios urbanos básicos en cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica correspondiente a cada infraestructura.

2. Los proyectos de urbanización en ejecución del planeamiento de desarrollo garantizarán la ejecución completa de las instalaciones y servicios urbanos y su conexión con las redes principales aptas para la alimentación. Estas conexiones, si fuera necesario, deberán extenderse fuera de la delimitación de los Sectores, hasta donde la capacidad sea suficiente.

Artículo 11.6.2. Red de abastecimiento de agua potable.

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable de acuerdo con las instrucciones que a este fin

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

establezca el Ayuntamiento. Los proyectos de urbanización justificarán adecuadamente los consumos a abastecer y las condiciones de dimensionado y ejecución de las redes.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán redes 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 costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan.

3. En general, los viarios urbanos poseerán una red de abastecimiento bajo cada uno de los dos acerados con objeto de servir a la fachada cercana sin que las acometidas queden bajo la influencia del tráfico rodado. En los viarios de tipo local, peatonal o de uso compartido podrá autorizarse previo informe de la compañía suministradora la instalación de una sola canalización que sirva a ambas fachadas.

4. Estanqueidad de la red de agua potable: Las tuberías a utilizar cumplirán los siguientes requisitos homologados de estanqueidad:

·La pérdida máxima durante el tiempo de dos horas que ha de durar la prueba será inferior a $P = 0{,}07xLxD$, siendo:

P: Pérdida total en la prueba en litros.

L: Longitud del tramo seleccionado para la prueba, en metros.

D: Diámetro interior de la tubería en metros.

5. Los diámetros nominales, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca la normativa municipal específica, y en su defecto las de la compañía suministradora. En general se empleará la fundición dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

6. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto las de la compañía suministradora. En todo caso se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

-En los nuevos crecimientos diseñar redes con diámetro adecuado, mínimo 90 mm para abastecimiento de viviendas unifamiliares, así como dotar a éstas, de elementos de regulación de presión, tanto válvulas reguladoras como mantenedoras.

-Como medidas específicas de ahorro ahondar en la necesidad de dotar a las fuentes públicas de equipos de bombeo que permitan la recirculación y eviten la pérdida continua de agua.
-Serán necesario dotar a cada sector planificado de contadores de control y sistemas de telemando para la continua búsqueda de fugas y mejora de la eficiencia del servicio.

7. La prestación del servicio se ajustará a lo dispuesto en el *Decreto 120/1991, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua*, así como a la Ordenanza Municipal reguladora en esta materia que apruebe el Ayuntamiento.

Artículo 11.6.3. Red de saneamiento.

1. En las áreas de suelo urbanizable ordenado, sectorizado y no sectorizado el sistema de saneamiento será de tipo separativo, transportándose las aguas residuales y pluviales de forma separada. En las renovaciones de la red de saneamiento existente, en la medida de lo posible se tenderá a la separación de ambos tipos de aguas.

2. Las redes de saneamiento discurrirán por viarios de titularidad pública. Justificadamente, por razones urbanísticas o estrictamente constructivas, podrá admitirse la instalación de redes por zonas verdes públicas.

3. En general, el trazado en planta de las redes de saneamiento se ajustará al eje de la calzada.

4. En lo referente a las condiciones particulares sobre las redes de saneamiento, depuración y vertido se estará a lo dispuesto a la normativa específica municipal, y en su defecto a las normas y recomendaciones de la compañía suministradora.

5. Los Proyectos de Urbanización justificarán los coeficientes de escorrentía utilizados en función de las condiciones particulares de pluviometría de la zona geográfica del municipio.

6. La red de colectores de aguas residuales se proyectará con materiales y técnicas homologados, que garanticen la máxima estanqueidad de las juntas.

-Sección mínima: ⌀ 300 mm.

-Estanqueidad: Los colectores tendrán homologados (o se verificará en

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

obra) los siguientes requisitos de estanqueidad:

·Presión en el punto más alto durante la prueba: 0,11 kg/cm^2.
·La pérdida máxima *P* permitida durante media hora:

$$P = 0{,}25x[1+0{,}5xJxL + 0{,}5xd]xLxd$$

Donde,
P: Cantidad de agua perdida en litros.
J: Pendiente del conducto en tanto por uno.
L: Longitud del tramo seleccionado para la prueba, en metros.
d: Diámetro interior del colector, o altura del ovoide, en metros.

7. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.

8. El Ayuntamiento establecerá una Ordenanza reguladora del servicio de saneamiento, en la que se establecerán los parámetros de vertido acordes con las características de tratamiento de la EDAR. En tanto no esté en servicio la EDAR y los colectores generales que conduzcan los vertidos a la misma, no se admitirán licencias de ocupación o de utilización en nuevos crecimientos del núcleo que aumenten sensiblemente los vertidos de carga contaminante al medio receptor sin que previamente hayan entrado en servicio la depuración de sus aguas, ya que desde Confederación Hidrográfica del Guadalquivir no se acepta el aumento de carga contaminante sin previa depuración de las mismas.

9. Las autorizaciones de vertido de sistemas de saneamiento de zonas urbanas tendrán en cuenta los siguientes criterios en relación con los desbordamientos en episodios de lluvia:

a) Los proyectos de nuevos desarrollos urbanos deberán justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento separativas o unitarias para aguas residuales y de escorrentía, así como plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.
b) En las redes de colectores de aguas residuales urbanas no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las apropias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.
c) En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos.
d) Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para reducir la evacuación al medio receptor de, al menos, sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben reducir la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.
e) Con el fin de reducir convenientemente la contaminación generada en episodios de lluvia, los titulares de vertidos de aguas residuales urbanas tendrán la obligación de poner en servicio las obras e instalaciones que permitan retener y evacuar adecuadamente hacia la estación depuradora de aguas residuales urbanas las primeras aguas de escorrentía de la red de saneamiento con elevadas concentraciones de contaminantes producidas en dichos episodios.

10. Todas las actividades e industrias que viertan al alcantarillado público lo harán de manera que los parámetros de vertido de las aguas residuales que generen sean asimilables por los sistemas de depuración previstos. Caso de ser necesario, las aguas residuales habrán de someterse a depuración previa en la propia industria que garantice la consecución de esos niveles.

En las autorizaciones de vertido de sistemas de saneamiento de aguas residuales de zonas industriales, se tendrán en cuenta los siguientes criterios en relación a los desbordamientos en episodios de lluvia:

a) Los proyectos de nuevos desarrollos industriales deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales.

b) En las redes de colectores de aguas residuales de zonas industriales no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la implantación de la actividad industrial o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

c) No se permitirán aliviaderos en las líneas de recogida y depuración de:
-Aguas con sustancias peligrosas.
-Aguas de proceso industrial.

Artículo 11.6.4. Alumbrado público.

1. Para el proyecto y ejecución de las instalaciones de alumbrado público en los viarios y espacios libres públicos se estará a la normativa específica de los servicios municipales competentes, así como a lo dispuesto en *Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el*

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

2. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente en los proyectos de urbanización para cada vía. En los proyectos de urbanización se estudiará especialmente la coordinación entre el alumbrado público y las plantaciones propuestas. El nivel de iluminación media será de 10 lux para el viario rodado y 8 lux para los espacios libres. La uniformidad no será inferior a 0,3 en vías de circulación rodada, ni a 0,25 en espacios libres. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

3. Se reforzará el alumbrado en las intersecciones de los viarios de tal forma que 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.

4. 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 igual o inferior a 10 metros.

5. 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. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas.

6. 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.

7. Las instalaciones de alumbrado incluirán equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

8. Se emplearán luminarias de reducida emisión hacia el hemisferio superior, preferiblemente dotadas de vidrio plano. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio. Se evitará la intrusión lumínica en el entorno doméstico y, en todo caso, minimizar sus molestias y perjuicios.

9. Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad. Las potencias de las lámparas se ajustarán para reducir la contribución al resplandor del cielo y la consiguiente contaminación lumínica, disminuyendo las molestias en las viviendas y fomentar el ahorro energético.

10. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.

Artículo 11.6.5. Suministro de energía eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de energía eléctrica necesarias para los usos y edificaciones a implantar, de acuerdo con las previsiones de la *Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico* y el *Real Decreto 1955 /2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica*. Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa electrotécnica vigente.

2. En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable las redes eléctricas de media y baja tensión se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas.

3. En las obras de reurbanización del viario o de los espacios libres, salvo que se justificara expresamente su improcedencia, todas las redes eléctricas se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. Cuando las redes existentes en el ámbito a reurbanizar sean ya subterráneas se evaluará la conveniencia de renovar los conductores.

4. Los proyectos de urbanización preverán la modificación a subterránea de todas las instalaciones eléctricas aéreas existentes dentro del ámbito a urbanizar en alta, en media y en baja tensión. Excepcional y justificadamente podrá autorizarse por el Ayuntamiento la compatibilidad de ciertos tramos o instalaciones aéreas en alta tensión con la actuación urbanizadora.

5. Los centros y subestaciones transformadoras se emplazarán en los espacios previstos expresamente por el planeamiento de desarrollo. Sólo en casos estrictamente necesarios y justificados se preverán centros de transformación en espacios públicos; en estos casos, las instalaciones se emplazarán en lugares no perjudiciales con la utilización pública de los

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

espacios y en edificaciones homologadas debidamente protegidas y aisladas.

Artículo 11.6.6. Redes de telecomunicaciones.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de telecomunicaciones necesarias para los usos a implantar acorde con la normativa sobre infraestructura común de telecomunicaciones. Para el cálculo de las necesidades se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica vigente.

2. Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

3. El Ayuntamiento de manera justificada por razones de cumplimiento de los objetivos urbanísticos o de protección del medio ambiente, y dando audiencia a los interesados, podrá fomentar, de acuerdo con la legislación estatal, la utilización compartida emplazamientos por parte de diferentes operadores, de acuerdo con los Planes de Implantación propuestos, así como los acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada. La utilización compartida puede desestimarse si se justifica la imposibilidad técnica, o si las condiciones no son razonables, o bien si el Ayuntamiento considera que el impacto ambiental, visual o sobre los límites de exposición del uso compartido, pueda ser superior al de las instalaciones por separado. En todo caso, la ubicación compartida sólo se podrá imponer en aquellas zonas que cuenten con la oportuna resolución del Ministerio de Industria Energía y Turismo, en los términos establecidos en el artículo 32 de la *Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones*.

4. En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. En general, salvo justificación técnica en el Proyecto de mayor o menor necesidad, se dispondrán 4 conductos ⌀ 110 mm bajo los acerados del nuevo viario local (o reurbanización del viario existente) y 6 conductos ⌀ 110 mm bajo los acerados del viario estructurante.

5. En los supuestos concretos y justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico a los que se refiere el apartado 5 del artículo 34 de la *Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones*, y en aplicación del artículo 19 de la *Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía*, el Ayuntamiento podrá limitar los despliegues aéreos y por fachadas de redes de telecomunicaciones, delegándose al PEPCH como planeamiento específico del ámbito más afectado del núcleo urbano en esta materia, así como a posibles Ordenanzas municipales, la concreción de la regulación de estas limitaciones al régimen general establecido en la citada *Ley 9/2014*.

6. Los elementos y equipos de telecomunicación auxiliares a las redes subterráneas se instalarán de forma que su implantación produzca el mínimo impacto sobre el medio ambiente desde el punto de vista espacial y visual y sobre la salubridad pública, y de manera que el desarrollo de las redes de telecomunicación se produzca de forma ordenada.

7. En los proyectos de edificación correspondientes a obras de nueva edificación o de rehabilitación integral de edificios, será preceptiva la previsión de las instalaciones y arquetas de registro correspondientes para la Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT), cuyo diseño se ajustará a la normativa específica de aplicación.

8. La regulación y gestión de nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la base de la *Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones* y *Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radioeléctricas*.

9. El Ayuntamiento podrá formular Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones, 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 medio ambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y de salubridad pública; garantizando en todo caso la viabilidad técnica de la prestación del servicio. Desde el punto de vista de la salud las limitaciones estarán acordes con lo indicado en el *Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre*, que establece los niveles de exposición a los campos electromagnéticos. En cuanto a reducción del impacto visual de los elementos del servicio, la Ordenanza utilizará como referencia el *Código de Buenas Prácticas* suscrito por la Federación Española de Municipios y Provincias y la Asociación de

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Empresas de electrónica, tecnologías de la información y telecomunicaciones de España.

Artículo 11.6.7. Red de riego.

1. Los proyectos de urbanización deberán asegurar la dotación de los caudales necesarios y preverán las redes necesarias para garantizar el crecimiento y desarrollo de las alineaciones principales del arbolado del viario urbano y de los espacios libres.

2. Los diámetros nominales, materiales, instalaciones mecánicas, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca la normativa municipal específica, y en su defecto las de la compañía suministradora. En general, se establecerán sectores de riego programable por goteo, y el material empleado para las canalizaciones será el polietileno, que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

3. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto las de la compañía suministradora.

4. Se proyectarán instalaciones para pozos artesianos y equipos de bombeo y filtrado con capacidad suficiente para alimentar el conjunto ajardinado. El proyecto, ejecución y legalización de estas instalaciones se adaptará a la normativa hidrológica vigente.

Artículo 11.6.8. Coordinación de los servicios urbanos básicos.

1. Los proyectos de urbanización establecerán el orden de disposición de los servicios y sus elementos de registro en el espacio público. Las dimensiones de los acerados serán las suficientes para alojar todos los servicios urbanos previstos, con las condiciones de separación e instalación establecidas en sus normativas técnicas específicas.

2. En general, los servicios urbanos se distribuirán de forma que las redes que más acometidas requieran queden más próximas a las bandas de edificación, quedando las redes de transporte y el alumbrado público en la zona más exterior del acerado.

3. Se recomienda la inclusión en los proyectos de urbanización de un plano conjunto de servicios urbanos a implantar, con la definición en planta de los trazados y ubicación de arquetas y elementos singulares de cada infraestructura.

4. En los proyectos de urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable no se construirán elementos que puedan deteriorarse durante la fase posterior de edificación. Es recomendable, siempre que sea posible, reservar libre de servicios el último metro del acerado hasta la construcción de los edificios.

Artículo 11.6.9. Ubicación de contenedores de recogida de residuos sólidos.

1. 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, en la proporción que resulte en función de la población servida, y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre residuos sólidos o en su caso la Mancomunidad de Municipios Sierra Norte.

2. Se incluirán contenedores independientes con clasificación para el reciclaje.

3. Se recomienda la implantación progresiva de contenedores de tipo enterrado, de acuerdo con programas municipales al efecto.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

TÍTULO 12. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE INTERÉS MUNICIPAL.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Sección 1. Aspectos generales.

Artículo 12.1.1. Contenido y alcance.

1. El objeto de este Título es establecer las determinaciones de ordenación referentes al patrimonio histórico del municipio que, en aplicación del artículo 10.2.A)e) de la LOUA, deben adscribirse al contenido de carácter de *ordenación pormenorizada* preceptiva.

2. Las determinaciones de este Título complementan y están en todo caso subordinadas, a las establecidas con carácter de ordenación estructural en los Capítulos 8 y 9 del Título 5 de estas NNUU, referentes respectivamente al patrimonio inscrito en el CGPHA, el de interés supramunicipal en general, y al patrimonio arqueológico.

Artículo 12.1.2. Instrumentos normativos para la protección del patrimonio.

1. Para las finalidades de protección del patrimonio cultural del municipio, previstas en este PGOU, se consideran los siguientes instrumentos normativos en aplicación de la LOUA y de la legislación de patrimonio histórico:

a) Las Normas de carácter estructural para la protección del patrimonio de interés supramunicipal o incluido en el *Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz* (CGPHA), reguladas en los Capítulos 8 y 9 del Título 5 de estas NNUU.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

b) Las Normas de carácter pormenorizado siguientes:

-Las Normas de protección de los presente Título 12 para el patrimonio arquitectónico (Capítulo 2) y urbano (Capítulo 3).
-Las Normas particulares de la zona "Centro Histórico", que se incluyen en el Capítulo 2 del Título 13.
-Las Normas generales de edificación (Título 9), con las particularidades para la protección del patrimonio que se establecen en el presente Capítulo.
-Las Normas generales de los usos (Título 10), con las condiciones especiales que se establecen en el presente Capítulo.
-Las Normas particulares de urbanización del Centro Histórico del Capítulo 5 del Título 11.

c) El *Documento III Catálogo*, que complementa y particulariza para cada inmueble o espacio catalogados las condiciones específicas de normativa de protección en las Fichas individualizadas.

d) La delimitación de los bienes protegidos y la ordenación detallada del centro histórico que constan en los Documentos del PGOU, *"III-B Planos de Catálogo"*, y *"IV-B Planos de Ordenación"*, en la medida en que concretan físicamente el ámbito o perímetro de los mismos.

2. El bloque de determinaciones urbanísticas específicas de protección aplicables al ámbito del Conjunto Histórico de *Constantina* (declarado Bien de Interés Cultural, mediante *Decreto 421/2004, de 1 de junio),* constituidas por los instrumentos enumerados en el apartado 1 de este artículo, conforman las determinaciones normativas equiparables a Plan Especial de Protección, de acuerdo con el artículo 20 de la LPHE y artículos 30 y 32 de la LPHA. El objetivo global de dichas normas es disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés histórico, arquitectónico, arqueológico y urbanístico, así como del paisaje urbano del municipio.

Artículo 12.1.3. Medios económicos para la protección del patrimonio.

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio previstas en este PGOU, se consideran los siguientes medios económicos:

a) Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autónoma.
b) La inversión directa Municipal.
c) La concertación de actuaciones entre la Administración Autónoma y el Ayuntamiento de *Constantina*.
d) 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, que correspondan a sus obligaciones de conservación.
e) Las subvenciones de las Administraciones Central y Autónoma a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
f) La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
g) La declaración de *"Áreas de Rehabilitación"* en el marco de los Planes de Vivienda y Suelo vigentes de la Administración Autonómica o bien, mediante la figura de *"Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal"*.

Artículo 12.1.4. Medios administrativos. Comisión Técnica Municipal de Patrimonio.

1. A efectos de coadyuvar al ejercicio de las competencias susceptibles de delegarse al municipio de Constantina en materia de patrimonio tras la aprobación definitiva del PGOU, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 40.3 de la LPHA, se creará una Comisión Técnica Municipal de Patrimonio que emitirá Informe sobre las licencias de obras, actividades, parcelaciones, órdenes de ejecución, expedientes de infracción, expedientes de ruina y actuaciones de desarrollo del PGOU, incluidas Ordenanzas especiales que afecten al patrimonio en el término municipal, así como sobre las cuestiones específicamente reguladas en las presentes NNUU al respecto.

2. Las actuaciones que afecten inmuebles declarados BIC y a patrimonio arqueológico y a ámbitos territoriales vinculados a actividad de interés etnográfico, seguirán sometidas a Informe o autorización de la Consejería de Cultura de acuerdo con la previsiones generales de la LPHA. Las obras o actuaciones en entornos de BIC, a los efectos previstos en el artículo 40.2 de la LPHA, se estiman suficientemente regulados por el presente PGOU, y también podrán ser objeto de delegación de competencias al municipio.

3. La composición y normas de funcionamiento serán determinadas por el Ayuntamiento en el acto administrativo de creación, y deberá estar presidida por la persona titular de la Alcaldía o concejal delegado en

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

materia de Urbanismo, e integrada al menos por personas con titulación suficiente para el ejercicio de la Arquitectura, Arquitectura Técnica, la Historia del Arte y Arqueología.

4. Los Informes y Dictámenes de la Comisión no serán vinculantes, si bien el resto de Servicios Municipales, si no los tienen en cuenta, deberán hacerlo mediante decisión técnica y jurídica razonada.

5. Los Informes y Dictámenes de la Comisión podrán ser:

-Favorables.
-Favorables con prescripciones obligatorias.
-De opinión suspendida en tanto se complete la documentación o se introduzcan correcciones.
-Desfavorables.

6. Todo Informe o Dictamen de la Comisión que no sea favorable sin condiciones, deberá estar fundamentado y, además, si de la documentación técnica aportada fuera viable, se determinarán los criterios volumétricos, compositivos, de relación con inmuebles colindantes, de inserción en el paisaje o de condiciones estéticas, en los que debe fundamentarse la solución para que pudiera ser favorable, en base a las presentes NNUU y demás instrumentos de desarrollo.

Artículo 12.1.5. Clases de patrimonio catalogado de interés municipal.

1. A fin de regular la intervención sobre el patrimonio en el municipio conforme a los distintos elementos que lo componen, este se clasifica:

a) Patrimonio arquitectónico: Edificios.
b) Patrimonio etnográfico: Arquitectura vernácula o edificios que contuvieron o contienen actividades tradicionales de interés en la historia del municipio.
c) Elementos especiales o singulares: Fuentes, retablos, estatuas, azulejos y similares.
d) Patrimonio urbano: Conjuntos urbanos y espacios urbanos.

Sección 2. Condiciones particulares de edificación y uso en inmuebles catalogados.

Artículo 12.1.6. Condiciones particulares sobre tipos de obras de edificación.

1. Los tipos de obras de edificación regulados en los artículos 9.1.1. a 9.1.5. de estas NNUU se complementarán para los edificios catalogados con las siguientes condiciones:

1.1. *Obras en los edificios* tendentes a la buena conservación del patrimonio.

a) Obras de restauración:
-Serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas que se determinen en la ficha correspondiente.
-Los materiales a emplear se ajustarán a los que presenta el edificio o que presentaba antes de intervenciones documentadas que los alterasen.
-La introducción de elementos originales no existentes deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos.
-Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso sustitución de algunos, deberán utilizarse materiales y soluciones constructivas similares en cuanto a su función a los originales. Cuando ello no sea técnicamente viable, y sea necesario intervenir con soluciones estructurales de la técnica actual, se procurará evitar imitaciones o reproducciones miméticas, siendo preferible dejar patente y reconocible las adiciones sobre el edificio original, adiciones que en todo caso buscarán la mayor neutralidad expresiva.
-Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, serán los originales de los edificios.
-Será objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el respeto a las características originales del edificio.

b) Obras de conservación:
-No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan.
-Deberán utilizar los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

c) Obras de consolidación:

-Se utilizarán materiales cuya función estructural sea igual a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.
-La introducción de diferentes materiales, cuando sea imposible la utilización de los originales, deberá tener en cuenta lo previsto en el anterior apartado.

d) Obras de acondicionamiento:

-Se deberán conservar todos los elementos interiores de importancia, quedando condicionada la nueva compartimentación del edificio a que sea respetuosa con dichos elementos (artesonados, molduraje, solados, etc.).
-Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio y no podrá alterarse su aspecto exterior.
-Las obras de adaptación de las instalaciones a las nuevas normativas técnicas y de habitabilidad vigentes no alterarán la posición de los muros exteriores, estructura básica de distribución, patios, escaleras u otros elementos protegidos, buscándose siempre soluciones técnicas de compartimentación del edificio que serán respetuosas con los elementos protegidos.

1.2. Obras de reforma:

-Quedarán limitadas a las zonas permitidas según niveles de protección, tratándose con el máximo respeto al edificio y alterando en la menor medida posible sus características morfológicas, así como los elementos interiores de importancia, según lo señalado para las obras de acondicionamiento.
-No podrán modificar las fachadas ni las soluciones de cubierta inclinada, ni los materiales de ambas. Se podrá cambiar cubierta plana por inclinada, si ello responde a la recuperación de la configuración originaria del inmueble. En los edificios de protección parcial de una planta se podrán elevar hasta la altura regulada en zona de ordenanza manteniendo el mismo tipo de cubierta, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 12.1.9. para la arquitectura vernácula o popular-tradicional.
-Deberán respetarse la posición de patios y en la medida de lo posible escaleras, como elementos definidores de la tipología a conservar.

1.3. Obras de rehabilitación:

-En el caso del patrimonio catalogado, la "rehabilitación", aparte del significado del artículo 155 de la LOUA, de incorporar cualquiera de los tipos de obras anteriores, tendentes al cumplimiento del deber de conservación, incluye el significado del artículo 39 de la LPHE, y su desarrollo en las presentes NNUU, con el alcance, en relación a los dispuesto en el artículo 9.1.3., que se especifica en los apartados 1.1. y 1.2. de este artículo.

1.4. Obras de *demolición*: En ningún caso supondrán la desaparición total o parcial del edificio catalogado. Las demoliciones solamente pueden afectar a añadidos o reformas inadecuadas acreditados sobre la edificación o tipología originaria. Dichos elementos deberán quedar identificados en las Fichas de Catálogo o, en caso contrario, dichas demoliciones requerirán Informe vinculante de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

1.5. Obras de nueva edificación:

a) Obras de *reconstrucción:*

-La ejecución de obras de reconstrucción no será facultativa sino que vendrá impuesta por el órgano competente a fin de recuperar aquellos elementos originales que por una u otra razón hayan desaparecido.
-La reconstrucción reproducirá fielmente los volúmenes, materiales, disposición y decoración del edificio a reconstruir. Se valorará especialmente la posibilidad de reconstruir con el material derruido.
-Cuando en algún edificio con protección en los grados estructural o parcial no sea técnicamente posible la ejecución de las obras permitidas manteniendo un elemento catalogado, se podrá solicitar su desmontaje y posterior reconstrucción con los mismos materiales, forma y dimensiones que tenía en origen. Este tipo de obra tendrá siempre un carácter excepcional, por lo que deberá solicitarse debidamente avalada por los informes periciales que los servicios técnicos municipales consideren oportunos y siempre quedará sujeta a que se cumplan las garantías que el Ayuntamiento considere conveniente pedir para asegurar el cumplimiento de las condiciones que sean impuestas.
-No se concederá licencia para este tipo de obra cuando se considere imposible realizar la reconstrucción por la clase de materiales o técnicas constructivas con las que el elemento catalogado esté realizado, pudiendo en este caso quedar limitado el régimen de obras

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

autorizable en el edificio al que no ponga en peligro la conservación del elemento protegido.

b) Obras de *sustitución*: Queda expresamente prohibida la sustitución total o parcial de un edificio catalogado, ni aunque fuera declarado en ruina. En este supuesto, en la reconstrucción de los elementos ruinosos se mantendrá en todo caso la estructura y tipología arquitectónica preexistente y en ningún caso esta situación supondrá variación de las condiciones de aprovechamiento aplicables a los edificios catalogados.

c) Obras de *ampliación*: Son las definidas en el apartado 1.c) del artículo 9.1.5 y serán admisibles en general en las parcelas con inmuebles no catalogados y en éstos, en los supuestos en los que en la regulación del Capítulo 2 del presente Título se admiten y, sometiéndose en su casos a las determinaciones más detalladas que pudiera establecer la Ficha de Catálogo.

Artículo 12.1.7. Unidad edificatoria.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, cuyas formas y dimensiones se recogen en los Planos de Ordenación y de detalle de Catálogo.

2. No se admitirá Proyecto sobre parte de la parcela, sino que habrá de referirse a unidades catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes Normas.

Articulo 12.1.8. Condiciones particulares de parcelación

1. Segregación y parcela mínima edificable.

a) Parcela mínima: Con carácter general la parcela mínima será la existente a la entrada en vigor del PGOU.

b) Las parcelas con edificios de alguno de los niveles de protección no podrán ser objeto de segregaciones. Se exceptúan los siguientes casos, que en expediente específico que deberá ser sometido a Informe vinculante de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, se justifique en base a las siguientes argumentaciones:

-Parcelas que hayan sido objeto de agregación acreditada en los 25 últimos años, en cuyo caso se podrá segregar la parte añadida siempre que cumpla las condiciones de parcelación del área en la que se sitúa.
-Parcelas que resultan afectadas por actuaciones puntuales contenidas en este PGOU, tendentes a reestructuración interna y recuperación de espacios públicos.
-Parcelas con edificios de nivel B y C que, excepcionalmente, si por su tamaño, baja ocupación del edificio protegido en la parcela o por tratarse de parcelas pasantes a dos calles, en la Ficha de Catálogo se estime viable su segregación sin afectar a la edificación protegida, en las condiciones adicionales que, en su caso se especifiquen. La tramitación de licencia de parcelación será simultánea a la de licencia de obras de la parcela segregada si estuviera libre, y a la de rehabilitación de los edificios de las parcelas segregadas si estuviesen incluidos en la prioridades de rehabilitación identificadas en el Plano de Ordenación o.7b.

2. Agregación:

Las parcelas con cualquier grado de protección, no podrán agregarse, salvo expediente del que resulte previo Informe favorable de la Consejería competente, cuando no estuviese contemplada dicha posibilidad en la Ficha de Catálogo, fundamento en base a las siguientes argumentaciones:

a) Las parcelas con *protección integral* y *global* no podrán agregarse, salvo para operaciones acreditadas de recuperación de la configuración originaria del inmueble protegido.

b) Las parcelas con nivel de protección *parcial* podrán agregarse en los supuestos de solución de los problemas de infravivienda en el propio inmueble protegido identificados en el Plano de Ordenación o.7b, o para permitir la supresión de infraviviendas de inmuebles colindantes.

Artículo 12.1.9. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela y edificabilidad.

1. Alineación: La posición de la edificación será la existente, no admitiéndose variaciones más que en el caso de añadidos recientes, que podrán eliminarse.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

2. Fondo edificable y alineación interior: En edificios con protección *integral* o *global*, serán los existentes. En edificios con protección *parcial*, se podrán variar éstos, ajustándose en todo caso a las condiciones particulares de zona, justificando debidamente que no se afectan los valores que motivan la protección. El Ayuntamiento podrá requerir la tramitación previa de un Estudio de Detalle, con el objeto de valorar los efectos de la volumetría pretendida sobre el bien protegido o su entorno inmediato. En todo caso las condiciones de edificación en parcelas con inmuebles protegidos está condicionada por la protección de los espacios no edificados (patios y corrales) identificados en el Plano de Protección y Catálogo nº pc.6, que serán conservados y restringida la posibilidad de alteración según se especifica a continuación, en función del nivel de protección de la edificación, y de los siguientes niveles de protección gradual del espacio no edificado de las parcelas, así como *"resto de parcela"*:

-Nivel I: Patios con protección integral:
-Nivel II: Patios con protección tipológica.
-Nivel III: Patios con protección genérica.

-El resto de parcela que en el Plano pc.6 no identifique ni edificación protegida ni patio protegido, se identifican como *"restos de parcela no ocupada por edificio o patio protegidos"*, serán edificables según los parámetros de las Ordenanzas particulares de zona que procedan del Título 13.

3. Edificabilidad: Para parcelas con inmuebles con los niveles de protección *integral y global*, salvo en los supuestos en los que se permita agregación o segregación, o en el Plano nº pc.7 se identifique como *"restos de parcela sin protección"*, la edificabilidad será la existente. Para el nivel de protección *parcial* se podrá alterar en aplicación de las condiciones particulares de zona, con la superficie edificada que resulte de aplicar el criterio de separación de nuevas crujías, del apartado 2 anterior.

4. Altura de la edificación: La altura máxima que podrá alcanzar la edificación será la existente para los niveles de protección A y B. En el caso del nivel de protección *parcial* se podrá alcanzar el número de plantas regulado en las condiciones particulares de zona, y en los Planos de Ordenación o.6a y o.6b, acreditando que no se afectan a los valores que motivan la protección.

5. En los edificios de arquitectura popular-tradicional o vernácula con catalogados con nivel C, se admite sólo la sobreelevación del la planta de "doblado" para la mejora de las condiciones de habitabilidad, hasta una altura máxima interior en el frente de fachada de 2 metros, debiendo mantenerse la inclinación y características de la cubierta preexistente.

Artículo 12.1.10. Condiciones de uso de edificios protegidos.

1. En las edificaciones protegidas, se autorizan los usos permitidos en las condiciones particulares de zona en que se ubiquen, con las restricciones, en su caso, establecidas en el Capítulo 2 de este Título, en función del nivel de protección.

2. También la Ficha de Catálogo del inmueble podrá establecer restricciones o autorizaciones particulares, que por su mayor concreción a las características del inmueble, prevalecerán sobre las generales de estas NNUUJ.
3. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedan eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales de las condiciones generales de edificación (Título 9) y condiciones generales de usos (Título 10). No obstante deberán reunir las características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar adecuadamente, y en condiciones de seguridad y salubridad, el uso para el que se pretenda rehabilitar.

Sección 3. Deber de conservación y situación de ruina en inmuebles catalogados.

Artículo 12.1.11. Deberes de conservación del patrimonio.

1. Los edificios catalogados, sus elementos y partes, deberán ser conservados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o poseedores de tales bienes.

2. Los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados, además de las obligaciones genéricas expresadas en el número anterior de este artículo, deberán realizar las obras tendentes a la buena conservación de los inmuebles o, en su caso, de reforma de los mismos, requeridas por las determinaciones del presente PGOU, para adecuarlos a las condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato público, de conformidad con lo exigido por las legislaciones vigentes de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

3. Cuando los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados no ejecuten las actuaciones exigibles en el cumplimiento de las obligaciones antedichas, el Ayuntamiento, o la administración competente en el caso de tratarse de un BIC o elemento inscrito en el CGPHA, previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria. El Ayuntamiento, o la administración competente en caso de BIC o elemento inscrito en el CGPHA, podrá también realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes protegidos.

4. Los propietarios, titulares de derechos reales, o usuarios de edificios catalogados, así como de elementos protegidos (portadas, retablos, escudos, emblemas o placas heráldicas, cruces, exvotos o elementos análogos), no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparaciones algunas, sin previa autorización del Ayuntamiento o, en caso de BIC o elementos inscritos en el CGPHA., de la administración competente.

5. Se prohíben toda clase de usos indebidos de los edificios catalogados, así como los anuncios, carteles, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los mismos que perturben sus valores generen contaminación visual o perceptiva. Igualmente se prohíbe toda construcción, así como las instalaciones aparentes o vistas, que alteren su carácter, perturben su contemplación o den lugar a riesgos para los mismos. Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías concesionarias de tales instalaciones, y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, la instalación subterránea de dichos elementos, haciéndolo en caso contrario el Ayuntamiento por vía de apremio. Todo ello en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de patrimonio.

6. El Ayuntamiento o, la Administración competente en el caso de BIC o elementos inscritos en el CGPHA, podrá impedir las obras de demolición total o parcial, las operaciones de cambio de uso, o suspender cualquier clase de obra de intervención sobre los edificios o elementos unitarios catalogados en el presente PGOU.

7. Será causa significativa de interés social para la expropiación por la administración competente de los bienes afectados por una declaración de interés cultural, el incumplimiento de las obligaciones de conservación y protección establecidas en este artículo, el peligro de destrucción o deterioro de los mismos, y la implantación de un uso incompatible con sus valores o que pueda dañarlos. Podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgos para los mismos, según lo señalado en la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

8. La enajenación de un BIC o de un elemento inscrito en el CGPHA requerirá la notificación, a efectos de tanteo y retracto, a los organismos competentes, en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

9. Cualesquiera obra que hubiese de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizaran en los términos previstos en la normativa del presente PGOU.

10. Las infracciones que se produzcan por incumplimiento de los deberes de conservación y protección del patrimonio, están sujetas a las sanciones establecidas en la vigente legislación administrativa de protección del patrimonio y legislación urbanística, sin perjuicios de las responsabilidades penales a las que pudiesen dar lugar.

11. Cuando las obras de conservación de un inmueble rebasen los límites del deber de conservación a que se refiere la vigente legislación urbanística y de protección de aplicación, los propietarios podrán recabar la cantidad que exceda del deber de conservación, a las administraciones competentes, sin perjuicio del deber de ejecución de las obras que corresponde al propietario, quien deberá realizarlas a su costa en la parte imputable a su deber de conservación; salvo que dichas Administraciones optasen por la expropiación.

12. Los propietarios y poseedores de edificios protegidos estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que de forma subsidiaria se asuman por la Administración.

Artículo 12.1.12. Situación de ruina y edificios protegidos.

1. En el caso de edificios incoados o declarados como BIC y sus entornos, será de aplicación lo establecido en la LPHE y LPHA y en concreto las siguientes determinaciones:

a) La Administración Municipal notificará a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la apertura y resolución de los expedientes

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

de ruina que afecten a bienes afectados por la inscripción en el CGPHA. Dicha Consejería podrá constituirse en parte interesada en cualquier expediente de ruina que pueda afectar directa o indirectamente al Patrimonio Histórico.

b) La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de inmuebles catalogados.

2. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados cuya rehabilitación resultara forzosa quedarán exceptuados del régimen común de declaración de ruina, rigiéndose por las siguientes normas:

a) Quedaran enervados los efectos relativos a la demolición cuando se hallen en estado ruinoso hasta tanto se proceda a la aprobación del proyecto de rehabilitación. En todo caso se adoptarán las medidas urgentes para mantener la estabilidad y seguridad del edificio y evitar los daños a personas y bienes.

b) En la misma resolución que se decida sobre la situación de ruina, se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o no de los deberes de conservación exigibles al propietario.

c) Cuando se haya constatado que el edificio presenta deficiencias que lo hagan merecedor de una declaración de ruina, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.

d) Si no se llega al acuerdo con el propietario sobre la rehabilitación definitiva, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias para eliminar el estado físico de ruina, con otorgamiento simultáneo de la ayuda económica o proceder a la expropiación o sustitución del propietario en aquellos casos en los que se ponga de relieve un incumplimiento de los deberes de conservación.

e) La ayuda económica se otorgará por un importe equivalente a la cantidad en la que exceda el coste de las obras necesarias de las exigibles a su titular con la finalidad de que sea destinada a la financiación de las obras de rehabilitación.

f) De ordenarse la realización de las obras de rehabilitación y el particular no presentase el proyecto de intervención en el plazo otorgado al efecto o no ejecutase la obras en el plazo establecido en el proyecto autorizado, la Administración acordará la ejecución subsidiaria, y con carácter urgente, de las obras imprescindibles para mantener la estabilidad, y declarará el incumplimiento del deber de rehabilitar, y procediendo a la sustitución del propietario incumplidor para acometer la rehabilitación definitiva mediante agente rehabilitador.

g) Constatado el estado ruinoso de un edificio catalogado, el proyecto de intervención concretará los elementos cuya demolición se hace imprescindible para garantizar la seguridad y procederá a la definición de las medidas a adoptar paro la conservación de los valores del edificio que han motivado su catalogación. Para llevar a cabo las labores de demolición, con el alcance anteriormente indicado, en los edificios catalogados será preciso justificar que su conservación es técnicamente imposible.

h) La Administración Municipal notificará a la Consejería de Cultura la incoación y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles catalogados. En los casos de expedientes que afecten a edificios catalogados con niveles de protección integral se solicitará informe a la citada Consejería sobre el interés histórico-artístico del edificio en cuestión, y la posibilidad de su inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz; sin dicho informe no podrá resolverse el expediente abierto.

i) Serán exigibles las normas generales sobre presentación de documentación que deba acompañar a la solicitud de declaración de ruina.

j) En la visita de inspección se tomarán las fotografías pertinentes para verificar el estado del inmueble así como para realizar el inventario de elementos a conservar.

3. En el caso de edificios incoados o declarados como BIC y sus entornas, será de aplicación lo establecido en la LPHE y LPHA.

4. La demolición ilegal, la ruina sobrevenida o la provocación de ruina por abandono, negligencia o incumplimiento de una orden de ejecución de los edificios incluidos en el Catálogo, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

5. La demolición de un edificio catalogado, con independencia de las causas que lo hayan originado, no supone la modificación de las condiciones de edificabilidad, siendo ésta la que se determine por su nivel

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

de catalogación en el planeamiento urbanístico y en las fichas del catálogo, o en otro caso la edificabilidad consolidada por el edificio preexistente.

6. La declaración de ruina de un edificio catalogado en el que se constate el incumplimiento del deber de conservar, es causa de expropiación o de sustitución del propietario incumplidor para la aplicación de la ejecución forzosa de la rehabilitación.

7. Serán de aplicación supletoria, para lo previsto en el presente artículo, las disposiciones del régimen general de declaración de ruina reguladas en el artículo 7.4.8. de estas NNUU.

Artículo 12.1.13. Especialidades de la ruina inminente en edificios protegidos.

1. La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la demolición de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados. En el informe técnico municipal que sirva de objeto para declarar el estado de ruina inminente deberá incluir el inventario de los elementos que deben ser objeto de reposición.

2. En lo demás será de aplicación lo previsto en el artículo anterior y en particular cuando se trate de bienes inscritos en el CGPHA, las medidas necesarias requerirán la previa obtención de la autorización prevista en el artículo 33 de la LPHA.

Sección 4. Normas particulares de tramitación de licencias en inmuebles protegidos.

Artículo 12.1.14. Normas particulares de tramitación.

1. Además de los documentos exigidos en las normas generales del Capítulo 3 del Título 7, la solicitud de licencia de obras incluirá la siguiente documentación, que deberá ser presentada y tramitada antes de iniciar ningún tipo de actuación sobre los edificios en cuestión:

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio y justificación de que es la alternativa técnica de intervención más adecuada para la preservación del bien catalogado.
b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.
c) Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de las obras en relación con las permitidas para el *nivel de protección* que le afecte.
d) El proyecto del edificio se realizará de forma unitaria sin perjuicio de que su ejecución pueda realizarse por fases. Incluirá el tratamiento de la fachada de la planta baja para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra así como de las medianeras vistas, que deberán acabarse como otra fachada. En caso de intervención parcial, en toda la documentación gráfica se representará la zona de actuación en relación con el resto y se acreditará la coherencia entre ambas.
e) Alzado del tramo o tramos de calles donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta. En todo caso comprenderá un tramo de calle que abarque los dos edificios colindantes a cada lado del propuesto y reportaje fotográfico del frente de manzana. En caso de que el edificio esté ubicado en una plaza se presentarán los alzados del frente propio y reportaje fotográfico de todos los frentes de la plaza.
f) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio existente.
g) Descripción fotográfica del edificio existente.
h) Detalle pormenorizado de usos actuales, y cuadro de superficies de usos previstos.
i) Descripción pormenorizada del estado de la edificación existente.

Artículo 12.1.15. Informe urbanístico previo.

Previamente a la solicitud de licencia dentro del Conjunto Histórico, en especial sobre edificios catalogados, se recomienda a los propietarios solicitar al Ayuntamiento un Informe Urbanístico previo de la parcela o edificio sobre el que se pretende actuar, acompañado de estudios previos o anteproyecto justificando el tipo de obra a realizar en función de las características físicas del edificio existente y los usos actuales y futuros a los que se pretende destinar. Dicho informe será emitido por la Comisión Técnica Municipal de Patrimonio regulada en el artículo 12.1.4.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOGRÁFICO Y ELEMENTOS ESPECIALES.

Sección 1. Ámbito.

Artículo 12.2.1. Delimitación y niveles.

1. El área de aplicación de estas Normas de protección se extiende al patrimonio arquitectónico, etnográfico y elementos especiales catalogados en el término municipal, formando un área discontinua. Su situación se representa específicamente en los *Planos de Catálogo c.1 a c.3*, sin perjuicio de la superposición de la referencia de protección en otros Planos de Ordenación, para facilitar su aplicación.

2. A los efectos de aplicación de estas Normas a los edificios o elementos protegidos se distinguen los siguientes niveles de protección, cuya asignación se concreta tanto en el Catálogo, tanto en las Fichas Individualizadas como en los Planos c.1 a c.3.:

-Nivel A. Protección integral.
-Nivel B. Protección global.
-Nivel C. Protección parcial.

3. En el caso de elementos especiales, o edificios implantados en entornos de singular paisaje urbano o rural, se regulan las condiciones complementarias para que la intervención en el edificio o entorno proteja el contexto de influencia del inmueble catalogado.

4. En el supuesto de inmuebles que sean contenedores de elementos funcionales de actividades de interés etnográfico, se identificarán dichos elementos de interés en la Ficha de Catálogo, estableciendo las condiciones de conservación, en especial en caso de actividades tradicionales abandonadas.

Sección 2. Condiciones del nivel de protección integral (A).

Artículo 12.2.2. Definición y ámbito de aplicación.

1. El *"nivel de protección integral"* es el asignado a los edificios que deberán ser conservados íntegramente, por su carácter monumental o singular y por razones histórico-artísticas, preservándose todas sus características arquitectónicas, es decir volúmenes, formas y elementos decorativos.

2. Dentro de este nivel de protección integral, a los inmuebles ya declarados Bien de Interés Cultural e incluidos en el CGPHA, así como a los que desde el Catálogo se propone la incoación de expediente y/o pudieran declararse o incluirse en el futuro, les serán aplicables con carácter prevalente las condiciones de protección derivadas de dicho régimen, que por su carácter supramunicipal y de ordenación estructural, se regulan en el Capítulo 8 del Título 5 de estas NNUU y cualquier intervención se atendrá a lo establecido en el Proyecto de Conservación que sea aprobado por la Consejería competente en materia de Cultura.

3. Los *elementos especiales o singulares* relacionados como tales en el Catálogo, también tienen asignado este nivel de protección, lo cual implica su total mantenimiento en buen estado, forma y disposición en el inmueble o lugar que los sustenta, impidiendo asimismo su traslado o remoción.

Artículo 12.2.3. Condiciones de edificación.

1. Dentro del nivel de *protección integral* se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según definiciones de los artículos 9.1.2. a 9.1.5. y 12.1.6:

a) Conservación y mantenimiento.
b) Consolidación.
c) Acondicionamiento.
d) Restauración.
e) Reforma menor.
f) Demolición parcial, sólo de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original y en los términos regulados en el apartado 1.4 del artículo 12.1.6.
g) Reconstrucción, en los supuestos previstos en la LPH.
h) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

2. En "elementos especiales", por su propia naturaleza, sólo se permiten las obras enumeradas en los puntos a), b), c) y d), del apartado 1 de este artículo.

3. Las obras específicas dispuestas y/o recomendadas para cada

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

inmueble, dentro de los tipos de obras permitidos, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizan, en su caso, individualizadamente en la Ficha de Catálogo correspondiente.

4. Los edificios no protegidos situados en parcelas con inmuebles con protección A integral que se identifican en el Plano de Protección y Catálogo nº pc.6, salvo que el PGOU los declare expresa o tácitamente *"fuera de ordenación"*, podrán ser objeto, aparte de los tipos de obras enumerados en el anterior apartado 1, a los siguientes:

a) Reforma parcial y general.
b) Demolición.
c) Nueva edificación con la misma volumetría y superficie edificada preexistente, sin perjuicio de ligero reajuste de alineaciones interiores, en función del grado de protección de los patios, que se regula en el apartado 5 de este artículo.
d) En la Ficha de Catálogo o bien como resultado del estudio detallado del inmueble, se podrá valorar la conveniencia de que toda o parte de la volumetría de la edificación no protegida no sea reconstruida, en orden a la mejora de la percepción o puesta en valor de la edificación protegida. En el caso de que la disminución de superficie edificada no pueda ser compensada mediante el reajuste de alineaciones permitido en el espacio libre o dentro de la altura reguladora, prevalecerá en todo caso el criterio de mejora de las condiciones de la edificación protegida.

5. Ordenación de los espacios no edificados protegidos: La ordenación detallada de las parcelas que incluyen inmuebles con protección "A integral", identifica en el Plano de Protección y Catálogo pc.6, los espacios no edificados (patios y corrales) que están sometidos a protección, estableciendo un solo nivel:

a) Nivel I: Patios con protección integral: No se admite nueva edificación ni alteración de las alineaciones interiores del patio o su composición, ni el reajuste de la alineación de las edificaciones no protegidas a costa de la disminución de estos espacios libres interiores con este nivel de protección I. El Proyecto de Rehabilitación, podrá desde criterios patrimoniales de mejora de la percepción de la edificación protegida remodelar las especies o porte de la vegetación preexistente.

6. Se prohíben expresamente los tendidos de infraestructuras aéreas y adosadas al inmueble, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización y similares, que discurran o se dispongan en fachadas y cubiertas, y en general cualquier contaminación visual o perceptiva sobre el bien catalogado. Asimismo se prohíbe la inclusión de todo tipo de rótulos de cualquier carácter. Solo podrán situarse paneles informativos, en consonancia con el entorno con un diseño y tamaño homogéneo para todo el Centro Histórico e inmuebles con protección integral, en los que se indiquen los datos histórico-artísticos del inmueble y destino actual.

Artículo 12.2.4. Condiciones de uso.

1. El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio, tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores que justifican la catalogación, a criterio de la Comisión Municipal de Patrimonio.

2. En el caso de estar en desuso, las obras tenderán a incluirlos como equipamientos representativos, si sus características arquitectónicas lo permiten.

Sección 3. Condiciones del nivel de protección global (B).

Artículo 12.2.5. Definición y ámbito de aplicación.

El *"nivel de protección global"* es el asignado a edificios con valores significativos de entidad, cuya composición o estado permite modificaciones parciales sin alteración de los mencionados valores, conservando siempre fachadas, volúmenes y todos los elementos tipológicos, estructurales y espaciales configuradores del inmueble.

Artículo 12.2.6. Condiciones de edificación.

1. Dentro del *nivel de protección estructural*, se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según definiciones de los artículos 9.1.2. a 9.1.5. y 12.1.6:

a) Conservación y mantenimiento.
b) Consolidación.
c) Acondicionamiento.
d) Restauración.
e) Reforma menor.
f) Reforma parcial.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

g) Demolición parcial, de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original o que no sean esenciales en la configuración del edificio y en los términos regulados en el apartado 1.4 del artículo 12.1.6.
h) Reconstrucción, en los supuestos previstos en la LPH.
i) Sustitución parcial.
j) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

2. Las obras dispuestas y recomendadas para cada inmueble, dentro de los tipos de obras permitidos, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizan, en caso necesario, individualizadamente en la Ficha de Catálogo correspondiente. En cualquier caso han de mantenerse íntegramente los siguientes elementos de la edificación protegida existente: Fachadas, patio principal, jardines (si por su interés consta en la Ficha de Catálogo), posición de la escalera principal, estructura arquitectónica del inmueble, volumetría de la cubierta y todos y cada uno de sus elementos espaciales y tipológicos esenciales en la configuración tipológica.

3. Condiciones de edificación en parcelas que incluyen inmuebles con protección "B Global" para el ámbito de la parcela identificado como "no protegido" en el Plano pc.6:

3.1. Edificaciones existentes: Los edificios existentes situados en "resto de parcela no ocupado por edificio o patio protegidos" identificados en Plano pc.6, salvo que el PGOU los declare expresa o tácitamente *"fuera de ordenación"*, podrán ser objeto, aparte de los tipos de obras enumerados en el anterior apartado 1, a los siguientes:

a) Reforma parcial y general.
b) Demolición.
c) Nueva edificación con la misma volumetría y superficie edificada preexistente, sin perjuicio de ligero reajuste de alineaciones interiores, en función del grado de protección de los patios, que se regula en el apartado 4 de este artículo.
d) En la Ficha de Catálogo o bien como resultado del estudio detallado del inmueble en el Proyecto de Rehabilitación, se podrá valorar la conveniencia de que toda o parte de la volumetría de la edificación no protegida no sea reconstruida, en orden a la mejora de la percepción o puesta en valor de la edificación protegida. En el caso de que la disminución de superficie edificada no pueda ser compensada en el ámbito al que se refiere el anterior apartado c), mediante el reajuste de alineaciones permitido en el espacio libre, o dentro de la altura reguladora, prevalecerá en todo caso el criterio de mejora de las condiciones de la edificación protegida.

3.2. Nueva edificación: Es una posibilidad que en la ordenación del PGOU se reconoce y que es viable en parcelas en las que la ocupación del edificio protegido y del espacio protegido asociado es baja en relación al ámbito que se identifica como "resto de parcela" en el Plano pc.6. En estos supuestos se podrá incrementar mediante obras de "ampliación" la superficie edificada de la parcela ajustándose a los siguientes parámetros de ocupación total aplicados a la altura reguladora máxima determinada en el Plano o.6:

a) La nueva edificación se dispondrá en el ámbito de la parcela identificado como "resto de parcela" en el Plano pc.6, si bien, en función del nivel de protección del patio o espacio libre protegido que se regula en el apartado 4 de este artículo se podrá materializar o no la conexión física construida entre la edificación protegida y su ampliación.
b) La nueva edificación más la existente, se ajustará a los parámetros máximos de ocupación del conjunto de la parcela en función del tamaño, regulados en las condiciones particulares de zona del Título 13:

c) Salvo en inmuebles incluidos en ámbitos de Unidades de Ejecución que se atendrán a la ordenación de detalle correspondiente, en parcelas de superficie superior a 500 m2 y cuando de la aplicación de los criterios anteriores resulte un incremento de superficie edificada respecto a la existente superior al 50% se deberá formular un Estudio de Detalle que determine la ordenación volumétrica de la parcela más coherente con la preservación de los valores del inmueble protegido y la distribución del uso pormenorizado determinado y compatibles que se prevean.

4. Ordenación de los espacios no edificados protegidos:
4.1. La ordenación detallada de las parcelas que incluyen inmuebles con protección "B Global", identifica en el Plano de Protección y Catálogo pc.6, los espacios no edificados (patios y corrales) que están sometidos a protección, estableciendo los siguientes niveles:

a) Nivel I: Patios con protección integral: No se admite nueva edificación ni alteración de las alineaciones interiores de las edificaciones no protegidas a costa de la disminución de estos espacios libres interiores.

b) Nivel II: Patios con protección tipológica: El objetivo del PGOU es la protección espacial de las relaciones tipológicas del patio con el inmueble protegido, pudiéndose producir reajustes de alineaciones de las

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

edificaciones no protegidas o posibles ampliaciones permitidas, para mejorar las conexiones entre todo el conjunto edificado. La superficie de patios con este nivel de protección podrá ser disminuida hasta en un 5% justificadamente en el Proyecto de Rehabilitación.

c) Nivel III: Patios con protección genérica: El objetivo del PGOU es el establecimiento de espacios libres de edificación interiores de simple cautela para la adecuada percepción de la edificación protegida. Su configuración podrá disminuirse por razones justificadas hasta en un 10%.

4.2. Los patios protegidos, de superficie inferior a 25 m2 podrán cubrirse con monteras translúcidas de las características reguladas en el artículo 9.3.8. En los de superficie mayor se podrán utilizar toldos, pérgolas y similares en un máximo del 25% de la superficie y de 50 m2.

5. Se limitarán al máximo los tendidos de infraestructuras aéreas y adosadas al inmueble sin canalización, antenas vistas desde espacio público, conducciones aparentes, aparatos de climatización y similares, que discurran o se dispongan en fachadas y cubiertas, y en general cualquier contaminación visual o perceptiva sobre el bien catalogado. Asimismo, respecto a la publicidad exterior y paneles informativos se aplicarán los criterios del Capítulo 3 del presente Título 12 u Ordenanza Especial en su caso.

6. Previamente a cualquier actuación sobre el edificio o jardín, el titular comunicará al Ayuntamiento el alcance de la intervención que se pretende acometer, y será preceptiva la visita de inspección del Técnico Municipal, e Informe previo sobre su viabilidad y condicionantes a la misma.

Artículo 12.2.7. Condiciones de uso.

1. El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio, tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores que justifican la catalogación, a criterio de la Comisión Municipal de Patrimonio.

2. En el caso de estar en desuso, las obras tenderán a incluirlos como equipamientos representativos, si sus características arquitectónicas lo permiten.

3. Los usos admitidos serán los siguientes:

-Residencial: Para los edificios catalogados de la tipología "casa", se admiten los usos preferentes de vivienda, en las condiciones reguladas en las Normas particulares de la zona Centro Histórico y subzona que corresponda. En caso de rehabilitación de edificios de superficie construida superior a 160 m2, se admite la transformación a plurifamiliar, con un nº máximo de viviendas, resultado de dividir la superficie máxima edificada del inmueble por 80, cumpliéndose en todo caso los límites de tamaño reguladas en las condiciones particulares del uso vivienda (Título 10, Capítulo 2). El cambio de uso de unifamiliar a plurifamiliar en todo caso deberá ser compatible con la conservación de los elementos de valor reseñados en la Ficha de Catálogo.
-Terciario en la categorías de comercio minorista, oficinas y hospedaje.
-Dotacional en la categoría de SIPS, siempre que los requerimientos del equipo sea compatible con la protección.

Sección 4. Condiciones del nivel de protección parcial (C).

Artículo 12.2.8. Definición y ámbito de aplicación.

El *"nivel de protección parcial"* es el asignado a edificios con valores arquitectónicos significativos en el contexto histórico del municipio que, se protegen fundamentalmente por su contribución a la formalización de la imagen y paisaje urbano, fundamentales en la percepción del Conjunto Histórico.

Artículo 12.2.9. Condiciones de edificación.

1. Dentro del *nivel de protección parcial*, se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según definiciones de los artículos 9.1.2. a 9.1.5. y 12.1.6:

a) Conservación y mantenimiento.
b) Consolidación.
c) Acondicionamiento.
d) Restauración.
e) Reforma menor.
f) Reforma parcial.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

g) Reforma general.
h) Demolición parcial, excepto dos primeras crujías de fachada o elementos que se indiquen en Catálogo. En el caso de edificaciones aisladas habrá de respetarse la volumetría general, en especial las cubiertas inclinadas y tipología y elementos visibles desde el exterior que justifica la protección
h) Reconstrucción.
i) Sustitución parcial limitada a los supuestos del apartado 1.4.b) del artículo 12.1.6.
j) Ampliación, hasta alcanzar la volumetría permitida por las condiciones particulares de zona, y manteniendo el tipo de cubierta.
k) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

2. Las obras dispuestas y recomendadas para cada inmueble, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizan, en su caso, en la Ficha de Catálogo correspondiente.

3. Condiciones de edificación en parcelas que incluyen inmuebles con protección "C Parcial" para el ámbito de la parcela identificado como "resto de parcela no ocupado por edificio o patio protegido" en el Plano pc.6:

3.1. Edificaciones existentes: Los edificios existentes situados en ámbito de "resto de parcela", salvo que el PGOU los declare *"fuera de ordenación"*, podrán ser objeto, aparte de los tipos de obras enumerados en el anterior apartado 1, a los siguientes:

a) Reforma parcial y general.
b) Demolición.
c) Nueva edificación con la misma volumetría y superficie edificada preexistente, sin perjuicio de ligero reajuste de alineaciones interiores, en función del grado de protección de los patios, que se regula en el apartado 4 de este artículo.

d) En la Ficha de Catálogo o bien como resultado del estudio detallado del inmueble en el Proyecto de Rehabilitación, se podrá valorar la conveniencia de que toda o parte de la volumetría de la edificación no protegida no sea reconstruida, en orden a la mejora de la percepción o puesta en valor de la edificación protegida. En el caso de que la disminución de superficie edificada no pueda ser compensada en el ámbito al que se refiere el anterior apartado c), mediante el reajuste de alineaciones permitido en el espacio libre, o dentro de la altura reguladora, prevalecerá en todo caso el criterio de mejora de las condiciones de la edificación protegida.

3.2. Nueva edificación: Es una posibilidad que en la ordenación del PGOU se reconoce en la propia instrumentación y definición *"parcial"* de este nivel C de protección y que es viable en un gran número de parcelas, en las que la ocupación del edificio protegido y del espacio protegido asociado es baja en relación al ámbito que se identifica como *"resto de parcela"* en el Plano pc.6. En estos supuestos se podrá incrementar mediante obras de "ampliación" la superficie edificada de la parcela ajustándose el conjunto formado por la edificación existente más la ampliación a los parámetros de ocupación total que establezca el Título 13, aplicados a la altura reguladora determinada en el Plano o.6.

4. Ordenación de los espacios no edificados protegidos:

4.1. La ordenación detallada de las parcelas que incluyen inmuebles con protección "C Parcial", identifica en el Plano de Protección y Catálogo pc.6, los espacios no edificados (patios y corrales) que están sometidos a protección, estableciendo los siguientes niveles:

a) Nivel I: Patios con protección integral: No se admite nueva edificación ni alteración de las alineaciones interiores de las edificaciones no protegidas a costa de la disminución de estos espacios libres interiores.

b) Nivel II: Patios con protección tipológica: El objetivo del PGOU es la protección espacial de las relaciones tipológicas del patio con el inmueble protegido, pudiéndose producir reajustes de alineaciones de las edificaciones no protegidas o posibles ampliaciones permitidas, para mejorar las conexiones entre todo el conjunto edificado. La superficie de patios con este nivel de protección podrá ser disminuida hasta en un 10% justificadamente en el Proyecto de Rehabilitación.

c) Nivel III: Patios con protección genérica: El objetivo del PGOU es el establecimiento de espacios libres de edificación interiores de simple cautela para la adecuada percepción de la edificación protegida. Su configuración podrá disminuirse hasta en un 20%.

4.2. Los patios protegidos, de superficie inferior a 25 m2 podrán cubrirse con monteras translúcidas de las características reguladas en el artículo 9.3.8. En los de superficie mayor se podrán utilizar toldos, pérgolas y similares en un máximo del 25% de la superficie y de 50 m2.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

5. Se limitarán al máximo los tendidos de infraestructuras aéreas y adosadas al inmueble sin canalización, antenas vistas desde espacio público, conducciones aparentes, aparatos de climatización y similares, que discurran o se dispongan en fachadas y cubiertas, y en general cualquier contaminación visual o perceptiva sobre el bien catalogado. Asimismo, respecto a la publicidad exterior y paneles informativos se aplicarán los criterios del artículo 7.4.4. u Ordenanza Especial en su caso.

Artículo 12.2.10. Condiciones de uso.

1. El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio, tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores que justifican la catalogación, a criterio de la Comisión Municipal de Patrimonio.

2. Los usos admitidos serán los siguientes:

-Residencial: Para los edificios catalogados de la tipología "casa", se admiten los usos preferentes de vivienda, en las condiciones reguladas en las Normas particulares de la zona Centro Histórico y subzona que corresponda. En caso de rehabilitación de edificios de superficie construida superior a 160 m2, se admite la transformación a plurifamiliar, con un nº máximo de viviendas, resultado de dividir la superficie máxima edificada del inmueble por 80, cumpliéndose en todo caso los límites de tamaño reguladas en las condiciones particulares del uso vivienda (Título 10, Capítulo 2). El cambio de uso de unifamiliar a plurifamiliar en todo caso deberá ser compatible con la conservación de los elementos de valor reseñados en la Ficha de Catálogo.

-Terciario en la categorías de comercio minorista, oficinas y hospedaje.
-Dotacional en la categoría de SIPS, siempre que los requerimientos del equipo sea compatible con la protección.

Sección 5. Condiciones del nivel de protección ambiental.

Artículo 12.2.11. Definición y ámbito de aplicación.

El *"nivel de protección ambiental"* es el asignado a edificios que aún sin alcanzar valores arquitectónicos significativos que justifiquen su catalogación individualizada, desde el análisis del PGOU se determina que contribuyen configurar la imagen urbana del Conjunto Histórico, razón por la que se determina que las obras preferentes para intervención en los mismos deben de ser las de "rehabilitación" frente a las de nueva edificación.

Artículo 12.2.12. Condiciones de edificación.

1. Dentro del *nivel de protección ambiental*, se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según definiciones de los artículos 9.1.2. a 9.1.5. y 12.1.6:

a) Conservación y mantenimiento.
b) Consolidación.
c) Acondicionamiento.
d) Restauración.
e) Reforma menor.
f) Reforma parcial.
g) Reforma general.
h) Demolición parcial.
h) Reconstrucción.
i) Sustitución parcial.
j) Ampliación, hasta alcanzar la volumetría permitida por las condiciones particulares de zona, y manteniendo el tipo de cubierta.
k) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.
l) Excepcionalmente, previo Informe de la Comisión Técnica Municipal de Patrimonio, y cuando quede acreditado que las obras de rehabilitación sobrepasen el 50% del coste de reposición, podrá demolerse la edificación de interés ambiental identificada en el Plan pc.6, condicionado a que la nueva edificación mantenga la volumetría y composición de fachada que justificaron en el PGOU dicha protección. Quedan exceptuados los supuestos de demoliciones del artículo 38.2 de la LPHA cuya autorización corresponde a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

2. Condiciones de edificación en parcelas que incluyen inmuebles con protección ambiental para el ámbito de la parcela identificado como "resto de parcela" no ocupado por edificio sometido a rehabilitación preferente en el Plano pc.6: Serán aplicables las que resulten de las condiciones particulares de zona del Título 13 para el conjunto de la parcela.

Sección 6. Condiciones específicas del patrimonio arquitectónico y etnográfico catalogado disperso en el medio rural.

Artículo 12.2.13. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de las condiciones de esta Sección se refiere al patrimonio arquitectónico y etnográfico catalogado que se encuentra disperso en el medio rural y, en el que, aparte de las determinaciones de las Secciones 2 a 4 anteriores que proceda aplicar en función de su nivel de catalogación, se aplicarán las de la presente sección a efectos de evitar la contaminación visual o perceptiva del inmueble en el entorno en el que se inserta.

Artículo 12.2.14. Identificación de los inmuebles catalogados.

1. La situación en el término municipal del patrimonio arquitectónico y etnográfico disperso en el medio rural se identifica en el Plano de Protección y Catálogo nº pc.1.

2. El emplazamiento de la edificación protegida y elementos especiales asociados en su caso, en el contexto con otras posibles edificaciones no protegidas, se determina en las Fichas individualizadas de Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y Etnográfico del medio rural.

Artículo 12.2.15. Régimen de los inmuebles catalogados en el medio rural.

1. Salvo que hayan sido sometidos a reciente rehabilitación y esté acreditada licencia, en general, en aplicación del apartado 3 del artículo 3 del *Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía*, el patrimonio en el medio rural estará sometido al régimen de la edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la *Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana,* y se asimilarán a las edificaciones con licencia urbanística, ajustadas a la ordenación territorial y urbanística constituida por el planeamiento general vigente, siempre que sigan manteniendo el uso originario o posteriormente autorizado o compatible con dicho planeamiento.

2. Los edificios, construcciones o elementos no protegidos en la Ficha de Catálogo correspondiente, estarán sometidos al régimen general de cualquiera de los supuestos previstos para las edificaciones aisladas en el citado *Decreto 2/2012*.

3. En general las obras de rehabilitación de edificios protegidos en el medio rural que no impliquen cambio de uso están sometidas solo a licencia municipal.

4. Las actuaciones que impliquen ampliación y/o cambio de uso están sometidas al régimen general de las edificaciones en suelo no urbanizable establecidas en las presentes NNUU y precisarán, en los supuestos así regulados, de la previa tramitación de Plan Especial o de Proyecto de Actuación. En todo caso deberá realizarse con carácter previo a redacción del Proyecto Técnico o, en su caso, del Plan Especial o Proyecto de Actuación, una Propuesta de Intervención a la Administración Municipal que valore la idoneidad de las relaciones formales y volumétricas entre la edificación histórica protegida, sus ampliaciones, así como la adecuación del conjunto final al entorno en que se insertan, en coherencia con lo dispuesto en el artículo 12.2.18.

Artículo 12.2.16. Tipos de obras permitidas.

1. Los tipos de obras permitidas en edificios catalogados en medio rural serán, en función del nivel de protección, los establecidos para los edificios del mismo nivel en el medio urbano y que se detallan en los artículos siguientes:

a) Edificios de *Nivel A integral de protección*: Los tipos de obras que se enumeran en el artículo 12.2.3 de las presentes NNUU.
b) Edificios de *Nivel B global de protección*: Los tipos de obras que se enumeran en el artículo 12.2.5. de las presentes NNUU.
c) Edificios de *Nivel C parcial de protección*: Los tipos de obras que se enumeran en el artículo 12.2.8. de las presentes NNUU.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 12.2.17. Condiciones de parcelación.

1. Los Planos de Protección y Catálogo del PGOU a escala de término municipal (pc.1) integran en su cartografía base el Catastro de Rústica en el momento de la redacción. Las edificaciones rurales catalogadas han estado ligadas históricamente a explotaciones de determinada extensión y naturaleza. Es objetivo del PGOU, establecer determinaciones de parcelación que eviten la descontextualización de las edificaciones protegidas o que puedan mermar su identidad.

2. A los efectos expuestos en el apartado 1 anterior, con independencia de las normas menos restrictivas que pudieran establecer las NNUU del planeamiento general, no se permiten las segregaciones de fincas rústicas que contengan inmuebles protegidos de los tipos "haciendas", "cortijos", y "lagares", que incurran en los siguientes supuestos:

a) Que las edificaciones protegidas con nivel A o B queden insertas en parcelas de tamaño inferior a 5 has.

b) Que las edificaciones protegidas con nivel C queden insertas en una superficie inferior a 2,5 has.

En las parcelaciones en las que se incurra en dichos supuestos deberá solicitarse licencia de parcelación y aportarse la documentación complementaria que acredite que queda garantizada la inserción de la edificación protegida en una parcela y entorno del tamaño adecuado para la contextualización de la misma.

Artículo 12.2.18. Protección del entorno de los edificios catalogados en el medio rural.

1. Cualquier intervención de edificación, vallados, infraestructuras, movimiento de tierras y de supresión o implantación de nueva vegetación, situados en el campo visual entre las carreteras y caminos de acceso a los bienes catalogados dispersos en el medio rural, deberá justificar:

-Si la actuación está a menos de 300 metros del mismo, que se ha seleccionado la alternativa de implantación de menor afección visual desde la secuencia de aproximación al edificio catalogado por las carreteras o caminos de acceso al mismo.

-Si la situación está a menos de 200 metros del bien catalogado, en ningún caso se interpondrán edificaciones e infraestructuras en el eje de visión de la secuencia de aproximación del mismo a través de los accesos. Las transformaciones de arbolado, deberán justificar que mejoran las condiciones de percepción del inmueble en su inserción en el paisaje.

2. Las ampliaciones que afecten a los edificios catalogados en que se permita esta intervención deberán de acreditar que el resultado final permite seguir reconociendo la volumetría originaria desde la secuencia de acceso, debiendo situarse los volúmenes nuevos preferentemente en plano trasero en relación a los accesos. En caso de situarse en el mismo plano se justificará expresamente la armonización entre el edificio catalogado y su ampliación, procurando que queden claramente diferenciados.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE CONJUNTOS, ESPACIOS Y PAISAJE URBANOS.

Sección 1. Protección de espacios y conjuntos urbanos.

Artículo 12.3.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. La protección del *"patrimonio urbano"* tiene por objeto proteger conjuntos o espacios urbanos de los tipos de plazas, calles, y entornos delimitados, que por sus rasgos de homogeneidad formal o singularidades de su trazado, sección y vegetación, tienen una especial contribución en la formación del paisaje urbano.

2. Se aplicará este nivel de protección a los siguientes espacios identificados en el Plano de Catálogo c.3.:

a) Espacios urbanos: Plazas y jardines.
b) Espacios urbanos: Calles y callejones.
c) Conjuntos urbanos: Conjunto Histórico de Constantina, entorno del mismo, así como áreas urbanas singulares de Morería y Tardón.
d) Entorno de inmuebles BIC.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

3. La protección de los espacios urbanos y entornos se aborda desde dos tipos de determinaciones:

a) Mediante el control de la imagen urbana de las fachadas edificadas y en especial de los inmuebles no catalogados, así como de la protección del arbolado existente.

b) Mediante el control de la reurbanización y renovación de los espacios, que debe de abordarse de forma integrada, y de acuerdo con parámetros propios para el Centro Histórico.

Artículo 12.3.2. Condiciones de intervención en los edificios no catalogados que delimitan espacios urbanos catalogados, y entornos de inmuebles BIC.

1. Intervención en los edificios que delimitan el espacio: La catalogación como *patrimonio urbano*, y *entorno de inmuebles BIC* afecta a los edificios no catalogados que configuran el espacio. Respecto a los edificios catalogados basta con la aplicación del régimen ordinario que proceda de acuerdo con su nivel de protección.

2. Respecto a las obras en los edificios no catalogados, se tendrán en cuenta en los Proyectos las siguientes condiciones adicionales respecto a las condiciones particulares de zona:

a) En obras de nueva edificación y de ampliación se analizará la incidencia volumétrica en el espacio urbano catalogado o entorno de BIC delimitado, seleccionando las mejores alternativas de articulación de volúmenes o escalonamientos, en su caso.

b) En la composición de fachadas y medianerías vistas de la edificación o rehabilitación proyectada, se justificará la integración en la secuencia urbana de las fachadas de las dos parcelas colindantes a cada lado de la que es objeto de intervención, así como en el mismo espacio del frente opuesto de la calle, acreditándose con carácter general:

-Que no se producirán impactos sobre el paisaje urbano.
-Que no se añaden elementos que supongan contaminación visual o perceptiva en el espacio urbano catalogado o entorno de BIC.
-Que no se obstaculizará el fondo escénico de edificaciones con los grados A o B de protección.
-Justificación de las relaciones hueco-macizo, y colores de pintura de fachada a utilizar, en relación a la visualización próxima de edificios con cualquier nivel de catalogación.
- Análisis de incidencia de vuelos y salientes de fachada.
- Análisis de incidencia de publicidad comercial que se pretenda instalar, en su caso.

c) A los efectos previstos en párrafos a) y b) anteriores, en las sustituciones de inmuebles no catalogados en estos espacios urbanos, en cuanto a altura máxima de edificación, no podrá superar la media entre los dos edificios colindantes en que se inserte, cifra límite que prevalecerá sobre la genérica establecida en el artículo 13.2.5 de estas NNUU en función del número de plantas permitidas, salvo que mediante Estudio de Detalle, que deberá someterse a Informe vinculante de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, se justifique que la volumetría resultante de aplicar la altura máxima regulada en las condiciones particulares de zona (artículo 13.2.5), acredita la adecuada inserción de la misma en el paisaje urbano en relación a los parámetros y aspectos que se regulan en anteriores párrafos a) y b).

Artículo 12.3.3. Condiciones de intervención en la red viaria y espacios libres de espacios urbanos catalogados y entornos delimitados.

1. En los espacios urbanos catalogados se intervendrá mediante Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de Urbanización, referido al conjunto de los ámbitos de "Mejora de Viario Mv", o de "Mejora de Espacios Libres Me", identificados en los Planos de Ordenación o.7a y o.7b, o bien mediante intervención unitaria para todo el espacio urbano catalogado. Si las obras se pretenden acometer por fases, el Proyecto en todo caso será integrado, con el alcance previsto en los artículos 8.4.3 y 8.4.4. de estas NNUU para todos los capítulos y conceptos previstos para reurbanizar o renovar a medio plazo.

2. Las intervenciones en espacios urbanos catalogados se ajustarán a los siguientes criterios:

-Serán coherentes con el carácter y jerarquía establecida para la nueva ordenación de la movilidad y red viaria en el Plano de Ordenación o.9.

-Se respetarán las secciones singulares tipo "altozano",

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

admitiéndose barandillas de seguridad donde la altura lo requiera, conservando en todo caso la total permeabilidad visual de la volumetría.

-En los viarios rodados y compartidos de tráfico peatonal-rodado, se tenderá a disponer el máximo espacio para uso peatonal y a situarlos en el mismo nivel, diferenciándolos con distintos materiales, acabados, o con bolardos.

-El arbolado de los espacios urbanos catalogados está protegido conjuntamente con el espacio. Las labores de mantenimiento y sustitución que sean necesarias deberán ir encaminadas al mantenimiento del porte y especie, debiendo de justificarse la necesidad de sustituciones con carácter excepcional, previo informe de técnico competente.

Sección 2. Protección del paisaje urbano.

Artículo 12.3.4. Instrumentos complementarios para la protección del paisaje urbano.

1. Como medidas complementarias de las de regulación de los componentes permanentes como la edificación y de la urbanización de los espacios urbanos, a la vista del diagnóstico de la situación actual, desde el PGOU se estima necesario intervenir en el control formal de los elementos no permanentes que se adosan a la edificación, o se incorporan al espacio urbano, mediante instrumentos adicionales de eviten, en lo sucesivo, la contaminación visual o perceptiva y que, paulatinamente, se pueda ir corrigiendo la actualmente existente, mediante otras medidas de fomento, en su caso.

2. Por el Ayuntamiento, previo Informe de la Comisión Técnica Municipal de Patrimonio y de la Consejería de Cultura, se promulgará una Ordenanza especial reguladora de condiciones estéticas y de homogeneización que habrán de cumplir los elementos salientes (permanentes y no permanentes), portadas y escaparates, muestras y banderolas, toldos, salidas o aparatos de aire acondicionado y en general cualquier elemento susceptible de provocar impacto visual en la percepción del paisaje urbano del Centro Histórico.

3. Sin perjuicio de la regulación detallada de esta temática mediante Ordenanza Especial, en tanto se formula la misma, se establece el siguiente grupo de medidas de protección del paisaje e imagen urbana, referentes a:
a) Regulación de la publicidad exterior.
c) Conservación de elementos o paramentos visibles.

Artículo 12.3.5. Publicidad exterior.

1. La actividad publicitaria realizada mediante elementos externos que se incorporen a la edificación, así como los rótulos de obras en curso y las instalaciones publicitarias que puedan considerarse como mobiliario urbano dentro del área de Centro Histórico CH, quedarán regulados por las siguientes normas.

2. A los efectos de aplicación de estas normas, los carteles o rótulos publicitarios se clasifican en tres grupos:

a) Placas: Los sujetos o pintados a cualquier paramento visible y cuya dimensión mayor no exceda de 60 centímetros.
b) Muestras o rótulos: Los que igualmente situados tengan dimensiones mayores de 60 centímetros.
c) Banderolas: Los anuncios perpendiculares al plano de fachada con una altura máxima de 60 centímetros y un vuelo saliente máximo de 75 cm. sobre el plano de fachada.

3. Las placas cumplirán las siguientes condiciones:

a) No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas, ni tampoco repetirse como anuncios.
b) Únicamente podrán disponerse en paramentos lisos sin que sobresalgan de éstos más de 3 centímetros. Cuando vayan adosadas en jambas de huecos o mochetas, su dimensión máxima será de 25 x 25 centímetros. No podrán ser luminosas.

4. Las muestras o rótulos cumplirán las condiciones que a continuación se determinan:
a) Las muestras exclusivamente podrán situarse en la planta baja.

b) La altura máxima de las situadas sobre los dinteles de los huecos será de 60 centímetros sin que puedan cubrir a éstos, ni sobrepasar la altura del forjado. En todo caso deberán retirarse a una distancia superior a 50 centímetros de los laterales de los huecos del portal de entrada a vivienda, dejando totalmente libre la parte superior del mismo. Se exceptúan las

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

placas que con una dimensión máxima de 25 centímetros podrán situarse en las jambas de las puertas.

c) Se prohíben las muestras en las paredes medianeras.

d) Se prohíben las muestras en los edificios catalogados en el Nivel A, con la excepción de los paneles informativos a los que se refiere el apartado 5 del artículo 12.2.3. En los edificios catalogados con los niveles B y C, se aplicarán las siguientes condiciones:

-No se admitirán anuncios en interferencia con elementos singulares de la composición de la fachada del edificio catalogado, como portadas, molduras y similares.
-Los textos se compondrán mediante letras sueltas no luminosas adosadas a la fachada. Se recomienda la tipografía clásica o actual de la máxima simplicidad.

5. Las banderolas cumplirán las siguientes condiciones:
a) Sólo se podrán ubicar en la planta baja y hasta planta primera sin sobrepasar ésta, siempre por encima de 2,50 m. sobre la rasante de la acera. No podrán sobresalir de la vertical del bordillo de la acera, y cuando ésta no exista o la calle fuese menor de 5 metros de ancho se quedan prohibidas, salvo si la calle fuese exclusivamente peatonal, aunque fuese menor de este ancho, se podrán autorizar con las medidas indicadas.

b) Se prohíben las banderolas en todos los edificios catalogados.

6. En los espacios urbanos catalogados, entornos de inmuebles BIC, y áreas urbanas singulares de Morería y Tardón, se establecerán, dentro de las dimensiones fijadas, unos parámetros homogéneos de diseño muestras y banderolas aprobados por el Ayuntamiento y, en tanto sean aprobados, se aplicarán supletoriamente las mismas limitaciones que en los inmuebles protegidos con niveles B y C.

7. Expresamente se prohíbe en el ámbito definido como Centro Histórico:
a) La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas o cercas, estén o no catalogados.
b) La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.
c) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

Artículo 12.3.6. Conservación de elementos visibles desde el espacio urbano.

1. El Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés patrimonial, turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y reforma aunque no estuvieran previamente incluidas en el PGOU en los siguientes supuestos:

a) Fachadas o medianeras 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. Estos paramentos visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la adecuación de huecos así como su composición y acabado como fachada.
b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene, o eliminación de construcciones precarias.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán igualmente en las debidas condiciones de ornato y seguridad.

3. Cualquier obra sobre edificios no catalogados o de nueva edificación dentro del perímetro del Centro Histórico o colindante al mismo, que por la Comisión Municipal de Patrimonio se justifique que puede tener incidencia visual en la percepción del Conjunto o sus hitos más significativos (edificios con catalogación A o B), deberán ajustarse a las determinaciones y medidas correctoras que establezca la citada Comisión en la formalización, materiales o distribución en la parcela del aprovechamiento permitido, introduciéndose dichos condicionantes en la licencia correspondiente.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

TÍTULO 13. CONDICIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL NÚCLEO URBANO.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 13.1.1. Ordenanzas particulares de zonas de ordenación pormenorizada.

Las Ordenanzas particulares reguladas en este Título tienen por objeto la regulación de la integración de las condiciones de edificación y usos en cada una de las zonas de cuya ordenación tiene el carácter de *"pormenorizada"* en el PGOU.

Artículo 13.1.2. Ámbito de aplicación.

1. Las presentes Ordenanzas particulares son de aplicación directa y obligada a todo el *suelo urbano consolidado (SUrc)*, así como en el *suelo urbano no consolidado (SUrnc)* que se ordena pormenorizadamente, sin perjuicio en éste último de la modificación de las mismas en su ámbito a través de un *Plan Especial de Reforma Interior (PERI)* o *Plan Parcial* que, dentro de su capacidad operativa y respetando los parámetros básicos cuantitativos establecidos por el PGOU, introduzca los ajustes de la Ordenanza establecida más adecuados a los objetivos de ordenación del área.

2. En las Unidades y Sectores de *suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado* en los que no se establece ordenación pormenorizada directa por este PGOU, en su planeamiento de desarrollo, serán de aplicación preferente, cuando así se establezca en la Ficha de Normativa de la Parte C de estas NNUU, las Ordenanzas de entre las reguladas en este Título, más acordes con los objetivos del PGOU para dichos ámbitos, sin perjuicio de los ajustes de detalle inherentes a la fase

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

de ordenación pormenorizada del Sector, en especial en la distribución de la superficie edificable total asignada al mismo, que no necesariamente coincidirá con la que resultaría de aplicar los índices de edificabilidad neta de las presentes Ordenanzas a las manzanas resultantes de la ordenación pormenorizada del Sector.

3. No obstante la remisión desde el PGOU al planeamiento de desarrollo de la adopción de los parámetros de ordenación pormenorizada más adecuados, adoptando las directrices de ordenanza recomendadas, en su caso; dicho planeamiento de desarrollo, adoptará las normas generales de usos, de edificación y de urbanización del PGOU, de los Títulos 9, 10 y 11 de estas NNUU, bastando la mera remisión en sus Ordenanzas Reguladoras, debiendo justificarse expresamente cualquier excepcionalidad a dichas normas.

Artículo 13.1.3. Integración de la ordenación de planeamiento pormenorizado anterior.

Es objeto de las presentes NNUU formalizar un documento unitario e integrador, respecto a los instrumentos de planeamiento de desarrollo formulados durante el planeamiento general anterior, por lo que en la calificación de dichos ámbitos, se les ha asignado la zona y subzona más adecuada para formalizar dicha integración, o bien se remite a la ordenación literal del Plan Parcial o Especial ya aprobado con anterioridad, mediante la calificación de *"Planeamiento Incorporado Pi-nº"*, e indicando, en su caso, las innovaciones que introduce el PGOU respecto al citado planeamiento que se incorpora.

Artículo 13.1.4. Prevalencia de las determinaciones sectoriales de protección de carácter superpuesto.

1. Las normas de ordenación pormenorizada referentes a protección del patrimonio histórico catalogado reguladas en el Título 12, prevalecen sobre las del presente Título. Prevalecen igualmente las de ordenación estructural de cualquier tipo y en particular las específicamente "superpuestas", en razón del régimen de legislación y planificación sectorial integrado, en coherencia con el régimen general interpretativo de las presentes NNUU.

Artículo 13.1.5. Enumeración de Ordenanzas particulares de zonas

1. El PGOU, en función de los objetivos en cada uno de los ámbitos homogéneos del núcleo urbano ordenados pormenorizadamente, establece las siguientes Zonas de Ordenanza, identificadas en los *Planos de Ordenación o.5a y o.5b.*:

a) *Zona Centro Histórico (CH).*
b) *Zona Manzana Cerrada (MC).*
c) *Zona Edificación Abierta Colectiva (EAC).*
d) *Zona Edificación Abierta Unifamiliar Ciudad Jardín (CJ).*
e) *Zona Edificación Unifamiliar Adosada (AD).*
f) *Zona Terciario y Servicios (T).*
g) *Zona Industrial (I).*
h) *Zonas de Sistemas de Equipamiento y de Servicios Urbanos.*
g) *Zona de Planeamiento Incorporado (Pi).*

2. En los Capítulos siguientes se establecen las condiciones particulares de integración de condiciones de uso y de edificación para las Zonas de Ordenanza enumeradas.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA *CENTRO HISTÓRICO (CH).*

Artículo 13.2.1. Definición y ámbito.

1. La zona de *Centro Histórico* comprende las manzanas del núcleo urbano desarrollados desde el primer arrabal de La Morería (Siglo XII), y extensión del Cerro del Castillo y El Tardón (Siglo XIII-XV), y colmatación hasta el siglo XIX del espacio entre ambos a lo largo del Arroyo de la Villa y caminos de Lora, Cazalla y Las Navas. La trama de manzanas y parcelas es muy irregular y diversa, según las subzonas.

2. A efectos de coherencia con los objetivos de protección en aplicación de la Legislación de patrimonio histórico, esta zona abarca la totalidad del

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

área declarada BIC con la categoría de Conjunto Histórico, mediante *Decreto 421/2004, de 1 de junio*, incorporando algunas pequeñas áreas adyacentes en las que, desde el análisis del PGOU se ha estimado que deben estar sometidas a las mismas ordenanzas desde criterios urbanísticos.

1. La zona de *Centro Histórico* comprende las manzanas del núcleo urbano desarrollados desde el primer arrabal de La Morería (Siglo XII), y extensión del Cerro del Castillo y El Tardón (Siglo XIII-XV), y colmatación hasta el siglo XIX del espacio entre ambos a lo largo del Arroyo de la Villa y caminos de Lora, Cazalla y Las Navas. La trama de manzanas y parcelas es muy irregular y diversa, según las subzonas.

2. A efectos de coherencia con los objetivos de protección en aplicación de la Legislación de patrimonio histórico, esta zona abarca la totalidad del área declarada BIC con la categoría de Conjunto Histórico, mediante *Decreto 421/2004, de 1 de junio*, incorporando algunas pequeñas áreas adyacentes en las que, desde el análisis del PGOU se ha estimado que deben estar sometidas a las mismas ordenanzas desde criterios urbanísticos.
3. El ámbito es el identificado como zona *"Centro Histórico (CH)"* en los Planos de Ordenación o.5a y o.5b, diferenciándose en el mismo las siguientes subzonas, en coherencia con el desarrollo histórico, la morfología urbana actual, o ambos criterios:

a) Subzona *"Morería Fuente Nueva (CH-1)"*: Comprende primer arrabal del Castillo, La Morería (Siglo XII), y la extensión del mismo en las laderas del mismo hasta el siglo XV.

b) Subzona *"Tardón (CH-2)"*: Comprende el primer emplazamiento al lado opuesto del cerro del Castillo y del Arroyo de la Villa, constituyendo el enclave del barrio del mismo nombre, configurado hacia los siglos XII a XV.

c) Subzona *"Manzana Cerrada Unifamiliar CH-3"*: Comprende la mayor parte de la colmatación en los siglos XV a XIX del espacio entre ambas márgenes del arroyo de la Villa, a lo largo de los caminos de paso existentes, en el sentido N-S.

d) Subzona *"Manzana Cerrada Colectiva CH-4"*: Comprenden enclaves dentro de la subzona anterior, en la que a lo largo del siglo XX se han producido transformaciones unitarias de edificación plurifamiliar en manzana cerrada, o bien vacios urbanos o áreas industriales existentes, que desde el PGOU se establece esta zonificación con la finalidad de realizar operaciones aisladas de equipamiento, o bien fomento de la vivienda protegida en suelo urbano.

f) Subzona *"Edificación Abierta colectiva CH-5"*: Corresponde con enclaves aislados de operaciones de promoción vivienda plurifamiliar en bloque abierta, de mediados del siglo XX, de residencia de militares vinculadas a la infraestructuras de la defensa existentes en término municipal. Su inclusión como subzona del Centro Histórico, se justifica exclusivamente por estar dentro del perímetro del Conjunto Histórico delimitado BIC por *Decreto 421/2004*.

Artículo 13.2.2. Condiciones de uso.

1. El uso *pormenorizado* determinado de esta zona es el *"residencial"*. No obstante se establece la ordenanza CH-3 en enclaves aislados calificados como sistemas de equipamientos y servicios públicos, o dotaciones privadas, a efectos exclusivamente de regulación de condiciones de edificación similares al entorno en que se insertan.
2. Usos *compatibles* con el uso determinado en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación (Título 10): Según subzonas se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadamente "C", en la tabla siguiente. En los que se especifica "A", aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NNUU y legislación específica, para el mismo:

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	CH-1	CH-2	CH-3	CH-4	CH-5
Vivienda unifamiliar:	D	D	D	A	
Vivienda bifamiliar:	C	C	C	C	
Vivienda plurifamiliar:			C	D	D
Agrupación de viviendas unifamiliares:				A	
Alojamiento colectivo:			C	C	
Comercio minorista:	C	C	C	C	C
Oficinas:	C	C	A	A	C
Hospedaje:			A	A	
Recreativo tipos d1,d2,d3:			C	C	C
Recreativo tipo d4:	C	C	C	C	C

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Talleres artesanales:			C	C	C
Talleres domésticos:	C	C	C	C	C
Industria tradicional licores:			C	C	
Deportivo:			C	C	C
Educativo:			C	C	
SIPS:	A	A	A	A	
Servicios urbanos (excepto funerarios):			C	C	
Aparcamiento en sótano o p. baja			C	C	C

3. En los supuestos de edificios catalogados, o que por estar incluidos en espacios catalogados o entornos de BIC, solamente se admiten obras de rehabilitación, se podrá implantar el uso de vivienda bifamiliar o plurifamiliar en las mismas condiciones previstas para los edificios catalogados B o C, en los artículos 12.2.7 y 12.2.10.

4. En parcelas de la zona CH-3, de tamaño superior a 500 m2 y frente mayor de 12 metros, se permite la implantación de vivienda plurifamiliar, previa formulación de Estudio de Detalle, que ordene la volumetría y justifique la idoneidad de la inserción en la manzana, en especial se forma parte de espacio urbano catalogado, o es colindante con edificios catalogados. Dicho Estudio de Detalle requerirá Informe vinculante de la Consejería competente en materia de Cultura.

5. En los supuestos de solicitud de licencia de implantación de usos compatibles o alternativos de superficie construida superior a 500 m2t, se someterá a Informe vinculante de la Consejería competente en materia de Cultura la evaluación del impacto sobre el patrimonio histórico.

Artículo 13.2.3. Tipos de obras permitidas.

1. Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2 a 9.1.5, con las excepciones y condicionantes siguientes, según catalogación, situaciones o zonas:

a) En los edificios catalogados, los tipos de obras están limitadas a las previstas en el Título 12 de estas NNUU para cada nivel de protección.

b) En los edificios existentes no catalogados que conforman o dan frente a espacios urbanos catalogados, o están incluidos en los entornos de inmuebles BIC delimitados, o están dentro de los conjuntos urbanos singulares de "Morería Fuente Nueva" y "Tardón", en general será tipo de obras de edificación preferente la rehabilitación, salvo que quede acreditado técnicamente que las obras de rehabilitación sobrepasarían el límite del coste del "contenido normal del deber de conservación", establecido por el artículo 155 de la LOUA, en cuyo caso la obra de nueva edificación respetará la volumetría y composición de fachada de los inmuebles no catalogados sometidos a protección ambiental identificados en el Plano pc.5. Quedan excluidos los edificios total, o parcialmente fuera de ordenación, o acreditadamente construidos en la segunda mitad del siglo XX, que podrán ser demolidos en lo que sean disconformes, o íntegramente, sin más justificación.

c) En los edificios no catalogados con "valor ambiental" incluidos en el Inventario correspondiente e identificados en el Plano pc.7, se ajustarán a las condiciones de edificación del artículo 12.2.12 de las presentes NNUU. La demolición y sustitución será excepcional y limitada al supuesto de coste de rehabilitación que supere el 50% de nueva edificación. Sin perjuicio de la planimetría de estado actual exigible a los proyectos de demolición, será exigible la aportación de la documentación genérica exigible para las sustituciones por el apartado 2 de este artículo.

2. En los casos en los que proceda la demolición y sustitución de inmuebles no catalogados será exigible la siguiente documentación previa o simultáneamente a la tramitación de licencia, para su valoración por la Comisión Técnica Municipal de Patrimonio:

a) Identificación por dirección postal y por referencia catastral.

b) Planimetría del estado actual, más reportaje fotográfico del interior y exterior del inmueble que permita un conocimiento completo del mismo.

c) Justificación razonada de la sustitución en los casos de inmuebles inventariados con "valor ambiental" y justificación de que el edificio proyectado tendrá adecuada inserción en el contexto urbano: calle, manzana, barrio, etc, a efectos del mantenimiento o mejora del valor ambiental del nuevo inmueble respecto al que se proyecta sustituir.

Artículo 13.2.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral constituida a la entrada en vigor del PGOU. Con carácter general es objetivo del PGOU en la ordenación de la zona

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

"Centro Histórico" el mantenimiento del parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente, sólo en los supuestos especificados en las presentes NNUU y acompañados de los condicionantes adicionales dispuestos para la mejora urbana, y para la edificación o rehabilitación simultánea a la parcelación.

2. Ninguna parcela de las existentes a la entrada en vigor del PGOU será *no edificable* por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

3. Condiciones de segregación de parcelas:

a) En las parcelas con edificios protegidos, se atendrán a los supuestos del artículo 12.1.8.

b) En los supuestos de parcelas que den frente a espacios catalogados, o a entornos de inmuebles BIC, solamente se permite la segregación en el supuesto de parcelas "pasantes" a dos calles, con una distancia entre los frentes a dos calles superior a 35 metros, que podrá segregarse en una parcela a cada frente de calle, con la condición de que el fondo mínimo de las parcelas segregadas sea de 15 metros, y en frente mínimo 6 metros. La licencia de parcelación se tramitará simultánea a la de nueva edificación para la parcela o parcelas resultantes que no estén edificadas y, en su caso, del proyecto de rehabilitación, de los inmuebles, si se encontrasen dentro de las "prioridades de rehabilitación" identificadas en el Plano de Ordenación o.7b.

c) En el resto de las parcelas sólo se admite la segregación en los siguientes supuestos:

c1) En áreas con la calificación CH-3 o CH-4, incluidas en Unidades de Ejecución o Sectores, en los instrumentos de desarrollo se podrán realizar segregaciones que cumplan los siguientes requisitos dimensionales:

-Frente: Mínimo: 6 metros; máximo 15 metros.
-Superficie: Mínima: 90 m2; máxima 500 m2.
-La secuencia repetitiva máxima de frentes de mismo tamaño o similar será de 3; entendiéndose por tales los que difieran menos de 0,50 metros.

c2) En las áreas de incremento de aprovechamiento (Aia), delimitadas en el PGOU, o que puedan delimitarse a posteriori en desarrollo de éste con similares criterios, en procesos de transformación de áreas industriales a residencial, o bien resultado de demolición en subzonas CH-4 y CH-5, serán aplicables las mismas condiciones del apartado 3.c1) de este artículo.

c3) Los terrenos calificados como "jardines de carácter privado" en las laderas del Castillo, podrán en todo caso segregarse en las porciones que el Ayuntamiento pudiera adquirir, o expropiar por incumplimiento de los deberes de conservación o de mantenimiento en las condiciones de las presentes NNUU, para su incorporación adicional al Parque Urbano del Castillo.

c4) Supuesto de parcelas "pasantes" a dos calles en las subzonas CH-3 y CH-4, que no sean esquina ni chaflán; siempre que en las parcelas resultantes, el fondo mínimo sea de 15 metros y el frente mínimo 6 metros.

4. Condiciones de agregación de parcelas:

a) En las parcelas con edificios protegidos, se atendrán a los supuestos del artículo 12.1.8. A Las parcelas que dan frente a espacios urbanos catalogados o pertenecer a entornos de BIC se les podrá aplicar el mismo criterio.

b) Las parcelas en las que en el Plano de Ordenación o.7b se han identificado situaciones de infravivienda, se podrán agregar para permitir la solución de esta situación, acompañando la licencia de parcelación, la de ampliación de la infravivienda existente a resolver.

c) Las parcelas de sistemas de equipamientos públicos o dotaciones privadas que cumplen un interés público, a las que se les asigna la ordenanza CH-3, podrán agregarse a parcelas colindantes que no tengan edificios catalogados, para la mejora del servicio público.

d) Las parcelas de frente inferior a 5 metros en la subzona CH-3, que no estén incluidos en el supuesto del apartado 4.a) de este artículo, podrán agregarse a una de las parcelas colindantes, mediante licencia de parcelación y de edificación o rehabilitación simultáneas.

e) Las parcelas de borde de la zona CH-3 con el suelo no urbanizable, que en su trasera incorpora suelo ya clasificado como urbano en el planeamiento general anterior, se podrán agregar con la porción resultante de la continuidad de sus linderos laterales hasta el límite con el suelo no urbanizable, en el marco de una solución conjunta para todo el borde urbano, ordenado mediante Estudio de Detalle y Proyecto de

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Parcelación.

f) En la subzona CH-5, la parcelación será la existente, pudiendo segregarse en su caso, las nuevas parcelas edificables que establezca el PGOU o el planeamiento de desarrollo, así como el viario y espacios privados entre bloques, en el supuesto de que en los convenios urbanísticos con los Organismos de los que dependa el grupo residencial, se establezca la cesión al Ayuntamiento de dichos espacios.

Artículo 13.2.5. Condiciones de edificación.

1. Alineación de la edificación: La edificación, con la excepción de la subzona CH-5, se alineará obligatoriamente con la alineación de vial establecida, ocupando todo el frente de la parcela, y adosándose a las medianerías colindantes. Se prohíben expresamente los patios abiertos a fachada.

2. Ocupación máxima de la parcela sobre rasante: Las condiciones de ocupación se establecen en función de dos parámetros, el fondo y la superficie de la parcela, de acuerdo con la regulación siguiente:

a) La ocupación máxima en función del fondo se calcula:

a1) Para parcelas de menos de 30 metros de fondo, sobre la superficie de la parcela, a partir de su alineación de vial.

a2) Para parcelas de fondo mayor de 30 metros, la ocupación se calcula sobre la parcela virtual formada por los primeros 30 metros de fondo a partir de la alineación de vial. En el caso de parcelas de configuración muy irregular, en forma de L o similar, el límite para delimitar la parcela virtual de fondo máximo 30 metros, se realiza midiendo dicha distancia a través de la poligonal trazada en los puntos medios entre los linderos laterales sucesivos. En el caso de parcelas pasantes a dos calles, dicho fondo máximo de cálculo se aplicará desde ambas.

b) La ocupación máxima de la edificación en los dos supuestos del anterior apartado a), en función de la superficie de la parcela real o virtual, según los casos, será la siguiente por tramos aplicables a la superficie de cada parcela:

-Hasta los primeros 60 m2 se puede ocupar el 100 %.
-Desde los 60 m2 hasta 120 m2, se puede ocupar el 70 %, excepto parcelas en esquina o chaflán, en que se podrá alcanzar el 85%.
-Desde los 120 m2 hasta a 200 m2, se puede ocupar el 60 %
-A partir de los 200 m2 en adelante se puede ocupar el 50 %.

c) La superficie edificable máxima permitida, será el resultado de multiplicar la superficie ocupable para los diferentes tramos de la superficie de la parcela con el criterio de cálculo de los apartados 2.a) y 2.b) de este artículo por el número máximo de plantas permitido, según regulación del Plano de Ordenación o.6b.
d) En todos los supuestos, en función de la distribución de la vivienda, cuando sean necesarios patios, deberán alcanzar las superficies mínimas reguladas en el artículo 9.3.8. y, en función de cada uso, cumplirse las condiciones de ventilación natural o artificial del Título 10 de estas NNUU.

3. Ocupación bajo rasante: En las subzonas CH-3, CH-4 y CH-5, queda prohibida la ocupación bajo rasante.

4. Altura reguladora de edificación:

a) Número obligado de plantas: El fijado en el Plano de Ordenación o.6.b, referente a regulación de alturas en el Centro Histórico.

b) Altura máxima en unidades métricas: La resultante de la aplicación de los siguientes parámetros:

-La altura de piso de planta baja estará comprendida entre 300 y 380 centímetros, excepto en las subzonas CH-1 y CH-2 que el máximo será de 340 cm.
-La altura de piso en planta alta estará comprendida entre 270 y 320 centímetros. En el caso de que la planta alta permitida sea del tipo "doblado", se admite en la cara interior de la fachada una altura máxima de 200 cm.
-La altura máxima de cornisa en nueva edificación no podrá superar para dos plantas la cifra de 7,50 metros, excepto en las subzonas CH-1 y CH-2 que el límite máximo será de 7,00 metros. Donde se permite 3 plantas la altura máxima será de 10,50 metros.
-En ningún caso, de la aplicación de los criterios anteriores se producirá que la altura de una planta superior sea mayor que la de la planta inferior.
-En el supuesto de edificios no catalogados que den frente a espacios urbanos catalogados o entornos de inmuebles BIC, las sustituciones se ajustarán adicionalmente a la regulación prevalente que se dispone en el artículo 12.3.2.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

c) En los supuestos de edificios catalogados o que den frente a espacios catalogados o entornos de BIC, cuyas obras permitidas estén limitadas a la rehabilitación, se admiten las alturas existentes, salvo que expresamente se hayan calificado "fuera de ordenación" en el Plano o.6b.

d) Previo Informe de la Comisión Técnica Municipal de Patrimonio, se podrán adoptar en relación a las alturas, reajustes dimensionales de los márgenes del apartado 4.b) de este artículo, fundamentadas en la mejora de la imagen urbana en la transición con edificios colindantes en los siguientes supuestos:

-Continuidad de huecos o cornisas con inmuebles colindantes en calles de escasa pendiente.

-Mantenimiento de criterios de transición con edificios colindantes en calles en pendiente, así como de mejor solución de los escalonamientos en relación con la percepción de las volumetrías generadas en el paisaje urbano.

-En ningún caso de la aplicación de estos reajustes se derivará un incremento de la superficie edificable permitida ni del número de plantas.

5. Construcciones por encima del número máximo de plantas: Por encima de la planta máxima edificable, no se autoriza ningún cuerpo construido; solamente la formación de pendiente de cubierta en las condiciones de esta Ordenanza. En inmuebles no catalogados, se podrá autorizar la disposición y el acceso a una azotea, dispuesta en sustitución de parte del faldón de la cubierta a dos aguas hacia el interior de la parcela, con un límite máximo del 20% de la superficie ocupada en planta inferior, en la que se podrán disponer los elementos técnicos de las instalaciones regulados en el apartado 1.e) del artículo 9.2.22.

6. Edificabilidad neta: La superficie máxima edificable y el índice de edificabilidad neta de la parcela en esta zona, será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en los puntos anteriores de este artículo. En las parcelas de nueva creación incluidas en Unidades de Ejecución con la calificación CH, se aplicará un índice de edificabilidad máximo de 1,50 m^2t/m^2s, salvo que de la distribución por el instrumento de planeamiento de la superficie edificable total asignada a la Unidad o Sector, entre las manzanas y parcelas edificables, se dedujera un índice diferente.

7. Condiciones particulares de ocupación para la Subzona CH-1: En las actuaciones de rehabilitación en esta subzona, se podrán aplicar las siguientes condiciones adicionales en los espacios calificados como "espacios libres privados":

a) Se podrá ampliar la ocupación actual de las construcciones existentes un 20%, a costa si es preciso de de las áreas que en las propias parcelas se calificación como espacios libres privados, para dotar o mejorar en las viviendas de servicios necesarios de cocina y aseos.

b) La ampliación de ocupación del apartado anterior podrá alcanzar hasta el 30%, para el supuesto de solución de problemas de infravivienda.

8. Condiciones particulares de la subzona CH-5: Salvo en las nuevas parcelas edificables previstas en el marco de los convenios urbanísticos de recepción de la urbanización de estas barriadas, la superficie edificable de las parcelas que contiene los bloques existentes, será la materializada en los mismos. En las nuevas parcelas edificables se aplicarán las condiciones de la ordenanza de la subzona establecida, o la que resulte del la asignación que realice el planeamiento de desarrollo, cuando está incluida en Unidad de Ejecución.

Artículo 13.2.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Fachadas:
a) La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el Proyecto que se presente para obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando la fachada de los locales comerciales a la futura implantación de su actividad.

b) La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos dimensionados en coherencia con los huecos de planta alta. Requerirá especial cuidado evitar que los huecos del local comercial o garajes alcancen hasta las paredes medianeras, respecto a las que deberá dejarse una zona maciza mínima de 60 centímetros.

c) Se recomienda el respeto de las características arquitectónicas siguientes:

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

c1) En las actuaciones de nueva edificación en las subzonas CH-1 y CH-2: En coherencia con la arquitectura de las subzonas, se recomienda la máxima simplicidad y austeridad formal en la composición de fachadas y volúmenes, con claro predominio del muro sobre huecos mayor del 75%, justificándose la inserción de la fachada en la secuencia de las colindantes. En especial en la subzona CH-1 se evitará el vuelo de balcones, al ser una solución excepcional en la misma.

c2) En las subzonas CH-3 y CH-4:

-Establecer un orden modular en fachada, con zócalo en planta baja, y el empleo del huecos de proporción claramente vertical, de relación alto ancho 3/2, con dinteles rectos o, de disponerse arcos, solamente los muy rebajados.

-Predominará el macizo sobre el hueco (60%-40%), con las excepciones en planta baja derivadas de cuando se dispongan locales o accesos a garajes, que en todo caso deberán de formar parte de la composición integrada de la fachada.

-Cerrajería de líneas sobrias.

c3) La utilización de criterios diferentes de los anteriores o en claro contraste o disonancia con las preexistencias o edificaciones colindantes habrá de justificarse, y el Ayuntamiento, previo Informe de la Comisión Municipal de Patrimonio, valorará discrecionalmente la conveniencia de la misma.

d) Medianerías: Las medianerías existentes como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes y los escalonamientos de las calles en pendiente, deberán ser incluidas en su tratamiento en el Proyecto, a efectos de su consideración en cuanto a acabado como una fachada más.

2. Materiales de fachadas:

a) Se permiten y recomiendan los materiales y acabados tradicionales, de los que los edificios catalogados son la mejor referencia compositiva en cada subzona.

b) El color predominante recomendado será el blanco. En subzonas CH-3 y CH-4 se admiten otros pigmentos tradicionales, previa justificación de su inserción en el entorno o en la proximidad a edificios catalogados.

c) Se prohíbe expresamente el uso de materiales de revestimiento de fachada de monocapas gruesos, vitrificados (ladrillos o azulejos), salvo recercos, tiras o detalles ornamentales tradicionales cuando se justifique por el entorno en subzonas CH-3 y CH-4.

d) Las jambas, molduras, cornisas se pintarán en blanco, salvo justificación expresa de colores tradicionales en su relación con el entorno, a fin de resaltar los huecos o la composición.

e) Las jambas y recercos moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a 6 centímetros.

f) Los zócalos se tratarán en general con el mismo color blanco de la fachada, con la excepción de los edificios catalogados en que el ladrillo forma parte de la composición decorativa de estilos que justifican dicha solución. El realce máximo del zócalo respecto al plano de fachada será de 6 centímetros.

g) La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar, prohibiéndose los elementos de aluminio u otros materiales, como vidrios, metacrilatos y similares.

h) En las carpinterías no se admitirán acabados brillantes ni anodizados. Se recomiendan perfiles metálicos o de madera pintadas o lacadas, de los colores tradicionales (blanco, sepias, tierras y similares).

i) Se recomienda el uso de contraventanas. Se admiten las persianas de librillo en madera o metal pintado. En caso de utilizarse persianas enrrolladas, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.

j) Los elementos de cierre y seguridad se diseñarán relacionándolos con el entorno, quedando expresamente prohibidos los cierres metálicos de fuelle o tijera en fachada.

k) Los huecos de garajes tendrán una anchura máxima de 3 metros y quedará a una distancia mínima de setenta 60 centímetros de las medianeras, y de 1,50 metros de las esquinas de parcelas en esta situación. Las puertas se dispondrán en el plano de fachada, con giro vertical hacia adentro.

l) Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de la fachada exterior ni perjudicar la estética de la misma. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán colgarse de la fachada; sino habilitarse huecos enrasados con el plano de la misma e integrados en el conjunto de su composición.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

3. Salientes de huecos: Las jambas de las portadas y rejas voladas de planta baja, así como salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas, escaparates, y similares, podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de 10 centímetros.

4. Cuerpos salientes:

a) El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será de 40 centímetros.

b) No se permiten los cuerpos volados cerrados fuera de las alineaciones. Se permiten los cierros de balcones, siempre que se efectúe en la forma tradicional, es decir como elementos singulares en la composición de la fachada de la planta alta.

5. Balcones:

a) El canto máximo del vuelo será de 12 centímetros si no tiene molduras, y 20 centímetros en caso de que las tenga.

b) La anchura máxima del balcón será la correspondiente al hueco, incrementada en 30 centímetros a cada lado. La solución de balcón corrido deberá estar justificada en base a la composición de la fachada o al entorno en que se sitúe la edificación.

c) La distancia mínima del balcón a la medianera será de 40 centímetros.
d) En los cierros, el vuelo y canto del suelo se ajustará a lo previsto para los balcones. No obstante, la protección situada por encima de la cota de la barandilla, podrá sobresalir a su vez 10 centímetros del vuelo de aquélla.

6. Cubiertas:

a) Se admiten únicamente las cubiertas inclinadas, con la excepción de la porción de azotea en faldón interior permitida en el apartado 5 del artículo 13.2.5. La cubierta se diseñará como una envoltura más del edificio, justificándose en Proyecto la solución más adecuada en relación con los edificios colindantes, para adoptar la solución de acabado de la cubierta en cornisa de fachada u oculta tras el antepecho (en subzonas CH-2 y CH-4). Excepcionalmente en edificios singulares, previa tramitación de Estudio de Detalle que justifique la integración volumétrica de la solución propuesta, se podrá valorar la utilización de otras alternativas de cubierta.

b) Las cubiertas inclinadas cumplirán las siguientes condiciones:
-La pendiente máxima será de 20 grados sexagesimales, salvo por integración con otras cubiertas del entorno, en que se podrá alcanzar hasta el 30%.
-Como material de cubrición se recomienda la teja curva en su color natural de tonos rojizos o tierras de la zona.
-Se prohíben los acabados de piezas de fibrocemento, plásticos o metalizados.
- Se recomiendan las cubiertas simples a dos aguas (hacia calle y patio interior). No se permiten soluciones de cubiertas quebradas tipo mansardas o similares ajenas a la cultura o clima del municipio.
- Se prohíben los lucernarios de castillete.
-En cubiertas inclinadas sólo se permiten huecos enrasados con el faldón.

7. En la subzona CH-5, las condiciones de configuración de fachadas y volúmenes serán las existentes.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE *MANZANA CERRADA (MC)*.

Artículo 13.3.1. Definición y ámbito.

1. La zona de *Manzana Cerrada (MC)* comprende las manzanas del primer ensanche alrededor de la zona Centro Histórico, en su mayor parte a lo largo del siglo XX, con una configuración de manzanas y parcelas que siendo irregular, presenta mayores rasgos de homogeneidad en relación a la CH-3. Asimismo integra áreas de nuevo desarrollo de en Unidades de ejecución colindantes al Centro Histórico En su totalidad está fuera del área delimitada como Conjunto Histórico.

2. El ámbito es el identificado como zona *Manzana Cerrada (MC)*, en los Planos de Ordenación o.5a y o.5b, diferenciándose las siguientes subzonas, en función exclusivamente de que se permita o no el uso de

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

vivienda plurifamiliar.
a) Subzona *Manzana Cerrada Unifamiliar (MC-1)*.
b) Subzona *Manzana Cerrada Colectiva (MC-2)*.

Artículo 13.3.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el *"residencial"* en su categoría de *vivienda unifamiliar* (en subzona *MC-1*) y *vivienda plurifamiliar* (en subzona *MC-2*).

2. Usos *compatibles* con el uso determinado en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación (Título 10): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadamente "C", en la tabla siguiente. En los que se especifica "A", aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NNUU y legislación específica, para el mismo. En los que se especifica C* y/o A*, sólo serán compatibles o alternativos en las condiciones particulares del apartado 3 de este artículo.

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	MC-1	MC-2
Vivienda unifamiliar:	D	A
Vivienda bifamiliar:	C	C
Vivienda plurifamiliar:		D
Alojamiento colectivo:	C	C
Comercio minorista:	C	C
Oficinas:	C	C
Hospedaje:	A	A
Recreativo tipos d1,d2,d3:	C	C
Recreativo tipo d4:	C	C
Estación de servicio	C*A*	C*A*
Talleres artesanales:	C	C
Talleres domésticos:	C	C
Industria tradicional licores:	C	C
Deportivo:	C	C
Educativo:	C	C
SIPS:	A	A

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	MC-1	MC-2
Servicios urbanos (excepto funerarios):	C	C
Aparcamiento en sótano o planta baja	C	C

3. Condiciones particulares de implantación de estaciones de servicio en zona Manzana Cerrada: Se establece la compatibilidad o uso alternativo del uso estación de servicio en esta zona de ordenanza, condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos de implantación:

a) Solo será admisible este uso en parcelas que den frente a las travesías de las carreteras que confluyen al núcleo urbano y que estén comprendidas en una distancia máxima de 200 metros desde la intersección de cada carretera con el borde del suelo urbano o del urbanizable si éste fuera el límite más exterior.

b) En los supuestos en los que la parcela que cumpliendo el requisito a) anterior esté situada en el ámbito del *"Entorno del BIC Conjunto Histórico"* delimitado en los Planos de Ordenación y de Protección y Catálogo del núcleo urbano, además de las condiciones particulares de edificación y de configuración de fachadas y volúmenes del presente Capítulo, se tendrán en cuenta las condiciones de protección de conjuntos espacios y paisaje urbanos del Capítulo 3 del Título 12 de las presentes NNUU. En el caso de que por la especificidad de la actividad se pretenda una cubierta o marquesina de volumetría o color singular, se formulará un Estudio de Detalle que justifique la inserción de dicha volumetría o color en el paisaje urbano del Entorno del BIC Conjunto Histórico y será preceptivo Informe favorable de la Consejería de Cultura.

Artículo 13.3.3. Tipos de obras permitidas.

Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2. a 9.1.5 de estas NNUU.

Artículo 13.3.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es toda parcela que reúna los requisitos mínimos del apartado 3 de este artículo.

2. Ninguna parcela catastral de las constituidas a la entrada en vigor del

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

PGOU será *no edificable* por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

3. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

a) Frente mínimo de fachada: 6 metros.

b) Superficie mínima: 90 metros cuadrados.

4. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten.

Artículo 13.3.5. Condiciones de edificación.

1. Alineación de la edificación: La edificación se alineará obligatoriamente a vial, en la posición establecida en los Planos de Ordenación o.5a y o.5b.

2. Ocupación máxima de la parcela: La que exista con carácter homogéneo en el conjunto de la actuación que haya sido objeto de proyecto unitario. Cuando no se dé un parámetro homogéneo se aplicará el ochenta por ciento (80%). Con la condición siguiente:

a) En función de la distribución de la vivienda, cuando sean necesarios patios, deberán alcanzar las superficies mínimas reguladas en el artículo 9.3.8. y, en función de cada uso, cumplirse las condiciones de ventilación natural o artificial del Título 10 de estas NNUU.

3. Ocupación bajo rasante: Se permite la ocupación de una planta bajo rasante con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, en las condiciones reguladas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28., cuando las calles a las que de frente la parcela cumplan los requisitos establecidos. Todo ello sin perjuicio de las limitaciones adicionales que pueda establecer el Ayuntamiento por razones de tráfico o de saturación de vados en calles o tramos de ellas.

4. Altura reguladora de edificación:

a) Número máximo de plantas: El fijado en el Plano de Ordenación o.6.b, referente a regulación de alturas en el Centro Histórico.

b) Altura máxima en unidades métricas: La resultante de la aplicación de los siguientes parámetros:

-Número máximo de plantas: Dos (B+1).
-Altura máxima: 7,5 metros.

5. Construcciones por encima del número máximo de plantas: Por encima de la planta máxima edificable, no se autoriza ningún cuerpo construido; solamente la formación de pendiente de cubierta en las condiciones de esta Ordenanza. Se podrá autorizar la disposición y el acceso a una azotea, dispuesta en sustitución de parte del faldón de la cubierta a dos aguas hacia el interior de la parcela, con un límite máximo del 20% de la superficie ocupada en planta inferior, en la que se podrán disponer los elementos técnicos de las instalaciones regulados en el apartado 1.e) del artículo 9.2.22.

6. Edificabilidad neta: La superficie máxima edificable y el índice de edificabilidad neta de la parcela en esta zona, será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en los puntos anteriores de este artículo. En las Unidades de Ejecución con la calificación MC-1, se aplicará un índice de edificabilidad máximo de 1,50 m^2t/m^2s, salvo que de la distribución por el instrumento de planeamiento de la superficie edificable total asignada a la Unidad o Sector, entre las manzanas y parcelas edificables, se dedujera un índice diferente.

Artículo 13.3.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Fachadas:
a) La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando la fachada de los locales comerciales a la futura implantación de su actividad.

b) La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos dimensionados en coherencia con los huecos de planta alta. Requerirá especial cuidado evitar que los huecos del local comercial alcancen hasta las paredes medianeras, respecto a las que deberá dejarse una zona maciza mínima de 60 centímetros.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

2. Materiales de fachadas:

a) El color predominante recomendado será el blanco

b) Se prohíbe expresamente el uso de materiales de revestimiento de fachada vitrificados (ladrillos o azulejos), salvo detalles ornamentales tradicionales.

c) Las jambas y recercos moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a 6 centímetros.

d) Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de fundición, ladrillo visto o pintado, aplacados con piezas prefabricadas de hormigón y cantería, quedando expresamente prohibidos los aplacados de azulejos. El realce máximo del zócalo respecto al plano de fachada será de 6 centímetros.

e) En las carpinterías no se admitirán acabados brillantes ni anodizados.

f) Los huecos de garajes tendrán una anchura máxima de tres 3 metros y quedará a una distancia mínima de 60 centímetros de las medianeras, y de 1,50 de las esquinas de parcelas en esta situación

3. Salientes de huecos: Las jambas de las portadas y rejas voladas de planta baja, así como salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas, escaparates, y similares, podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de 10 centímetros.

4. Cuerpos salientes:
a) El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será de 40 centímetros.

b) No se permiten los cuerpos volados cerrados fuera de las alineaciones. Se permiten los cierros de balcones, siempre que se efectúe en la forma tradicional, es decir como elementos singulares en la composición de la fachada de la planta alta.

5. Balcones:

a) La anchura máxima del balcón será la correspondiente al hueco, incrementada en treinta y cinco (35) centímetros a cada lado. La solución de balcón corrido deberá estar justificada en base a la composición de la fachada o al entorno en que se sitúe la edificación.

b) La distancia mínima del balcón a la medianera será de 40 centímetros.

6. Cubiertas.

a) Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas, excepto en las manzanas colindantes con la zona *Centro Histórico CH*, en que se dispondrá inclinadas.

b) Las cubiertas inclinadas cumplirán las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima será de veinte grados sexagesimales.
- Como material de cubrición se recomienda la teja plana o curva en su color natural de tonos rojizos o tierras de la zona.
- Se prohíben los acabados de piezas de fibrocemento, plásticos o metalizados.
- Se recomiendan las cubiertas simples a dos o cuatro aguas. No se permiten soluciones de cubiertas quebradas tipo mansardas o similares, soluciones pintoresquistas ajenas a la arquitectura, cultura o clima del municipio.
-Se prohíben los lucernarios de castillete, así como huecos sobre cubiertas inclinadas.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE *EDIFICACIÓN ABIERTA COLECTIVA (EAC)*.

Artículo 13.4.1. Definición y ámbito.

1. La zona de *Edificación Abierta Colectiva (EAC)* comprende enclaves aislado de tipologías residenciales colectivas en bloque abierto desarrolladas a partir de la segunda mitad del siglo XX. El único matriz diferencial respecto a la Subzona CH-5, es que en este caso se encuentra fuera del ámbito del Conjunto Histórico. En esta zona EAC, se considera totalmente concluido el proceso de ocupación espacial realizado en su día

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

y, por lo tanto agotado el aprovechamiento urbanístico, que es el actualmente existente y materializado.

2. El ámbito es el identificado como zona *Edificación Abierta Colectiva (EAC)*, en los Planos de Ordenación o.5a y o.5b.

Artículo 13.4.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el "*residencial*" en su categoría de *vivienda plurifamiliar*.

2. Usos *compatibles* con el uso determinado en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación (Título 10): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadamente "C", en la tabla siguiente. En los que se especifica "A", aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NNUU y legislación específica, para el mismo:

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	EAC
Vivienda plurifamiliar:	D
Comercio minorista:	C
Oficinas:	C
Recreativo tipos d1,d2,d3:	C
Recreativo tipo d4:	C
Talleres artesanales:	C
Talleres domésticos:	C
Deportivo:	C
SIPS:	C
Servicios urbanos (excepto funerarios):	C
Aparcamiento en sótano o planta baja	C

Artículo 13.4.3. Tipos de obras permitidas.

Se permiten todos los tipos de obras en los edificios reguladas en los artículos 9.1.2 a 9.1.5 de estas NNUU. Obras de nueva edificación se permiten tras la demolición total o parcial del conjunto edificado.

Artículo 13.4.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela existente.

3. Condiciones de segregación de parcelas: No se permite, salvo supuesto de demolición, en cuyo caso se procedería a la reordenación de la zona, mediante el instrumento de planeamiento idóneo.

Artículo 13.4.5. Condiciones de edificación.

1. Las condiciones de edificación, alineación, ocupación, alturas y superficie edificables, serán las existentes.

2. En caso de demolición parcial por bloques, se permite la reconstrucción con la misma superficie edificable y parámetros de edificación. En el caso de demolición total, se procedería a realizar una reordenación de toda el área, con instrumento de planeamiento idóneo para los nuevos objetivos.

Artículo 13.3.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

Las condiciones de configuración de fachadas y volúmenes serán las actualmente existentes.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE *EDIFICACIÓN ABIERTA UNIFAMILIAR CIUDAD JARDÍN (CJ)*.

Artículo 13.5.1. Definición y ámbito.

1. La zona de *Edificación Abierta Unifamiliar Ciudad Jardín* (CJ) comprende áreas periféricas de la trama urbana que se han desarrollado con edificación aislada o pareada de viviendas unifamiliares, en las que la existencia de una parcelación y edificación claramente de menor densidad y la disposición de espacio libre para jardines es su cualidad formal más característica.

2. El ámbito es el identificado como zona *Edificación Abierta Unifamiliar Ciudad Jardín* (CJ), en los Planos de Ordenación o.5a y o.5b, diferenciándose las siguientes subzonas, en función exclusivamente del tamaño y configuración de la parcela tipo:

a) Subzona *Ciudad Jardín 1 (CJ-1)*.
b) Subzona *Ciudad Jardín 2 (CJ-2)*.
c) Subzona *Ciudad Jardín 3 (CJ-3)*.
d) Subzona *Ciudad Jardín 4 (CJ-4)*.

Artículo 13.5.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el "*residencial*" en su categoría de *vivienda unifamiliar*.

2. Usos *compatibles* con el uso determinado en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación (Título 10): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadamente "C", en la tabla siguiente. En los que se especifica "A", aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NNUU y legislación específica, para el mismo:

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	CJ-1	CJ-2	CJ-3	CJ-4
Vivienda unifamiliar:	D	D	D	D
Agrupación de viviendas unifamiliares:	A			
Oficinas (solo despachos prof. Domésticos):	C	C	C	C
Talleres domésticos:	C	C	C	C
SIPS:	C	C	C	C
Aparcamiento en sótano o p. baja	C	C	C	C

Artículo 13.5.3. Tipos de obras permitidas.

Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2. a 9.1.5. de estas NNUU.

Artículo 13.5.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es toda parcela que reúna los requisitos mínimos de configuración del apartado 3 de este artículo.

2. Ninguna parcela catastral de las constituidas a la entrada en vigor del PGOU será *no edificable* por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

3. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

a) Frente mínimo de parcela por subzonas:
CJ-1: 9 metros.
CJ-2: 9 metros
CJ-3: 15 metros
CJ-4: 20 metros
b) Superficie mínima por subzonas:
CJ-1: 300 m2
CJ-2: 500 m2
CJ-3: 1.000 m2
CJ-4: 1.500 m2

c) Se podrán realizar agrupaciones de viviendas unifamiliares en las condiciones generales del artículo 10.2.1.

4. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 13.5.5. Condiciones de edificación.

1. Alineación de la edificación: La edificación se retranqueará de la alineación de vial una distancia mínima de 5 metros en todas las subzonas.

a) No obstante, el planeamiento de desarrollo podrá establecer homogéneamente o por frentes homogéneos de manzana una distancia inferior.

b) En las parcelas edificadas a la entrada en vigor del PGOU se admite el retranqueo existente. Asimismo en nuevas edificaciones en que mayoritariamente en la calle esté consolidado un retranqueo mayoritario menor, se podrá optar por adaptarse el mismo.

2. Separación mínima a linderos: 3 metros.

En las parcelas edificadas a la entrada en vigor del PGOU se admite la separación existente que conste en la cartografía base del PGOU.

3. Ocupación máxima de la parcela:

CJ-1: 50%
CJ-2: 40%
CJ-3: 30%
CJ-4: 25%

En las parcelas edificadas a la entrada en vigor del PGOU se admite la ocupación existente.

3. Altura reguladora de edificación:

a) Número máximo de plantas: Dos (B+1).
b) Altura máxima en unidades métricas: 7,00 metros.

4. Edificabilidad neta:

CJ-1: 0,50 m2t/m2s
CJ-2: 0,40 m2t/m2s
CJ-3: 0,35 m2t/m2s
CJ-4: 0,25 m2t/m2s

5. Bajo rasante se admite una planta de sótano, con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, con la misma ocupación de la planta baja, salvo el supuesto de agrupación de viviendas unifamiliares en que se admite ocupación necesaria para resolver las demandas mínimas de aparcamiento de la agrupación.

Artículo 13.5.6. Condiciones de configuración de fachadas, volúmenes y espacios libres de parcela.

1. Volúmenes y su integración en el entorno:

a) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros posición de la edificación fijados.

b) El Proyecto obligadamente determinará el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación, de acuerdo con los siguientes criterios:

-Selección de especies de vegetación de acuerdo con criterios de integración ambiental, preferentemente con las especies autóctonas recomendadas para la urbanización de espacios públicos, y en caso de utilizarse especies sensiblemente diferentes se justificará la optimización del consumo de agua.
-Se recomienda no utilizar tapizados de césped, y en caso de estimarse imprescindible se ajustará a las especies recomendadas y como máximo alcanzará el diez (20%) del espacio libre de parcela.

2. Cubiertas:

a) Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.
b) Las cubiertas inclinadas cumplirán las siguientes condiciones:

-La pendiente máxima será de treinta grados sexagesimales.
-Se prohíben los acabados de piezas de fibrocemento, plásticos o metalizados.
-Se recomiendan las cubiertas simples a dos o cuatro aguas. No se permiten soluciones de cubiertas quebradas tipo mansardas o similares ajenas a la cultura o clima del municipio.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE *EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR ADOSADA (AD)*.

Artículo 13.6.1. Definición y ámbito.

1. La zona de *Edificación Unifamiliar Adosada (AD)* comprende las áreas de desarrollos sistemáticos más recientes o en curso de ejecución del planeamiento general anterior, con una configuración de morfológica con parcelación y edificación muy homogénea, sobre manzanas completas o partes significativas de la misma, como consecuencia de deberse a promociones unitarias de edificación. Asimismo es una tipología que se adopta para nuevos desarrollos periféricos del núcleo urbano.

2. El ámbito es el identificado como zona *Edificación Unifamiliar Adosada* (AD), en los Planos de Ordenación o.5a y o.5b, diferenciándose las siguientes subzonas, en función exclusivamente del tamaño y configuración de la parcela tipo:

a) Subzona *Edificación Unifamiliar Adosada 1 (AD-1)*.
b) Subzona *Edificación Unifamiliar Adosada 2 (AD-2)*.
c) Subzona *Edificación Unifamiliar Adosada 3 (AD-3)*.

Artículo 13.6.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el "*residencial*" en su categoría de *vivienda unifamiliar*.

2. Usos *compatibles* con el uso determinado en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación (Título 10): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadamente "C", en la tabla siguiente. En los que se especifica "A", aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NNUU y legislación específica, para el mismo:

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	AD-1	AD-2	AD-3
Vivienda unifamiliar:	D	D	D
Agrupación de viviendas unifamiliares:	A	A	A
Comercio minorista:	C	C	C
Oficinas (solo despachos prof. domésticos):	C	C	C
Talleres domésticos:	C	C	C
SIPS:	C	C	C
Aparcamiento en sótano o p. baja	C	C	C

Artículo 13.6.3. Tipos de obras permitidas.

Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2. a 9.1.5. de estas NNUU.

Artículo 13.6.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es toda parcela que reúna los requisitos mínimos de configuración del apartado 3 de este artículo.

2. Ninguna parcela catastral de las constituidas a la entrada en vigor del PGOU será *no edificable* por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

3. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

a) Frente mínimo de parcela por subzonas:
AD-1: 5 metros.
AD-2: 6 metros
AD-3: 9 metros
b) Superficie mínima por subzonas:
AD-1: 80 m2
AD-2: 120 m2
AD-3: 200 m2

c) Se podrán realizar agrupaciones de viviendas unifamiliares en las condiciones generales del artículo 10.2.1.

4. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 13.6.5. Condiciones de edificación.

1. Alineación de la edificación: La edificación se dispondrá coincidente con la alineación de vial establecida, ocupando todo el frente de la parcela, y adosándose a las medianerías colindantes. En caso de intervención con Proyecto unitario de edificación sobre manzanas completas o frentes completos de la misma, se podrán utilizar retranqueos continuos o discontinuos homogéneos a lo largo de los citados frentes completos. Por retranqueos discontinuos homogéneos se entenderán aquéllas soluciones de retranqueos alternados de diferente distancia a la alineación de vial, con ritmos homogéneos a lo largo del frente de manzana.

2. Ocupación máxima de la parcela: Según subzonas:

AD-1: 80%. En planta baja se podrá ocupar el 100% garantizando las condiciones de ventilación de las estancias.
AD-2: 70%
AD-3: 60%

3. Altura reguladora de edificación:

a) Número máximo de plantas: Dos (B+1).
b) Altura máxima en unidades métricas: 7,00 metros.

c) Construcciones por encima del número obligado de plantas:

c1) En edificios que no hayan sido objeto de actuación promoción unitaria, se permiten, en las condiciones generales reguladas en el artículo 9.2.22.

c2) En actuaciones unitarias de edificación, la posibilidad de implantación de construcciones por encima del número de plantas regulado en el régimen general del artículo 9.2.22, con posterioridad a su construcción, deberá de ser objeto de un proyecto unitario de cómo realizarlo, a efectos de que, con independencia de que no todas las unidades de vivienda la realicen al mismo tiempo, vayan configurando una imagen unitaria, de modo que se mantenga la homogeneidad de la imagen urbana y permita que siga reconociéndose como actuación unitaria.

4. Edificabilidad neta:

AD-1: 1,40 m2t/m2s
AD-2: 1,25 m2t/m2s
AD-3: 1,00 m2t/m2s

5. Bajo rasante se admite una planta de sótano, con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, en las condiciones reguladas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28., cuando las calles a las que de frente la parcela cumplan los requisitos establecidos, y con la misma ocupación de la planta baja, salvo el supuesto de agrupación de viviendas unifamiliares en que se admite ocupación necesaria para resolver las demandas mínimas de aparcamiento de la agrupación. En nuevas promociones de grupos de viviendas se tenderá a la previsión de un sótano común para el conjunto de las viviendas, y la previsión de acceso y salida comunes, en las condiciones generales del apartado 5 del artículo 9.3.24.

Artículo 13.6.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Fachadas: La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando la fachada de los locales comerciales a la futura implantación de su actividad.

2. Materiales de fachadas:

a) El color predominante recomendado será el blanco.
b) Se prohíbe expresamente el uso de materiales de revestimiento de fachada vitrificados (ladrillos o azulejos).

c) Las jambas y recercos moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a 6 centímetros.

d) Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de fundición, ladrillo visto o pintado, aplacados con piezas prefabricadas de hormigón y cantería, quedando expresamente prohibidos los aplacados de azulejos. El realce máximo del zócalo respecto al plano de fachada será de 6 centímetros.

e) En las carpinterías no se admitirán acabados brillantes ni anodizados
3. Salientes de huecos: Las jambas de las portadas y rejas voladas de planta baja, así como salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas, escaparates, y similares, podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de 10 centímetros.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

4. Cuerpos salientes: Se permiten en las condiciones generales reguladas en el artículo 9.4.5.

5. Cubiertas:
a) Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.
b) Las cubiertas inclinadas cumplirán las siguientes condiciones:
-La pendiente máxima será de treinta 30 grados sexagesimales.
-Se prohíben los acabados de piezas de fibrocemento, plásticos o metalizados.
-Se recomiendan las cubiertas simples a dos o cuatro aguas. No se permiten soluciones de cubiertas quebradas tipo mansardas, lucernarios de castillete y similares soluciones pintoresquistas, ajenas a la arquitectura, a la cultura o clima del municipio.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE *TERCIARIO Y SERVICIOS (T)*.

Artículo 13.7.1. Definición y ámbito.

1. La zona *Terciario y Servicios* comprende áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para usos terciarios en cualquiera de sus categorías.

2. El ámbito es el identificado como zona *Terciario y Servicios (T)*, en los Planos de Ordenación o.5a y o.5b, diferenciándose las siguientes subzonas, en función exclusivamente del tamaño y configuración de la parcela tipo:

a) Subzona *Comercial Intensivo (T-1)*.
b) Subzona *Comercial Extensivo (T-2)*.
c) Subzona *Hospedaje (T-3)*.
d) Subzona *Estación de Servicio (T-4)*.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 13.7.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el *"terciario"* en las categorías específicas que se indican en el apartado 2 de este artículo para cada subzona.

2. Usos *compatibles* con el uso determinado en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación (Título 10): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadamente "C", en la tabla siguiente. En los que se especifica "A", aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NNUU y legislación específica, para el mismo:

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	T-1	T-2	T-3	T-4
Comercio minorista:	**D**	C	C	C
Comercio mayorista:	C	C		
Establecimiento comercial colectivo:	A	A	C	
Gran superficie minorista:	C	**D**		
Oficinas:	C	C	C	C
Hospedaje:	C	C	**D**	C
Recreativo y espectáculos públicos:	D	C	C	C
Estación de servicio:	C	C		**D**
Servicios empresariales cualificados:	C	C	C	C
Talleres artesanales y pequeña industria:	C	C	C	C
Deportivo:	C	C	C	
Educativo:	C	C	C	
SIPS:	A	A	A	
Servicios urbanos (excepto funerarios):	C	C	C	C
Aparcamiento en sótano o planta baja	C	C	C	C

Artículo 13.7.3. Tipos de obras permitidas.

Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2. a 9.1.5. de estas NNUU.

Artículo 13.7.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es toda parcela que reúna los requisitos mínimos de configuración del apartado 2 de este artículo.

2. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

a) Frente mínimo de parcela por subzonas:
T-1: 7 metros.
T-2: 7 metros
T-3: 7 metros
T-4: 10 metros

b) Superficie mínima por subzonas:
T-1: 100 m2
T-2: 200 m2
T-3: 2500 m2
T-4: 500 m2

3. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten. En caso de superar el tamaño de *gran superficie minorista*, la instalación de la actividad deberá atenerse a los requisitos del *Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía* (LCIA).

Artículo 13.7.5. Condiciones de edificación.

1. Alineaciones y ordenación volumétrica.

a) Es objetivo general de esta Ordenanza que los parámetros reguladores de la edificación serán los mismos que los de las parcelas colindantes en la zona donde estuviera enclavada, respetando las alineaciones consolidadas, justificando los retranqueos convenientes a la entrada, para singularizar la misma o para espacio de servicio de aparcamiento o carga y descarga.

b) En caso de estar la parcela rodeada por parcelas de ordenanzas diferentes, las condiciones concretas de la edificación, quedarán determinadas, en cada caso por el Ayuntamiento, previa redacción de un Estudio de Detalle, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en el objetivo del logro de una adecuada composición urbana, teniendo presente las características y condiciones tipológicas dominantes del entorno.

2. Edificabilidad máxima y ocupación máxima: Según subzonas:
T-1: 1,20 m2t/m2s; ocupación 100%.
T-2: 0,60 m2t/m2s; ocupación 75%.
T-3: 1,20 m2t/m2s; ocupación 75%.
T-4: 0,60 m2t/m2s; ocupación 60%.

3. La altura máxima será de 8 metros.

4. La ordenación de la edificación ocultará las medianeras colindantes en su caso, resolviendo la continuidad formal de edificaciones alineadas a vial próximas, con soluciones de ordenación volumétrica más abierta propias del espacio terciario.

5. Bajo rasante se admite sótano con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, en las condiciones reguladas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28 y para resolver las dotaciones de aparcamiento requeridas que no se resuelvan en superficie.

Artículo 13.7.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Volúmenes y su integración en el entorno:

a) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros de posición de la edificación fijados.

b) En el Proyecto obligadamente se proyectará el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación y la vegetación de los espacios libres de acuerdo con criterios de integración en el entorno y atenuar el impacto en el paisaje urbano.

2. Cubiertas: Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA *INDUSTRIAL (I)*.

Artículo 13.8.1. Definición y ámbito.

1. La zona *Industrial* comprende áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para usos industriales en cualquiera de sus categorías, con las limitaciones en su caso derivadas de la proximidad de áreas residenciales. Integra las áreas industriales existentes en el núcleo urbano en las que se establece esta calificación.

2. El ámbito es el identificado como zona *Industrial (I)*, en los Planos de Ordenación o.5a y o.5b, diferenciándose las siguientes subzonas, en función exclusivamente del tamaño y configuración de la parcela tipo:

a) Subzona *Industrial 1 (I-1)*.
b) Subzona *Industrial 2 (I-2)*.
c) Subzona *Industrial 3 (I-3)*.

3. Esta ordenanza es una referencia para los Planes Parciales de los Sectores de uso global industrial que, no obstante, en función de la evolución de las demandas de suelo para actividades económicas, podrán establecer condiciones específicas diferentes.

4. En los enclaves calificados como industrial dentro del suelo urbano, podrán realizarse remodelaciones, mediante la tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con los siguientes parámetros, que implicará la clasificación como suelo urbano no consolidado:

a) En el caso de cese de la actividad, se podrá realizar una remodelación del área, introduciendo nuevo viario que incluyendo dotación suficiente de aparcamientos de respuesta a las necesidades de la nueva ordenación, en la que se podrán introducir cualquiera de los usos determinados o compatibles especificados en la tabla del apartado 2 del artículo 13.8.2. para la subzona I-1.

b) En el caso de que quede acreditado el traslado de la actividad y su continuidad en cualquiera de los nuevos Sectores de uso global residencial, mediante Plan Especial, se podrá realizar la transformación a usos pormenorizados residenciales y terciarios, mediante el desarrollo del uso global residencial específicamente establecido para la zona homogénea en el Plano de Ordenación o.4; reservándose los mismos estándares dotacionales previstos por el PGOU para las actuaciones residenciales en Sectores de suelo urbano no consolidado:

-Reservas de sistemas locales:
  -Espacios libres: 10% ámbito.
  -Docente + SIPS: 10 m2 de suelo por cada 100 m2 edificables de uso residencial.
-Reservas de sistemas generales: Si no se sobrepasa la densidad y edificabilidad global establecida en el Plano o.4, no serán necesarios, puesto que ya están incorporadas en la ordenación estructural del PGOU. Si se pretenden sobrepasar será necesaria la previa innovación estructural, en la que se justificarán las reservas de sistemas generales adicionales que sean necesarias.

Artículo 13.8.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el "industrial" en la categoría específica que se indica en el apartado 2 de este artículo para cada subzona.

2. Usos *compatibles* con el uso determinado en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación (Título 10): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadamente "C", en la tabla siguiente. En los que se especifica "A", aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NNUU y legislación específica, para el mismo:

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	I-1	I-2	I-3
Industria s manufactureras: a1, a4, a6, a11,a15,a16	D	D	D
Industrias manufactureras: a2,a3, a5, a8-10, a12-14, a17-18.		D	D
Logística y almacenamiento:	D	D	D
Servicios empresariales cualificados:	D	D	D
Talleres artesanales y pequeña industria:	D	D	D
Comercio minorista:	C	C	C
Comercio mayorista:	C	C	C
Establecimiento comercial colectivo:	C		

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	I-1	I-2	I-3
Gran superficie minorista:	C	C	
Oficinas:	C	C	C
Recreativo y espectáculos públicos:	C	C	C
Estación de servicio:	C	C	C
Deportivo:	A	A	A
Educativo:	C	C	C
SIPS (excepto "a3.2 bienestar social"):	A	A	A
Servicios urbanos (excepto cementerio):	C	C	C
Aparcamiento en sótano o planta baja	C	C	C

Artículo 13.8.3. Tipos de obras permitidas.

Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2. a 9.1.5. de estas NNUU. En el caso de actividades fuera de ordenación, se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 1.1.8.

Artículo 13.8.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela que soporta la actividad existente. En el caso de remodelación de la zona industrial para nuevos usos pormenorizados industriales, en los términos especificados en el apartado 4.a) del artículo 18.3.1. se permiten segregaciones de parcelas en las condiciones reguladas en el apartado 2 de este artículo, o las que justificadamente pudieran regularse en el PERI que ordenen la remodelación.

2. Condiciones de segregación de parcelas: En caso de remodelación se permiten segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

a) Frente mínimo:
Subzona I-1: 10 metros
Subzona I-2: 12 metros
Subzona I-3: 15 metros

b) Superficie mínima:
Subzona I-1: 200 m2.
Subzona I-2: 500 m2
Subzona I-3: 1.000 m2

4. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten.

Artículo 13.8.5. Condiciones de edificación.

1. Con carácter general las condiciones de edificación serán las existentes en el momento de aprobación del PGOU, reflejadas en la cartografía base del mismo. En caso de remodelación o nuevos Sectores industriales en los que se decida integrar esta Ordenanza, las condiciones de edificación serán las especificadas en apartados siguientes de este artículo.

2. Alineación de la edificación:

a) Subzonas I-1 e I-2: Las fachadas se dispondrán alineadas a vial, salvo que esté consolidado un retranqueo homogéneo en la calle de implantación, o así se establezca en el instrumento de ordenación pormenorizada.
b) Subzona: I-3: Se aplicará un retranqueo mínimo de 5 metros.

3. Separación mínima a linderos:

a) Subzonas I-1 e I-2: Las edificaciones se adosarán a las medianeras.
b) Subzona: I-3: Se aplicará una separación mínima de 3 metros.

4. Ocupación máxima de la parcela:
a) Subzonas I-1 e I-2: 100 %.
b) Subzona: I-3: 75 %.

4. Altura total de edificación:

a) Subzonas I-1 e I-2: 8 metros.
b) Subzona I-3: 10 metros. En esta subzona podrá admitirse excepcionalmente, y por justificadas razones derivadas del proceso técnico de producción, una altura máxima de 15 metros en el 15% de la superficie del edificio, para torres de almacenamiento y transformación, tolvas, y

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

similares; debiendo acreditarse en estudio paisajístico la integración del diseño concreto previsto, y los elementos vegetales utilizados en su caso para atenuar el impacto.

5. Edificabilidad neta:
   a) Subzonas I-1: 1,20 m2t/m2s.
   b) Subzona I-2: 1,00 m2t/m2s.
   c) Subzona I-3: 0,75 m2t/m2s.

6. Bajo rasante se admite sótano con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, en las condiciones reguladas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28 y para resolver las dotaciones de aparcamiento requeridas que no se resuelvan en superficie.

Artículo 13.8.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Volúmenes y su integración en el entorno:

a) Tanto los edificios de nueva construcción como sus remodelaciones, deberán de adecuarse al entorno, en su organización de volúmenes, composición, modulación, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior. Con el objeto de acreditar estas circunstancias, el Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en el Proyecto que acompañe a la solicitud de licencia, o en el PERI que remodele espacios industriales existentes, esquemas de alzados o fotografías del entorno inmediato al solar a edificar, para la justificación de la integración paisajística o con las edificaciones colindantes en su caso.

b) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros posición de la edificación fijados.

c) En el Proyecto obligadamente se definirá el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación y la vegetación de los espacios libres de acuerdo con criterios de integración en el entorno y atenuar el impacto en el paisaje urbano.

d) En las edificaciones de tipología adosada, se potenciará la coordinación con los elementos fundamentales de las fachadas colindantes, en cuanto a volúmenes, continuidad de elementos de cubierta, tamaños de huecos y demás elementos que contribuyan a la homogeneidad compositiva.

2. Cubiertas:

a) Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.
b) Se cuidará especialmente la utilización de color y materiales de tonos que no ofrezcan contraste o impacto visual apreciable en el paisaje urbano y su relación con el medio rural, en caso de borde con éste.

3. Los Proyectos de edificaciones industriales incluirán un estudio de inserción en el medio urbano y en el paisaje rural, especialmente en los bordes del núcleo, con montajes fotográficos expresivos de los colores exactos y volúmenes a utilizar.

CAPÍTULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE *SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS Y DE SERVICIOS*.

Artículo 13.9.1. Definición y ámbito.

1. La zona de *Sistemas de Equipamientos y Servicios* comprende áreas ocupadas o destinadas a ocuparse para usos dotacionales públicos, integrantes de los "sistemas generales y locales, así como de las dotaciones de carácter privado, y que para el cumplimiento de sus finalidades y plena funcionalidad, requieran de edificación, cuya regulación es el principal objeto de esta ordenanza.

2. Las zonas dotacionales calificadas de espacios libres, por su propia naturaleza, quedan excluidas de esta ordenanza, regulándose exclusivamente por las condiciones generales de usos del Capítulo 6 del Título 10 (en especial artículo 10.6.7.), así como las condiciones generales para su urbanización y forestación del Capítulo 3 del Título 11.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

3. El ámbito es el identificado como zonas de *Equipamientos y Servicios,* en los Planos de Ordenación o.5a y o.5b, diferenciándose las siguientes subzonas, en función exclusivamente del nivel de concreción del uso de la dotación:

3.1. Equipamientos:

a) Subzona *Deportivo (D)*.
b) Subzona *Docente (E)*.
c) Subzona *Servicios de Interés Público y Social SIPS (S)*.
d) Subzona *Equipamiento Genérico (G)*.

3.2. Servicios:

a) Subzona *Guardia Civil, Policía (GP)*.
b) Subzona *Mercado (M)*.
c) Subzona *Servicios Funerarios (CE)*: *Cementerio, Tanatorio.*
d) Subzona *Instalaciones, Servicios e Infraestructuras (SI)*.

3.3. Carácter general o local: En el caso de las dotaciones que se adscriben al concepto de "sistemas", por formar parte de la red pública básica de funcionamiento de la ciudad o del municipio, la diferenciación entre carácter "local" o "general", alude a su nivel de funcionalidad y a la pertenencia respectiva a la "ordenación pormenorizada" o a la "ordenación estructural". Las dotaciones de carácter privado (excluidas las adscritas a entes consorciados o compañías que presten servicios) así calificadas, no forman parte de la red básica de "sistemas", y en todo caso su ordenación se adscribe a la de carácter "pormenorizada".

Artículo 13.9.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el de *"Equipamiento"* o *"servicios"* en la categoría específica en cuanto a nivel de concreción del uso que se indica en el apartado 2 de este artículo para cada subzona.

2. Usos *compatibles* con el uso determinado en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación (Título 10): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadamente "C", en la tabla siguiente. En los que se especifica "A", aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NNUU y legislación específica, para el mismo:

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	D	E	S	G	GP	M	CE	SI
Deportivo:	D	C		C				
Educativo:	C	D	C	A				
SIPS:	C	C	D	A		C	C	
Serv.urbanos: Abast. Alimentario:						D		
-Policía, defensa:				C	D			
-Serv. Fun. -Cementerio							D	
-Tanatorio							C	
-Bomberos:			C	C	C			C
-Mantenimiento, limpieza:				C				C
-Infraestructuras con edific:								C
-Servicios transporte:			C	C				C
-Serv. Aparcamientos púb:	C	C	C	C	C	C	C	C
Aparcamiento en sótano o planta baja	C	C	C	C	C	C	C	C
Vivienda vinculada a vigilancia dotac.					C			
Vivienda aloj. Temporal o transitorio			C	C				

Artículo 13.9.3. Tipos de obras permitidas.

a) En los edificios catalogados, los tipos de obras están limitadas a las previstas en el Título 12 de estas NNUU para cada nivel de protección.

b) En los edificios existentes no catalogados que conforman o dan frente a espacios urbanos catalogados, o están incluidos en los entornos de inmuebles BIC delimitados, o están dentro de los conjuntos urbanos singulares de "Morería Fuente Nueva" y "Tardón", en general será tipo de obras de edificación preferente la rehabilitación. Quedan excluidos los edificios total, o parcialmente fuera de ordenación, o acreditadamente construidos en la segunda mitad del siglo XX, que podrán ser demolidos en lo que sean disconformes, o íntegramente, sin más justificación.

c) En las parcelas no afectadas por los supuestos a) y b) anteriores, se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2. a 9.1.5. de estas NNUU.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 13.9.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: con carácter general la unidad parcelaria de intervención a efectos edificatorios será la totalidad de los terrenos con la calificación establecida.

2. Condiciones de segregación de parcelas:
2.1. En las parcelas con edificios protegidos, se atendrán a los supuestos del artículo 12.1.8.

2.2. En parcelas no afectadas por el apartado a) anterior, según las subzonas, se establecen las siguientes determinaciones:

a) Subzona Deportivo (D): No se permite la segregación.

b) Subzona Educativo (E): Deberá acreditarse mediante Informe de los Servicios Municipales, que las parcelas segregadas son susceptibles de seguir ajustándose a los estándares mínimos establecidos por la legislación vigente en materia de centros docentes.

c) Subzona SIPS (S): Se podrán realizar segregaciones de las que no resulten parcelas resultantes de superficie inferior a 400 m2.

d) Subzona Equipamiento Genérico: Se podrán realizar segregaciones, previo Informe de los Servicios Municipales que acredite que con las mismas no se van a dificultar implantaciones futuras en función de los estándares de superficie mínima exigidos por legislación específica.

e) En las subzonas de servicios, salvo supuestos en que sea necesario adscribir una parte de la parcela a un ente consorciado o compañía diferente para la prestación del servicio, no se permite la segregación.

3. Agregación de parcelas: Se permite entre dotaciones de la misma calificación.

Artículo 13.9.5. Condiciones de edificación.

1. Alineaciones y ordenación volumétrica:

a) Es objetivo general de esta Ordenanza que las dotaciones situadas en las Zonas Centro Histórico (CH) y de ordenación en Manzana Cerrada (MC), se integren de forma armónica con la ciudad preexistente, y que los parámetros de edificación de los inmuebles no protegidos, sean similares a los de dicho entorno, especificándose incluso en la Zona de Centro Histórico, la ordenanza específica del suelo dotacional idéntica a las subzonas en que se inserta la dotación.

b) En el resto de Zonas, se permiten condiciones de edificación más abiertas, propias de la singularidad de los edificios dotacionales, remitiéndose a las condiciones generales especificadas para cada uso en el Capítulo 6 del Título 10 de estas NNUU.

2. Excepcionalmente, fuera del Centro Histórico, para equipamientos que tradicionalmente han tenido una volumetría singular en el medio urbano (iglesias, teatros, pabellones deportivos, parques de bomberos y similares), el Ayuntamiento, previa tramitación de un Estudio de Detalle determinará la volumetría más idónea desde el equilibrio entre el interés público y la incidencia en el paisaje urbano de la singularidad del hito dotacional pretendido.

3. Bajo rasante se admite sótano con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, en las condiciones reguladas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28 y para resolver las dotaciones de aparcamiento requeridas que no se resuelvan en superficie.

Artículo 13.9.7. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Volúmenes y su integración en el entorno:

a) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros de posición y límites de la edificación fijados.

b) En el Proyecto obligadamente se determinará el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación y la vegetación de los espacios libres de acuerdo con criterios de integración en el entorno y atenuar el impacto en el paisaje urbano.

2. Cubiertas: Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 10. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE *PLANEAMIENTO INCORPORADO (Pi)*.

Artículo 13.10.1. Definición y ámbito.

1. La zona *Planeamiento Incorporado (Pi)* comprende áreas de desarrollo del planeamiento general anterior, que se encuentran con planeamiento aprobado definitivamente, que se integra literalmente en cuanto a su calificación pormenorizada en el presente PGOU, remitiéndose a los instrumentos de planeamiento correspondientes que se especifican para cada caso, sin perjuicio de las innovaciones que establezca el presente Plan.

2. El ámbito es el identificado como zona *Planeamiento Incorporado (Pi-nº)*, en los Planos de Ordenación o.5a y o.5b, diferenciándose las subzonas de la tabla siguiente, en la que se identifica el ámbito, planeamiento de desarrollo que se "incorpora", así como innovaciones del presente PGOU, en su caso:

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO INCORPORADO DEL PGOU 2001		
CÓDIGO PGOU	Identificación de planeamiento anterior e innovaciones introducidas por PGOU-2014.	Aprobación definitiva
Pi-1	Plan Parcial Vallehondo, Unidad de Ejecución 1	09-11-1999
	INNOVACIONES PGOU-2018: Se integra en el PGOU solamente la Unidad Sur de la delimitación de Unidades aprobada.	
Pi-2	Estudio de Detalle de la UE-8 de las NNSS	24-11-2004
	INNOVACIONES PGOU-2018: Se incrementa el nº de viviendas según Ficha Urt-1 para el destino del 80% de las viviendas resultantes al sector protegido.	
Pi-3	Estudio de Detalle de la UE-2b de las NNSS	29-04-2010
	INNOVACIONES DEL PGOU-2018: Se determina la ordenanza AD-1 de las presentes NNUU, como la más idónea para integrar la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle, salvo los siguientes parámetros específicos del ED y en el resto se aplicará la citada Ordenanza AD-1: -Parcela mínima: 90 m2. -Longitud mínima de fachada: 6 m. -Ocupación máxima sobre parcela neta: 75%.	

3. En los supuestos en los que dentro del ámbito de Planeamiento Pi-nº que se incorpora, desde los Planos de Ordenación del presente PGOU se establece una calificación diferente de la de "Pi-nº", es decir una calificación propia del nuevo PGOU, será ésta la que prevalezca, por ser voluntad expresa la innovación del referido Planeamiento incorporado, o formar parte de las innovaciones relacionadas en el apartado 2 de este artículo.

Artículo 13.10.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el especificado en los Planos de Ordenación o.5a y o.5b, coincidente con el del planeamiento de desarrollo que se incorpora al PGOU.

2. Usos *compatibles* con el uso determinado (D): El que establezcan las Ordenanzas Reguladoras del instrumento de planeamiento pormenorizado de cada Subzona. Con carácter supletorio, en caso de indefinición de las Ordenanzas Reguladoras de dichos instrumentos o de remisión a las normas generales de uso del planeamiento general anterior, serán de aplicación las condiciones del Título 13 de las presentes NNUU, en función de la calificación de uso pormenorizado que corresponda.

Artículo 13.10.3. Tipos de obras permitidas.

Con carácter general, los tipos de obras permitidas en las Ordenanzas Reguladoras del planeamiento que se incorpora y, supletoriamente los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2. a 9.1.5. de estas NNUU.

Artículo 13.10.4. Condiciones de parcelación, edificación, configuración de fachadas y volúmenes.

1. Se ajustarán a las previstas en la Ordenanzas Reguladoras del planeamiento pormenorizado respectivo que se *incorpora*.

2. En los supuestos en los que en los planeamientos de desarrollo incorporados al presente Plan se establecieron ordenaciones volumétricas con frentes total o parcialmente retranqueados, se podrán alterar con cerramientos que implique incremento de superficie edificada,

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

condicionado al cumplimiento de las siguientes determinaciones:

a) Deberán reordenarse con Estudio de Detalle el frente completo de manzana o del edificio que fue objeto de Proyecto unitario de edificación, garantizándose que la transformación va a ser con criterios formales homogéneos para el conjunto ordenado.

b) En el supuesto de que la nueva ordenación implique un incremento de aprovechamiento edificatorio superior al 10%, se considerará que se incurre en el supuesto del artículo 45.2.B).b) de la LOUA y por los propietarios afectados se aportará al Ayuntamiento, antes de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, una compensación económica del 10% del incremento de aprovechamiento materializado, más el importe, si procediere, de la participación en el incremento o mejora de dotaciones, servicios públicos o de urbanización existentes, que demande dicho incremento de aprovechamiento.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 11. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Sección 1. Disposiciones generales de desarrollo del suelo urbano no consolidado.

Artículo 13.11.1. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.b) y 10.2.B, configuran la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado: La delimitación de áreas de reforma interior y su ordenación detallada, usos, densidades y edificabilidad de las distintas Unidades y Sectores delimitadas por el PGOU así como la definición de áreas de reparto y el aprovechamiento medio en esta clase de suelo.

2. En los Planos de Ordenación o.5a y o.5b, se establece para los ámbitos de desarrollo del suelo urbano no consolidado, o bien la calificación pormenorizada, o bien la calificación global, remitiendo la pormenorizada al planeamiento de desarrollo. Asimismo para el primer supuesto, se establece la definición gráfica de alineaciones, rasantes y viario.

3. Las determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado se completa con las determinaciones de las Fichas de Características de cada ámbito de desarrollo que constan en la Parte C de estas NNUU, con los criterios de interpretación sus datos que se indican en el artículo 13.11.3.

Artículo 13.11.2. Alcance de las determinaciones de ordenación pormenorizada.

1. La ordenación pormenorizada de las distintas zonas incluidas en Unidades y Áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado establecida por el PGOU, podrá mantenerse en su totalidad o en parte de ella o bien modificarse a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo con capacidad para ello (Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior), pero en cualquier caso habrán de mantenerse las determinaciones de carácter estructural y vinculante establecidas en la Ficha de Planeamiento correspondiente, así como dar cumplimiento a los criterios y directrices establecidos. Por parámetros se entenderán, con los criterios interpretativos del presente artículo y siguiente 13.11.3.:

-La delimitación del ámbito y superficie del mismo.
-Superficie máxima edificable total y superficie mínima edificable para vivienda protegida.
-Número máximo total de viviendas: La segregación de las cifras de viviendas libres y protegidas establecidas en las Fichas de NNUU son orientativas; será el planeamiento de desarrollo el que establezca la cifra final de cada tipo, respetando el máximo total para la suma de ambas establecida para el ámbito.
-Reservas mínimas para sistemas locales y ubicación preferente de los mismos.
-Programación.
-Cuota de participación en costes de sistemas e infraestructuras generales.

2. Para las áreas de suelo urbano no consolidado ordenadas pormenorizadamente desde el PGOU, le serán de aplicación las

condiciones particulares de zona que correspondan de los Capítulos 2 a 10 de este Título, excepto la concreción de la ordenación de volúmenes, que será asignada en todo caso por el Estudio de Detalle, que distribuirá entre los suelos edificables la superficie edificada total asignada a la Unidad. No obstante mediante Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior (PERI), se podrá modificar para su mejora dicha ordenación pormenorizada, respetando los parámetros cuantitativos básicos y los objetivos y criterios del PGOU en la ordenación del área.

3. En las áreas de suelo urbano no consolidado, sobre las que la ordenación pormenorizada se remita a Plan Parcial o PERI, en dichos instrumentos se podrá optar por integrar alguna de las ordenanzas particulares de zona definidas en los Capítulos 2 a 10 de este Título 13, o establecer otras, que cumplan los parámetros cuantitativos, así como los criterios y directrices del PGOU para la ordenación del área.

4. En todo caso las innovaciones de la ordenación pormenorizada deberá justificarse que son para la "mejora" de la establecida y del mejor cumplimiento de los objetivos de interés público para la zona, en los términos del apartado 5 del artículo 1.1.4.

Artículo 13.11.3. Condiciones de desarrollo del suelo urbano no consolidado.

1. Es objeto de este artículo establecer las condiciones de desarrollo de las actuaciones sistemáticas en *suelo urbano no consolidado*, cuyo ámbito se determina en los Planos del Ordenación del núcleo urbano.

2. En la Parte C de estas NNUU se establecen las Fichas de características básicas de cada Sector y Unidad, con las particularidades y criterios interpretativos de los apartados siguientes para cada uno de los parámetros:

2.1. Determinaciones de ordenación estructural:

a) Uso global de ámbitos de desarrollo: El establecido en el Plano o.4. y en las Fichas de la Parte C de estas NNUU.

b) Superficie: Indica la superficie real del ámbito según medición en la cartografía base del PGOU. En los instrumentos de desarrollo podrá proponerse la resultante de medición real o sobre cartografía de mayor detalle, pero en ningún caso se incrementarán las superficies edificables, aprovechamiento objetivo, ni se disminuirán las reservas de sistemas.

2.2. Determinaciones de ordenación pormenorizada:

a) Uso global de Áreas de Reforma Interior y Unidades de Ejecución.

b) Datos de aprovechamiento y área de reparto: Se especifican el área de reparto, su aprovechamiento medio, aprovechamiento objetivo, subjetivo, 10% de cesión urbanizado al Ayuntamiento y excesos o déficit en su caso.

c) Zonificación: La Ficha desglosa y cuantifica la calificación pormenorizada cuando se establece desde el PGOU y que consta en los Planos de Ordenación o.5a y o.5b. Esta zonificación pormenorizada se podrá innovar para su mejora mediante Plan Parcial o Especial de Reforma Interior, según se establece en el artículo 13.11.2. En función de los usos pormenorizados modificados se deberán reajustar los aspectos que coherentemente procedan, como secciones de viario y dotaciones de aparcamientos de acuerdo con estándares del PGOU.

d) El instrumento de planeamiento de desarrollo, distribuirá toda la superficie edificable permitida entre los suelos en función de la calificación, teniendo en cuenta los criterios del apartado 2 del artículo 13.11.2 y, adicionalmente, para los ámbitos de uso mayoritario residencial, se podrá destinar un 20% a usos terciarios y dotacionales privados resolviendo las reservas adicionales de aparcamiento que conlleven.

e) Reservas mínimas de sistemas locales: Las reservas de sistemas locales especificadas en las Fichas se han evaluado para el supuesto de que todo el aprovechamiento se destine a usos pormenorizados coincidentes con el global. El Planeamiento de desarrollo podrá reajustar dichas reservas, ajustándose en todo caso a los estándares del artículo 17 de la LOUA, en función de la superficie edificada efectiva que en la ordenación pormenorizada se destine a los usos determinados y compatibles en que se desglose el uso global. Cuando en el PGOU se establece una directriz de ubicación de las reservas de sistemas locales, por razones de relevancia de la posición de la dotación, o de coordinación con las de ámbitos de desarrollo colindantes, dichas directrices deberán respetarse por el planeamiento de desarrollo.

2.3. Criterios y directrices de ordenación:

Se establecen los parámetros orientadores de los objetivos a conseguir con el desarrollo del ámbito de actuación, así como parámetros y criterios

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

particulares a tener en cuenta.

2.4. Determinaciones de desarrollo, gestión y programación:

a) Planeamiento de desarrollo: Se especifica la figura, así como la iniciativa de su redacción.

b) Otros instrumentos: Se relacionan las figuras a tramitar.

c) Sistema: En el caso de sistema de gestión privada (compensación), necesariamente irá precedido de convenio urbanístico que establezca las garantías suficientes de desarrollo en la programación del PGOU y pago de los costes de urbanización interior y participación en sistemas generales.

d) Orden de prioridad y programación: Establece el orden y plazos para formular planeamiento de desarrollo dentro de la coherencia secuencial de desarrollo del PGOU; dicho planeamiento concretará los plazos de urbanización. Los ámbitos con ordenación pormenorizada establecida por el PGOU, la programación se entenderá como plazo de urbanización. Si actuaciones previstas en el segundo cuatrienio los propietarios desean anticipar su ejecución deberán asumir los costes financieros del anticipo de los sistemas generales de infraestructuras y conexiones viarias que sean necesarios para la plena funcionalidad de la actuación.

e) Cuota de participación en sistemas generales y estimación de costes: La cuota se establece con carácter vinculante, en relación con los criterios definidos en el Estudio Económico de la Memoria de Ordenación. La estimación de costes se actualizará mediante los presupuestos de cada uno de los instrumentos de planeamiento o proyectos que las desarrollen, así como por el transcurso del tiempo. La participación en estos costes es una carga de urbanización del ámbito de desarrollo, de acuerdo con los apartados 1.i).j) del artículo 113 de la LOUA.

Sección 2. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado.

Artículo 13.11.4. Áreas de reparto, aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A).b) de la LOUA el PGOU establece como ordenación pormenorizada, el aprovechamiento medio de las áreas de reparto delimitadas en suelo urbano no consolidado.

2. El establecimiento del aprovechamiento medio se realizado desde la escala de ordenación global del PGOU, se podrá desglosar entre los diferentes usos pormenorizados que establezca el planeamiento de desarrollo, de acuerdo con el artículo 61.5 de la LOUA, y en los mismos términos establecidos para las áreas de reparto del suelo urbanizable en el artículo 4.2.6.

Artículo 13.10.5. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado.

1. En el suelo urbano no consolidado se establecen las siguientes áreas de reparto, con la delimitación del Plano de Ordenación o.8, y aprovechamiento medio de las mismas, que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.2.A).b) de la LOUA integran la ordenación pormenorizada:

ÁREAS REPARTO	ÁMBITO Sectores y SG / m2	APROV OBJETIVO (ua)	APROV MEDIO
Ar-1	Urt-1 / 13.581,00	8.688,00	0,639717
Ar-2	Urt-2 / 11.433,33	6.060,00	0,530029
Ar-3	Ur-5 / 14.283,58	8.528,28	0,597069
Ar-4	Ur-7 / 11.298,29	4.346,13	0,384671
Ar-5a	Ur-1, 17,71% SGEL-5 / 6.637,77	3.179,88	0,479059
Ar-5b	Ur-2, 13,35% SGEL-5 / 6.758,02	2.397,05	0,354696
Ar-5c	Ur-3, 13,44% SGEL-5 / 8.007,51	2.413,27	0,301376
Ar-5d	Ur-4, 9,49% SGEL-5 / 6.063,45	1.704,06	0,281037
Ar-5e	Ur-6, 6,42% SGEL-5 / 3.024,11	1.153,93	0,381577
Ar-5f	Ur-8, 19,19% SGEL-5 / 7.896,97	3.446,79	0,436469

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Sección 3. Media dotacional en zonas homogéneas y actuaciones de transformación urbanística de "dotación".

Artículo 13.11.6. Definición de la media dotacional en zonas del suelo urbano.

1. A los efectos previstos en el apartado 3.a) del artículo 55 de la LOUA, el PGOU asimila los ámbitos de las zonas de uso global establecidas en suelo urbano a "zonas del suelo urbano" a efectos de definir la "media dotacional", expresada por la cuota de superficie dotacional respecto a la edificabilidad global de la zona.

2. El PGOU, en base a la superficie de sistemas locales preexistentes en cada una de las zonas de suelo urbano consolidado, establece la media dotacional que se especifica en la tabla siguiente:

ZONAS DE SUELO URBANO	SUP. SISTEMAS LOCALES m2	SUPERFICIE EDIFICABLE m2t	MEDIA DOTACIONAL	
			m2/hab	m2/100m2t
R-CH	14.095,00	389.103,27	2,61	3,62
R-MC	7.532,00	22.173,00	30,74	33,97
R-AP	125,18	13.095,44	0,45 (*)	0,96 (*)
R-EU	1.839,00	13.695,47	8,32	13,43
R-UAD	4.041,00	17.245,00	26,00	23,43
R-AU	0,00	7.286,48	(*)	(*)
T	0,00	4.698,75		(*)
TOTAL	27.632,18	467.296,19	4,75	5,91
(*)Ámbitos en los que por carecer de sistemas locales o por lo reducida de la dotación no se estima representativo el resultado y se adopta la media del suelo urbano existente.				

3. En cualquier ámbito de desarrollo del presente PGOU, la media dotacional de sistemas locales será la establecida en el Planeamiento de desarrollo correspondiente.

4. La media dotacional de sistemas generales del PGOU es la establecida en el Título 4 de las presentes NNUU.

Artículo 13.11.7. Actuaciones de transformación urbanística de "dotación".

1. El PGOU identifica las actuaciones de *transformación urbanística* de *"dotación"* y establece para las mismas la clasificación de "suelo urbano no consolidado", en base al apartado 2.B.c) del artículo 45 del la LOUA, a efectos de adscribirlo al régimen específico del apartado 3 del artículo 55 de la LOUA.

2. En función del tamaño de la actuación de "dotación", y de la cuantía exacta de dotaciones locales y generales que se le asigne en las Tablas de la Parte C de las presentes NNUU, para mantener la media dotacional de sistemas locales y la proporcionalidad y suficiencia de sistemas generales, se establecerá la recomendación de ubicación que permita ubicar dichas dotaciones preferentemente en el área homogénea o, cuando se den las circunstancias previstas en el artículo 55.3.a) párrafo primero de la LOUA, dichas dotaciones podrán obtenerse en un entorno próximo por alguno de los procedimientos previstos en el Título IV de la LOUA, en cualquiera de los nuevos sistemas previstos por el presente PGOU.

3. En cualquier nueva actuación de "dotación" que se pueda plantear durante la vigencia del PGOU, se establecerán las superficies para dotaciones en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico, según la media dotacional establecida para sistemas locales y generales en estas NNUU.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 12. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 13.12.1. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.c) y 10.2.B, configuran la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado: Los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos Sectores, así como el establecimiento directo por el PGOU de la ordenación pormenorizada en esta clase de suelo.

2. En los Planos de Ordenación o.4, se establece para los Sectores de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado, la calificación global, así como la ordenación de los sistemas generales incluidos en los mismos, integrantes de la ordenación estructural y, en determinados casos, criterios para la ubicación preferente de sistemas locales de dotaciones o de trazados viarios.

3. Las determinaciones de ordenación del suelo urbanizable sectorizado se completa con las determinaciones de las Fichas de Características de cada ámbito de desarrollo que constan en la Parte C de estas NNUU, con los criterios de interpretación sus datos que se indican en el artículo 13.12.2.

Artículo 13.12.2. Alcance de las determinaciones de ordenación pormenorizada.

1. Las determinaciones cuantitativas y los criterios para el establecimiento de la ordenación pormenorizada son vinculantes para el Plan Parcial que desarrolle el Sector con los criterios del artículo 13.12.3:

-La delimitación del Sector y superficie del mismo.
-Superficie máxima edificable total y superficie mínima edificable para vivienda protegida.
-Número máximo total de viviendas: La segregación de las cifras de viviendas libres y protegidas establecidas en las Fichas de NNUU son orientativas; será el planeamiento de desarrollo el que establezca la cifra final de cada tipo, respetando el máximo total para la suma de ambas establecida para el ámbito.
-Reservas mínimas para sistemas locales y ubicación preferente de los mismos.
-Programación.
-Cuota de participación en costes de sistemas e infraestructuras generales.

2. En los Planes Parciales de desarrollo se podrá optar por integrar alguna de las ordenanzas particulares de zona definidas en los Capítulos 2 a 10 de este Título 13, o establecer otras, que cumplan los parámetros cuantitativos, así como los objetivos y criterios del PGOU para la ordenación del Sector.

3. En todo caso las innovaciones de la ordenación pormenorizada que fuera viable establecer desde el Plan Parcial, deberá justificarse que son para la "mejora" de la establecida y de los objetivos de interés público para la zona, en los términos del apartado 5 del artículo 1.1.4.

Artículo 13.12.3. Condiciones de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado.

1. Es objeto de este artículo establecer las condiciones de desarrollo de los Sectores en *suelo urbanizable sectorizado*, cuyo ámbito se determina en los Planos del Ordenación del núcleo urbano.

2. En la Parte C de estas NNUU se establecen las Fichas de características básicas de cada Sector, con las particularidades y criterios interpretativos de los apartados siguientes para cada uno de los parámetros:
2.1. Determinaciones de ordenación estructural:

a) Uso global: El establecido en el Plano de Ordenación o.5. y en las Fichas.

b) Superficie: Indica la superficie real del ámbito según medición en la cartografía base del PGOU. En los instrumentos de desarrollo podrá indicarse la resultante de medición real o sobre cartografía de mayor detalle, pero en ningún caso se incrementarán las superficies edificables ni se disminuirán las reservas de sistemas.

c) Datos de aprovechamiento y área de reparto: Se especifican en la Ficha el área de reparto, su aprovechamiento medio, aprovechamiento objetivo, subjetivo, 10% de cesión urbanizado al Ayuntamiento y excesos o déficits en su caso.

d) La ficha determina las superficies de sistemas generales incluidos así como los sistemas generales exteriores a los que con carácter preferente se adscriben los excesos de aprovechamiento, cuando procede.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

2.2. Determinaciones y criterios a tener en cuenta en la ordenación pormenorizada:

a) El Plan ordena pormenorizadamente los sistemas generales, respecto a los cuales el planeamiento de desarrollo podrá reajustar sus ámbitos manteniendo superficies y ubicación.

b) Zonificación: La Ficha desglosa y cuantifica la calificación de los usos globales que consta en el Plano de Ordenación o.4 y que sirve de base para la cuantificación de los aprovechamientos aplicando los parámetros globales de niveles de densidad de viviendas e índice de edificabilidad.

c) El Plan Parcial, distribuirá toda la superficie edificable permitida entre los suelos en función de la calificación pormenorizada y usos compatibles permitidos, dentro de los límites de compatibilidad establecidos para la ordenación estructural en el Capítulo 2 del Título 4 de estas NNUU.

d) Reservas mínimas de sistemas locales: Las reservas de sistemas locales especificadas en las Fichas se han evaluado para el supuesto de que todo el aprovechamiento se destine a usos pormenorizados coincidentes con el global. El Planeamiento de desarrollo podrá reajustar dichas reservas, ajustándose en todo caso a los estándares del artículo 17 de la LOUA, en función de la superficie edificada efectiva que en la ordenación pormenorizada se destine a los usos determinados y compatibles en que se desglose el uso global. Cuando en el PGOU se establece una directriz de ubicación de las reservas de sistemas locales, por razones de relevancia de la posición de la dotación, o de coordinación con las de ámbitos de desarrollo colindantes, dichas directrices deberán respetarse por el planeamiento de desarrollo.

2.3. Criterios y directrices de ordenación:

Se establecen los parámetros orientadores de los objetivos a conseguir con el desarrollo del ámbito de actuación, así como parámetros y criterios particulares a tener en cuenta.

2.4. Determinaciones de desarrollo, gestión y programación:

a) Planeamiento de desarrollo: se especifica la figura, así como la iniciativa de su redacción. Desde el PGOU se puede dar prioridad a la iniciativa pública de redacción del planeamiento de desarrollo, aún en los casos en los que se establece el sistema de compensación. Cada Sector delimitado será objeto de un Plan Parcial; no obstante en caso de iniciativa municipal de redacción del planeamiento, el Plan Parcial podrá referirse a varios Sectores para un área estructuralmente homogénea, si bien a efectos de gestión y ejecución se seguirán diferenciado las determinaciones individualizadas para cada uno de ellos.

b) Otros instrumentos: Se relacionan las figuras a tramitar.

c) Sistema: En el caso de sistema de gestión privada (compensación), necesariamente irá precedido de Convenio Urbanístico que establezca las garantías suficientes de desarrollo en la programación del PGOU y pago de los costes de urbanización interior y participación en sistemas generales.

d) Orden de prioridad y programación: Establece el orden y plazos para formular planeamiento de desarrollo dentro de la coherencia secuencial de desarrollo del PGOU; dicho planeamiento concretará los plazos de urbanización. Los ámbitos con ordenación pormenorizada establecida por el PGOU, la programación de la Ficha se entenderá como plazo de urbanización. Si actuaciones previstas en el segundo cuatrienio los propietarios desean anticipar su ejecución deberán asumir los costes financieros del anticipo de los sistemas generales de infraestructuras y conexiones viarias que sean necesarios para la plena funcionalidad de la actuación.

e) Cuota de participación en sistemas generales y estimación de costes: La cuota se establece con carácter vinculante, en relación con las superficies edificables y con los criterios definidos en el Estudio Económico de la Memoria de Ordenación. La estimación de costes se actualizará mediante los presupuestos de cada uno de los instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización que las desarrollen, así como por el transcurso del tiempo. La participación en estos costes es una carga de urbanización del ámbito de desarrollo, de acuerdo con los apartados 1.i).j) del artículo 113 de la LOUA.

2.5. Avances de planeamiento.

a) Aparte del cumplimiento de las condiciones cuantitativas y de desarrollo de las Fichas de la Parte C de estas NNUU para cada uno de los Sectores, es competencia exclusiva municipal en los Planes Parciales que se redacten por iniciativa particular, la decisión sobre los criterios de ordenación, jerarquía de red viaria y su relación con la red general, y ubicación más idónea de las reservas de dotaciones de sistemas locales, para el mejor servicio al interés público.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

b) A efectos de orientar a los particulares sobre los criterios de ordenación referidos en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá redactar Avances de Planeamiento que sirvan de directrices para la redacción de los Planes Parciales, la coordinación de la ordenación de Sectores colindantes, y la agrupación de reservas de sistemas.

c) Por parte de los propietarios de los Sectores en los que se establece la iniciativa particular en la redacción del Plan Parcial, y previamente a su tramitación, se podrán presentar Avances de Planeamiento, con la finalidad de recabar un pronunciamiento del Ayuntamiento, o consulta previa sobre la idoneidad de la ordenación pretendida para el Sector. La necesidad de presentación de dicho Avance previo por los promotores privados podrá establecerse por el Ayuntamiento en los Convenios Urbanísticos que precedan a la fijación del sistema de compensación.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

TÍTULO 14. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES Y ALCANCE DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 14.1.2. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.d) de la LOUA, configura la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable la regulación de las categorías de suelo que no tienen carácter de estructural según lo establecido en el artículo 10.1.A.h), con las siguientes determinaciones:

a) La delimitación de las distintas áreas de suelo no urbanizable de carácter rural que no quedan sujetas a ningún régimen especial de protección, según se establece en el Plano de Ordenación o.1. Se regulan detalladamente en el Capítulo 3 del presente Título 14.

b) La normativa de aplicación específica para las distintas áreas, en la que se regulan los usos permitidos y las condiciones para la implantación de edificaciones en las zonas rurales: Esta normativa se determina con detalle en el siguiente Capítulo 2 del presente Título 14. Aunque dichas normas tienen un carácter claramente pormenorizado, también son referente para las áreas del suelo no urbanizable de especial protección reguladas en el Título 6, por lo que en caso de innovación de estas condiciones, deberá valorarse si ello incide sólo en la ordenación pormenorizada, o también en la estructural.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 2. DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

Sección 1. Definición de los tipos de edificios, construcciones, instalaciones y alcance de las condiciones generales de implantación.

Artículo 14.2.1. Conceptos, enumeración de tipos y definiciones generales.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA y en desarrollo de las categorías establecidas en el Anexo III del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, a efectos de su regulación urbanística, en el suelo no urbanizable se definen los siguientes tipos de edificios, construcciones, instalaciones y usos del suelo:

A) Construcciones e instalaciones precisas o que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, o vinculadas a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos:

Tipo 1. Edificios, construcciones e instalaciones vinculadas al normal funcionamiento de una explotación agraria.

Tipo 2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de obras públicas.

B) Edificios destinados a vivienda unifamiliar aislada vinculada a una explotación agrícola, forestal o ganadera y cuya necesidad esté justificada, según tamaño de explotación especificado en las presentes NNUU. La implantación de dicho tipo de vivienda requerirá la tramitación de Proyecto de Actuación:

Tipo 3. Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agraria.

C) Edificios e instalaciones vinculadas a actuaciones que desde el PGOU se admiten de interés público en el suelo no urbanizable, con formulación de Proyecto de Actuación o Plan Especial:

Tipo 4. Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Tipo 5. Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas.

Tipo 6. Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas.

Tipo 7. Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios.

Tipo 8. Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.

Artículo 14.2.2. Aplicación y alcance de los parámetros de implantación.

1. Los edificios, construcciones e instalaciones enumerados en el artículo anterior, se podrán implantar en el suelo no urbanizable de carácter rural, previos los trámites de autorización y licencia oportunos, de acuerdo con las determinaciones generales de la Sección 2 de este Capítulo, sin perjuicio de las determinaciones que les pudieran afectar, de carácter sectorial superpuesto, más restrictivas y prevalentes, del Título 5 de estas Normas.

2. En el caso del suelo no urbanizable protegido, la implantación de los edificios, construcciones e instalaciones reguladas en la Sección 2 de este Capítulo, solamente será admisible y autorizable, si así se permite expresamente en las normas de ordenación estructural para cada zona regulada en los Capítulos 3 y 4 del Título 6, y con las condiciones de implantación, si fuesen más restrictivas, que allí se establezcan.

3. con carácter general, las condiciones de implantación que implican distancias respecto a edificios existentes, se referirá siempre a "edificios conformes con la ordenación".

Sección 2. Desglose pormenorizado de los tipos de edificios, construcciones e instalaciones y condiciones de implantación.

Artículo 14.2.3. Tipo 1: Construcciones e instalaciones agrarias vinculadas a una explotación.

1. Se consideran construcciones e instalaciones agrarias a aquellas edificaciones e instalaciones vinculadas a una explotación agrícola, forestal o ganadera, que guarden relación con su naturaleza, extensión y

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

utilización, comprendiendo los siguientes subtipos:
a) Cercas y vallados, considerándose como tales las construcciones que separan la explotación de las fincas colindantes en orden a su delimitación o seguridad.

b) Infraestructuras al servicio de la explotación, incluyendo captaciones de agua, azudes, pozos, depósitos, canales de riego, canalizaciones, conducciones, elementos de depuración de aguas, transformadores, tendidos y otras análogas necesarias para una explotación agraria.

c) Invernaderos, considerándose como tales las construcciones fijas o semipermanentes hechas a base de materiales ligeros y que no requieren cimentación, para el abrigo de cultivos.

d) Casetas para guarda de aperos: En las fincas de superficie inferior a 35.000 m2 e igual o superior a 2.500 m2, tan sólo se podrá construir una caseta para guarda de aperos, de una superficie máxima de 15 m2 en las fincas de superficie entre 2.500 y 20.000 m2 y de una superficie máxima de 25 m2 en las fincas con una superficie entre 20.000 y 35.000 m2 , y de una altura máxima total de 4 metros. En las fincas de superficie inferior a 2.500 m2 no se podrá levantar ninguna construcción de este tipo. Se prohíbe la utilización de estos edificios para uso residencial, debiendo ser su tipología constructiva y programa arquitectónico adecuados a su carácter agrario, no pudiendo en ningún caso incluir dependencias ni soluciones arquitectónicas propias de viviendas.
Las casetas auxiliares para pequeñas instalaciones de servicio de las explotaciones agrarias, acuícolas y salineras (bombas, generadores, transformadores, tanques de oxígeno y otros elementos similares), están sometidas al régimen de las actuaciones sujetas a comunicación previa, y quedan exceptuadas del régimen de autorización, cuando concurran los siguientes requisitos:

1º. La superficie de la explotación sea superior a 0,5 hectáreas. A estos efectos, la superficie de la misma deberá encontrarse bajo una única parcela catastral o de varias, cuando se trate de parcelas colindantes e integradas en una misma explotación o propiedad y todas ellas en el interior del parque natural.
2º. La superficie construida no exceda de 6 m2 y no suponga suma o agregación a otras obras realizadas conforme al procedimiento de comunicación previa.
3º. La altura máxima de cumbrera no exceda de 2,5 metros.
4º. La cubierta sea plana o a una o dos aguas, con una pendiente máxima del 40% y mantenga la tipología tradicional del entorno.

e) Naves y almacenes al servicio de la explotación: En el suelo no urbanizable se podrán implantar naves, almacenes y otros tipos de edificaciones vinculadas a las explotaciones agrarias, siempre que el edificio sea necesario para su normal funcionamiento y desarrollo y la finca alcance una superficie mínima de 35.000 m2. Dichos edificios, guardarán una distancia mínima de 100 metros al suelo urbano y urbanizable y 15 metros a linderos y se ajustarán a las condiciones del apartado 2.2. de este artículo y condiciones tipológicas y estéticas del apartado 1.f) de la Norma 4.2.11 del PRUG del Parque Natural. Se prohíbe la utilización de estos edificios para uso residencial, debiendo ser su tipología constructiva y programa arquitectónico adecuados a su carácter agrario, no pudiendo en ningún caso incluir dependencias ni soluciones arquitectónicas propias de viviendas.

f) Establos, cuadras, granjas, vaquerías, majadas u otras instalaciones de estabulación de ganado vinculadas a la explotación: Se podrán instalar en fincas de superficie igual o mayor que 35.000 m2, siempre que se justifique su necesidad y se trate de construcciones para el abrigo del ganado en explotaciones de ganadería extensiva que obtengan sus recursos alimenticios de la propia finca, o de establos de ganadería familiar con un máximo de 2 cabezas de ganado vacuno, 2 cabezas de ganado equino y 10 cabezas de ganado de cerda. Las instalaciones deberán guardar una distancia al suelo urbano y urbanizable de los núcleos de población de 500 m., de 100 m. a otros edificios principales de fincas colindantes, y de 15 m. a los linderos de la finca, y se adecuarán a las condiciones generales de edificación que se establecen en la Sección 3 de este Capítulo, con el tope del apartado g).

2. Condiciones de implantación:

2.1. Condiciones por tipos:

a) Cercas y vallados: Se podrán implantar en general, siempre que cumplan las condiciones de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, y se construyan con piedra a la manera tradicional, con una altura máxima de 1,5 m, setos vivos, vegetación o malla metálica transparente. En virtud de lo establecido en el artículo 16.1 del PEPMF se prohíben las cercas con finalidad cinegética que favorezcan la circulación de la fauna en un solo sentido.

b) Infraestructuras al servicio de la explotación: Las construcciones para

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

resguardo de los pozos u otras instalaciones no podrán tener más de 5 m2 de superficie en planta ni más de 3 m. de altura total.

c) Invernaderos: Deberán distar 4 m. como mínimo de los linderos de la finca.

d) Casetas para guarda de aperos: En las fincas de superficie igual o mayor de 3,5 has, se podrá autorizar una caseta para guarda de aperos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones: No supere una superficie construida máxima de 15 m2, una altura total máxima de 4 metros, en caso de tener ventana sea una sola con dimensiones máximas de 30 por 30 centímetros situada a más de 2 metros de altura; y diste como mínimo 4 metros de los linderos de la finca. Se prohíbe la utilización de estos edificios para uso residencial, debiendo ser su tipología constructiva y programa arquitectónico adecuados a su carácter agrario, no pudiendo en ningún caso incluir dependencias o soluciones arquitectónicas propias de las viviendas.

e) Naves y almacenes al servicio de la explotación: Se podrán autorizar en fincas de superficie igual o mayor que 3,5 has, de acuerdo con las condiciones generales de edificación que se establecen en la Sección 3 de este Capítulo y con el tope del apartado 2.2. Los edificios guardarán una distancia mínima de 500 m. al suelo urbano y urbanizable; 200 m a los edificios principales de otras fincas, y de 15 m. a los linderos.

f) Establos, cuadras, granjas, vaquerías, majadas u otras instalaciones de estabulación de ganado vinculadas a la explotación: Se podrán instalar en fincas de superficie igual o mayor que 5 has, siempre que se justifique su necesidad y se trate de construcciones para el abrigo del ganado en explotaciones de ganadería extensiva que obtengan sus recursos alimenticios de la propia finca, o de establos de ganadería familiar con un máximo de 2 cabezas de ganado vacuno, 2 cabezas de ganado equino y 10 cabezas de ganado de cerda. Las instalaciones deberán guardar una distancia al suelo urbano y urbanizable de los núcleos de población de 500 m., de 200 m. a otros edificios principales de fincas colindantes, y de 15 m. a los linderos de la finca, y se adecuarán a las condiciones generales de edificación que se establecen en la Sección 3 de este Capítulo, con el tope del apartado g).

2.2. Condiciones adicionales:

a) Las construcciones de los tipos e) y f) no podrán ocupar en total más del 1 % de la superficie total de la finca ni una superficie de suelo mayor de 2.500 m2. Se prohíbe la utilización de estos edificios para uso residencial, debiendo ser su tipología constructiva y programa arquitectónico adecuados a su carácter agrario, no pudiendo en ningún caso incluir dependencias o soluciones arquitectónicas propias de las viviendas. A estos efectos, no podrán tener ventanas por debajo de una altura de 2 metros medidos a partir del pavimento interior del edificio.

b) Los edificios e instalaciones deberán cumplir además las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, las normas de la zona en la que se sitúen, las medidas correctoras que, en su caso, establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, la legislación agraria, y el resto de legislación y normativa sectorial que les pueda afectar.

3. Condiciones especiales de vinculación de explotación a varias parcelas: A efectos de cumplimiento de las condiciones de tamaño de parcela mínima para poder edificar construcciones vinculadas a una explotación agropecuaria, se podrá asimilar el concepto de *parcela mínima* al de *agrupación de parcelas inferiores a la mínima pertenecientes a la misma explotación*, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Pertenecer a un mismo propietario, dado de alta administrativamente desde el punto de vista laboral y fiscal en la actividad agropecuaria.

b) En el caso de que alguna(s) de las fincas que se proponga(n) formar parte de la agrupación no sea(n) colindantes, las fincas en discontinuidad deberán de estar situadas a una distancia inferior a 300 metros entre sus linderos y tener posibilidad de estar relacionadas fácilmente entre sí con caminos públicos existentes que justifiquen la unidad de la explotación.

c) Aparte de la constancia municipal a efectos urbanísticos, se inscribirá en el Registro de la Propiedad la condición de inedificables de las fincas vinculadas en la agrupación de explotación en las que no se sitúe la edificación, carga que deberá inscribirse por un periodo mínimo de 15 años y transmitirse en actos sucesivos de compraventa. Hasta transcurrido dicho plazo, las fincas en las que recaiga la carga de "inedificables" no podrán ser computadas con otras fincas a efectos de constitución de otra agrupación de explotación mínima a efectos de la edificación a que se refiere este artículo.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 14.2.4. Tipo 2: Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas.

1. Se incluyen las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Construcciones e instalaciones provisionales vinculadas a la ejecución de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos: Comprende aquellas instalaciones de carácter temporal y fácilmente desmontables, normalmente sin cimentación, ligadas funcionalmente a la construcción de la obra pública y cuyo periodo de existencia no rebase el de la actividad constructiva, tales como plantas de hormigonado, depósitos, almacenes, construcciones efímeras a pie de obra, etc.

b) Instalaciones y construcciones para el mantenimiento de las infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos: Son instalaciones de carácter permanente dependientes de la Administración o empresa gestora de la obra pública o infraestructura, cuya función es exclusivamente mantener su funcionalidad una vez construida: edificios de control, almacenes y talleres de mantenimiento, etc. No se incluyen las instalaciones de servicio de dicha obra tales como estaciones de servicio, áreas de servicio, etc.

2. Condiciones de implantación:

a) En el suelo no urbanizable se podrán realizar, previa licencia municipal, construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas que discurran o hayan de emplazarse en este territorio, siempre que figuren en el Proyecto de la obra pública o que su promotor sea la Administración o Empresa gestora de dicha obra, se justifique su necesidad y cuenten con autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

b) Estas construcciones e instalaciones se regularán por la legislación y normativa específica que regule la obra pública y por las condiciones del proyecto técnico, así como por las condiciones y medidas correctoras que establezca la licencia municipal y el correspondiente procedimiento de prevención ambiental cuando proceda; incluyendo la obligación de demoler las edificaciones una vez finalizada la obra pública cuando así se establezca en la mencionada normativa o licencia. Además, se tendrán en cuenta las normas y recomendaciones en cuanto a protección y gestión del paisaje del Título 5 y de la Sección 3 de este Capítulo.

Artículo 14.2.5. Tipo 3: Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada y necesaria para una explotación agraria.

1. Se entiende como vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agraria, a un edificio aislado de uso residencial de carácter unifamiliar, situado en una finca en la que se realice una actividad agrícola, forestal o ganadera, con una superficie proporcional a dicha actividad, cuyo promotor sea el titular de la actividad y cuya implantación sea necesaria para su desarrollo.

2. Condiciones de implantación:

a) El promotor deberá justificar fehacientemente los siguientes extremos:

a.1. Relación con la actividad agraria del promotor, mediante copia de la inscripción en el correspondiente régimen agrario de la Seguridad Social, documentación acreditativa de la obtención de rentas agrarias provenientes de la explotación, u otra documentación equivalente.
a.2. Existencia en la finca de una explotación agrícola, forestal o ganadera con descripción de sus características y planes de explotación.
a.3. Necesidad de ubicación de la vivienda en la finca.
a.4. Inexistencia en la finca de un edificio o resto de edificio que pueda albergar la vivienda.

b) Superficie mínima de finca afecta a la edificación: Sin perjuicio de condiciones más restrictivas de los Títulos 5 y 6 de estas Normas, 50 has en los terrenos forestales y 25 has en los terrenos agrícolas, entendiendo por tales usos la calificación del Plano de Ordenación o.2, y en caso de haberse producido cambio legal de uso, se considerarán como terrenos forestales los que tengan dicha consideración legal de acuerdo con lo establecido en el artículo 1 de la Ley Forestal de Andalucía o norma que la sustituya, y como agrícolas los dedicados a cultivos, siembras, plantaciones y otros usos agrarios o que no tengan la anterior consideración legal.

c) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable: 1.000 m. Distancia mínima a otras construcciones existentes: 200 m.

d) Distancia mínima a edificios principales de otras fincas: 200 m.

e) Distancia mínima a linderos: 50 m.

f) Superficie construida máxima: 0,3 % de techo construido por

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

explotación, en referencia a la superficie de la misma.

g) Los edificios deberán cumplir además las normas de la zona en la que se sitúen, las de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, y las normas sectoriales que puedan incidir en los terrenos.

Artículo 14.2.6. Tipo 4: Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

1. Comprende las construcciones e instalaciones de los siguientes subtipos:

a) Infraestructuras: Incluye las infraestructuras de comunicaciones tales como carreteras, ferrocarriles, aeródromos y helipuertos, etc.; las infraestructuras del ciclo del agua tales como embalses, captaciones, conducciones, canalizaciones y estaciones depuradoras, etc.; las infraestructuras energéticas tales como centrales de producción de energía, líneas y conducciones para su transporte, estaciones transformadoras, etc.; las infraestructuras de telecomunicaciones tales como antenas, estaciones repetidoras, etc.; y otras similares.

b) Apertura de caminos y pistas: Incluye los movimientos de tierras y obras para la apertura de nuevos caminos y pistas, excepto los necesarios para la explotación agraria que no comporten movimientos de tierras.

c) Instalaciones al servicio de las obras públicas: Incluye las áreas y estaciones de servicio de las carreteras y otras instalaciones al servicio de las carreteras u otras obras públicas.

d) Instalaciones de gestión de residuos: Incluye los vertederos y otras instalaciones de gestión de residuos tal como vienen definidas y reguladas en el Reglamento de Residuos de Andalucía.

e) Edificios e instalaciones de servicios públicos: Comprende las construcciones e instalaciones necesarias para la prestación por la Administración pública de los servicios de su competencia que hayan de situarse en el medio rural, tales como cárceles, cementerios, instalaciones vinculadas a la defensa, y otras similares.

f) Edificios e instalaciones de dotaciones y equipamientos públicos: Comprendiendo los edificios e instalaciones de titularidad pública o de manifiesto interés público destinados a usos públicos o declarados de interés público, de dotaciones y equipamiento tales como centros educativos, centros sanitarios o asistenciales, centros culturales o sociales, equipamientos administrativos, etc., que hayan de situarse en el medio rural.

2. Condiciones de implantación:

2.1. Condiciones generales para todos los subtipos:

Con carácter general, las que requieran edificación se ajustarán a las condiciones de implantación siguientes, sin perjuicio de mayor restricción que pudiera establecerse en las normas particulares de cada categoría de suelo no urbanizable, así como a las particulares del apartado 2.2.:

a) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable sectorizado u ordenado y a otras construcciones existentes: 100 m. Quedan exceptuadas las edificaciones e infraestructuras vinculadas al funcionamiento del medio urbano que necesariamente tengan que ubicarse en suelo no urbanizable próximo al núcleo (estaciones de bombeo, depósitos, centros de transformación, y similares.

b) Separación mínima a linderos: 10 metros.

c) Ocupación máxima:

-Las edificaciones de superficie construida de hasta a 500 m2 podrán alcanzar una ocupación máxima de parcela vinculada del 25%. Para superficie construida superior la ocupación máxima será del 15%.

-Las construcciones auxiliares abiertas, tipo marquesinas, cubierta de estaciones de servicio y similares, podrán ocupar una superficie máxima adicional igual a la permitida en el párrafo anterior para las edificaciones cerradas.

2.2. Condiciones particulares:

a) Infraestructuras: Las instalaciones se adecuarán a lo que establezca la legislación y normativa sectorial de cada actividad o infraestructura, y a las condiciones que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental y la licencia municipal. En el interior del Parque Natural se prohíbe la instalación de aeropuertos y helipuertos, excepto los destinados a la defensa contra incendios y plagas y los relacionados con la red sanitaria pública. Cualquier instalación de infraestructuras estará condicionada a la adopción de medidas para minimizar su impacto

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ambiental e integrarse en el paisaje. Los tendidos eléctricos cumplirán las determinaciones vigentes en cuanto a colocación de avisaderos y posaderos para la avifauna. Además se tendrán en cuenta las normas y recomendaciones en cuanto a protección y gestión del paisaje que se enumeran en el Título 5. Los actos de construcción o instalación de infraestructuras vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables, de acuerdo con el artículo 164 de la *Ley 18/2003 de 29 de diciembre*, que añade la Disposición Adicional 7ª a la LOUA, no quedarán sometidas al régimen el artículo 52.4 de la misma.

b) Apertura de caminos y pistas: La apertura de caminos y pistas, excepto los necesarios para la explotación agrícola o forestal que no comporten movimientos de tierras, estará sujeta a la previa obtención de licencia urbanística, y si no está incluida en un Plan o Proyecto aprobado deberá justificarse en función del acceso a las explotaciones o a alguna de las construcciones o edificaciones autorizables en suelo no urbanizable. Las obras se adecuarán a las condiciones del Título 5 en cuanto a protección del suelo, y a lo que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental.

c) Instalaciones al servicio de las obras públicas: Se deberán vehicular mediante un Proyecto de Actuación o un Plan Especial de los definidos en el artículo 42 de la LOUA, y se adecuarán a lo que establezca el procedimiento de prevención ambiental y la licencia municipal.

d) Instalaciones de gestión de residuos: En el ámbito del Parque Natural se prohíben las instalaciones de almacenamiento o tratamiento de residuos radioactivos, tóxicos, peligrosos o de cualquier tipo de sustancias altamente contaminantes; así como el vertido incontrolado de cualquier clase de residuos. Las instalaciones de tratamiento o eliminación controlada de residuos requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente y se adecuarán a lo establecido en el Reglamento de Residuos de Andalucía para cada tipo de instalación y a las condiciones que se establezcan el correspondiente procedimiento de prevención ambiental.

e) Edificios e instalaciones de servicios, dotaciones y equipamientos públicos: Se podrán autorizar las instalaciones de uso público y gestión del Parque incluidas en Planes o programas de la Administración gestora, y aquellas otras promovidas por Administraciones públicas siempre que se demuestre la necesidad de localización en este ámbito. Los edificios e instalaciones se regularán por la legislación y normativa sectorial que regule la actividad y por las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, así como por lo que establezca en su caso el procedimiento de prevención ambiental.

Artículo 14.2.7. Tipo 5: Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas.

1. Se consideran movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas todos aquellos actos y obras necesarios para la realización de actividades mineras o extractivas según las define la *Ley 22/1973 de 21 de Julio de Minas* y otra legislación sectorial de aplicación, tales como extracciones mineras a cielo abierto o subterráneas, canteras, extracciones de áridos, salinas, etc. y sus instalaciones complementarias tales como oficinas, talleres, almacenes, infraestructuras, vertederos y escombreras, etc.

2. Condiciones de implantación de las construcciones e instalaciones:

2.1. Condiciones generales:

Con carácter general, las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustarán a las condiciones de implantación siguientes, sin perjuicio de mayor restricción que pudiera establecerse en las normas particulares de cada categoría de suelo no urbanizable, así como a las particulares del apartado 2.2.:

a) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable: 500 metros.

b) Distancia mínima a otras construcciones existentes: 250 m.

c) Separación mínima a linderos: 25 metros.

d) Ocupación máxima: 10% de la parcela vinculada.

2.2. Condiciones particulares: Las adicionales que se establezcan en el Proyecto Técnico de la explotación y en el procedimiento de prevención ambiental.

En el ámbito del Parque Natural se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones y construcciones vinculadas a las actividades extractivas, excepto las extracciones de áridos de pequeña entidad que no comporten alteraciones importantes de la topografía ni afecten a terrenos de más de 1 ha de superficie y cuenten con previa autorización de la Consejería de Medio Ambiente y licencia municipal. Las extracciones se sujetarán a las condiciones que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental y las licencias y autorizaciones, y a lo que establezca la legislación sectorial, en especial el *Real Decreto 2994/1982 de Restauración de Espacios Naturales Afectados por Actividades Extractivas*.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Artículo 14.2.8. Tipo 6: Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas.

1. Se consideran instalaciones agropecuarias autónomas, a aquellas vinculadas a la explotación de los recursos vivos sin incluir actividades de transformación o comercialización de productos, que no obtengan la mayor parte de los recursos para la alimentación del ganado de la propia finca o que produzcan un impacto sobre el medio ambiente que no pueda ser absorbido por los medios normales. Incluyen los siguientes subtipos:

a) Establos, cuadras, vaquerías o granjas que sobrepasen los límites que se establecen en el apartado f) del artículo 14.2.3.

b) Piscifactorías, o construcciones e instalaciones dedicadas a la cría de peces o mariscos en estanques, viveros o similares.

c) En general, cualquier instalación relacionada con la explotación de los recursos vivos que exceda de los límites establecidos en el artículo 14.2.3 y que no incluya actividades de transformación o comercialización de productos.

2. Condiciones de implantación:

a) Distarán como mínimo 1.000 m. del suelo urbano o urbanizable de los núcleos de población.

b) Distarán como mínimo 200 m. de otros edificios no integrados en la misma finca.

c) Distancia mínima a linderos: 15 m.

d) Las construcciones e instalaciones se adecuarán a lo establecido en los correspondientes procedimientos de prevención ambiental y otra normativa sectorial de aplicación, debiendo cumplir las distancias entre instalaciones y otras prescripciones de la normativa agraria en orden a la evitación de plagas y enfermedades en el ganado. Queda prohibido cualquier vertido de restos orgánicos, purines o cualquier otro residuo directamente a los cauces o al terreno, debiéndose establecer los sistemas de traslado a un vertedero o de depuración previa que se establezcan en el procedimiento de prevención ambiental.

e) Las piscifactorías deberán cumplir además las determinaciones de la legislación de Aguas y Pesca Fluvial y otras aplicables.

f) En las licencias y autorizaciones se tendrán en cuenta las normas y recomendaciones en cuanto a protección y gestión del paisaje que se enumeran en el Título 5.

Artículo 14.2.9. Tipo 7: Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios.

1. Este tipo comprende aquellas edificaciones e instalaciones que alberguen actividades de transformación o comercialización de productos, sean éstos derivados de la actividad agraria o no relacionados con ella. De acuerdo con lo previsto en el apartado 3 del artículo 25 de la *Ley 1/1996, de 10 de octubre, del Comercio Interior de Andalucía,* según redacción modificada por la *Ley 3/2010, de 21 de mayo*, la implantación del uso de *"gran superficie minorista"*, queda expresamente excluida en suelo no urbanizable.

2. Condiciones de implantación:

2.1. En el suelo no urbanizable protegido, se prohíbe la construcción de nuevos edificios para la implantación de usos industriales o terciarios, excepto cuando, si lo permiten las condiciones particulares de zona de los Capítulos 3 y 4 del Título 6, se trate de pequeñas actividades de carácter artesanal vinculadas a la primera transformación o la comercialización de los productos de la propia finca en la que se sitúe el edificio, que cumplan las condiciones siguientes:

a) Superficie mínima finca: 3,5 has.

b) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable de los núcleos de población: 1000 m.

c) Distancia mínima a edificios principales de otras fincas: 200 m.

d) Superficie máxima ocupada por el edificio: 0,2 % de la finca con un máximo de 500 metros cuadrados.

e) Los edificios e instalaciones deberán cumplir además las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, las normas de la zona en la que se sitúen, las medidas correctoras que, en su caso, establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, y el resto de legislación y normativa sectorial que les pueda afectar.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Además, se tendrán en cuenta las normas en cuanto a protección y gestión del paisaje que se enumeran en el Título 5.

2.2. En el suelo no urbanizable de carácter rural podrán autorizarse usos industriales y terciarios, que por su entidad excedan lo dispuesto en el apartado 2.1., motivados por su incompatibilidad con el medio urbano, por su carácter molesto, insalubre o peligroso, o por el impacto de la actividad en el medio urbano. Las condiciones de implantación serán las siguientes, salvo que del procedimiento urbanístico y ambiental, se dedujera la necesidad de otras más restrictivas y en todo caso se mantendrá una distancia mínima de 100 metros respecto a construcciones existentes:

a) Superficie mínima finca: 2 has.

b) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable de los núcleos de población: 1000 m.

c) Distancia mínima a edificios principales de otras fincas: 200 m.

d) Superficie máxima ocupada por el edificio: 2 % de la finca con un máximo de 3.000 metros cuadrados.

e) Los edificios e instalaciones deberán cumplir además las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, las normas de la zona en la que se sitúen, las medidas correctoras que, en su caso, establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, y el resto de legislación y normativa sectorial que les pueda afectar.

Artículo 14.2.10. Tipo 8: Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.

1. Se consideran edificaciones e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural, a aquellas relacionadas con el ocio y el disfrute del tiempo libre que hayan de situarse en el suelo no urbanizable. Comprenden los siguientes subtipos:

a) Instalaciones de disfrute de la naturaleza con un grado bajo de artificialización del medio rural: Adecuaciones naturalísticas, adecuaciones recreativas, áreas de pic-nic, instalaciones no permanentes de restauración, parques rurales, etc.

b) Instalaciones deportivas en el medio rural: Comprende las instalaciones aisladas o conjuntos integrados de instalaciones para la práctica de deportes, que hayan de situarse en el medio rural.

c) Picaderos, entendiendo como tales a las instalaciones de estabulación de ganado equino que tengan un uso público para actividades recreativas de equitación.

d) Granjas-escuela, considerándose como tales los centros educativos y de ocio destinados al conocimiento del medio rural y natural y divulgación de sus valores, cuya actividad compatibiliza las propias de una instalación agropecuaria con las de albergue y educativas.

e) Campamentos de turismo, tal como se definen en el *Decreto 154/1987 de Ordenación y Clasificación de los Campamento de Turismo de Andalucía*. Dentro de este tipo se incluyen también las modalidades de Camping-Cortijo y de Área de Acampada definidas en el mencionado Decreto.

f) Ventas, restaurantes y otros edificios para usos turísticos y recreativos que no comporten alojamiento de personas, tales como bares, clubes, discotecas, etc.

g) Hoteles, hostales y otros edificios para usos turísticos que comporten alojamiento de personas en régimen de prestación de servicios, tales como albergues, casas de vacaciones, etc. excluyendo en todo caso el uso de vivienda habitual o secundaria. Dentro de este tipo se incluyen también los establecimientos de alojamiento turístico tipo casas rurales, establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales que se regulan en el *Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.*

h) Instalaciones especializadas de ocio, recreo o turismo con un alto grado de artificialización del medio rural o de ocupación de suelo: Parques de atracciones, parques zoológicos o exposiciones de animales no autóctonos en libertad, parques temáticos, etc.

2. Condiciones de implantación:

2.1. Condiciones por subtipos, supeditadas a las condiciones de implantación del apartado 2.2 de este artículo:

a) Áreas recreativas y otras instalaciones de disfrute de la naturaleza con un bajo grado de artificialización del medio rural: Se podrán autorizar en general.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

b) Instalaciones deportivas en el medio rural: Tan sólo los equipamientos deportivos convencionales municipales cuando se demuestre la necesidad de su ubicación en el suelo no urbanizable del Parque, y las instalaciones para deportes no convencionales que se deban desarrollar en el medio natural (senderismo, caza, pesca, escalada, espeleología, vuelo sin motor, etc.) con autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

c) Granjas-escuela: Se permitirán en general en edificios existentes, o en nuevos edificios cuando se demuestre su necesidad y la inexistencia de edificios adecuados en la finca. Las instalaciones distarán como mínimo 500 m. del suelo urbano y urbanizable y 100 m. de los edificios principales de otras fincas, y los edificios distarán como mínimo 15 m. de los linderos de la finca. Además, cumplirán las distancias a otras instalaciones ganaderas y otras condiciones que establezca la normativa de sanidad animal, y las normas específicas que regulen la actividad.

d) Campamentos de turismo: En general, sólo en las modalidades de Camping-Cortijo y Áreas de Acampada definidas en el *Decreto 154/1987 de Ordenación y Clasificación de Campamentos de Turismo en Andalucía*, y previa valoración por la Administración del Parque de que su implantación no superará la capacidad de carga de la zona en la que se sitúen. No obstante, se permitirá la instalación de campamentos no vinculados a un cortijo o que superen los límites de estas modalidades, cuando se demuestre su necesidad y la imposibilidad de ubicarlos en el suelo urbano o urbanizable o fuera del Parque Natural. Las instalaciones distarán como mínimo 500 m. del suelo urbano y urbanizable y 100 m. de los edificios principales de otras fincas, y los edificios distarán como mínimo 15 m. de los linderos de la finca. En virtud de lo dispuesto en el artículo 26 del PEPMF, en los campamentos se prohíbe la construcción de albergues no transportables, y las fincas sobre las que se autoricen adquirirán la condición de indivisibles, y así se hará constar en el Registro de la Propiedad.

e) Ventas, restaurantes y otros edificios para usos turísticos y recreativos que no comporten alojamiento de personas: En general, sólo en edificios existentes y sus ampliaciones. Excepcionalmente se podrán autorizar en nuevos edificios siempre que se demuestre la necesidad de la implantación y la no existencia de una edificación adecuada para albergar la actividad en la zona donde se pretende realizar. Distarán como mínimo 100 m. del suelo urbano y urbanizable y de los edificios principales de otras fincas y 15 m. a los linderos.

f) Hoteles, hostales y otros edificios e instalaciones para usos turísticos que comporten alojamiento de personas en régimen de prestación de servicios: En general, solamente en edificios existentes y sus ampliaciones, y previa valoración por la Administración del Parque de que su implantación no superará la capacidad de carga de la zona en la que se sitúen. No obstante, se permitirán en nuevos edificios cuando se trate de alojamientos turísticos en el medio rural de los contemplados en el *Decreto 20/2002 de 29 de Enero de Turismo Rural de Andalucía*, siempre que se trate de edificios aislados y se demuestre que no existen alternativas en edificios existentes en la zona donde se pretende implantar. Las instalaciones distarán como mínimo 500 m. del suelo urbano y urbanizable y 100 m. de los edificios principales de otras fincas, y los edificios distarán como mínimo 15 m. de los linderos de la finca.

2.2. Condiciones adicionales:

a) Condiciones de implantación de las edificaciones necesarias:

a1) La ocupación de la finca por los edificios no superará el 1 % de la superficie total en las instalaciones de los tipos a y b, el 20 % en las de los tipos c y d y el 30 % en las de los tipos e y f. Los edificios e instalaciones se adecuarán a lo que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, a la normativa sectorial de instalaciones deportivas, turismo, campamentos u otras que sean de aplicación, a las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 y a las de la zona en la que se integren los terrenos.

a2) La distancia mínima a linderos de las edificaciones será de 10 metros.

a3) La distancia mínima al suelo urbano o urbanizable y a edificaciones de parcelas colindantes será de 100 metros.

b) En el suelo no urbanizable del Parque Natural se prohíbe la implantación de parques de atracciones, parques zoológicos o exposiciones de animales no autóctonos en libertad, parques temáticos y otras instalaciones de fuerte impacto en el medio rural.

Sección 3. Condiciones de adecuación ambiente de los edificios.

Artículo 14.2.11. Condiciones de adecuación al ambiente de los edificios.

1. En el suelo no urbanizable del Parque Natural, en desarrollo de lo

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

establecido en los artículos 52 y 57 de la LOUA y del PORN, los edificios, construcciones e instalaciones deberán cumplir las siguientes condiciones de adaptación al ambiente:

a) Emplazamiento: En las licencias urbanísticas, se podrá exigir la modificación de la situación de los edificios en la finca, con el fin de minimizar el impacto en el medio ambiente y el paisaje. En este sentido, se tendrá en cuenta lo establecido en el Título 5. Ello, sin perjuicio del cumplimiento de las distancias a las lindes y otras que se establecen en la Sección 2 de este Capítulo.

b) Acceso: Los edificios deberán tener acceso por carretera o camino existente, o camino de nuevo trazado que deberá ejecutarse por el promotor del edificio. Dicho camino deberá someterse a las condiciones y trámites para la apertura de caminos establecidas en el artículo 14.2.6.

c) Movimientos de tierras: Las obras de construcción de edificios o instalaciones se adaptarán, en lo posible, a la topografía natural del terreno. Cuando ello no sea posible y sea necesario realizar movimientos de tierras, éstos cumplirán las siguientes condiciones en orden a la protección y restauración de los suelos:

c.1. Estarán sujetos a previa obtención de licencia municipal, bien dentro de la licencia del proyecto del edificio o bien en un expediente independiente si no se incluyen en dicho proyecto.

c.2. No podrán dar lugar a desmontes o terraplenes de altura mayor de 3 metros, ni se podrán construir muros de contención de una altura superior a 1,50 metros.

c.3. En el proyecto se resolverá dentro de la finca la circulación y evacuación de aguas pluviales, no pudiendo verterlas sin autorización a fincas colindantes.

c.4. En virtud de lo establecido en el artículo 17 del PEPMF y artículo 21 del PORN, el proyecto o solicitud de licencia deberá ir acompañado de los estudios y medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia o corrección de los impactos sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo, debiendo denegarse la licencia si no se justifican debidamente estos extremos, y pudiendo exigirse garantías económicas que aseguren la realización de las actuaciones correctoras.

d) Infraestructuras de servicios:

d.1. Abastecimiento de agua: Los proyectos de edificios deberán garantizar el caudal mínimo de agua necesaria para la actividad, debiendo justificar la potabilidad del agua aportando los datos y análisis establecidos por la Administración sanitaria. Asimismo se tendrá en cuenta lo establecido en el Título 5 en cuanto a protección de los recursos hidrológicos.

d.2. Saneamiento: Los proyectos de edificios deberán prever la depuración de las aguas residuales mediante un sistema homologado, tal que los vertidos posteriores al terreno o a los cauces se adecuen a lo dispuesto en el Título 5. Quedan prohibidos los vertidos directos sin depuración previa, y los pozos negros u otros sistemas no homologados.

d.3. Eliminación de residuos sólidos: El proyecto de edificio deberá especificar el sistema de eliminación o traslado hasta un vertedero de los residuos sólidos. Si se precisa implantar un vertedero autónomo, se incluirá en el proyecto y, para la obtención de la licencia urbanística, se estará a lo dispuesto en el artículo 14.2.6 en cuanto a las instalaciones de gestión de residuos.

d.4. Suministro de energía eléctrica, telefonía y otras infraestructuras: En el suelo no urbanizable, en las nuevas edificaciones las conducciones de suministro de energía eléctrica, telefonía u otros servicios que se precisen deberán discurrir subterráneas por el camino de acceso a la edificación, excepto cuando ello comporte un coste desproporcionado, en cuyo caso deberán minimizar el impacto ambiental y cumplir las condiciones establecidas en la el artículo 14.2.6. Se tenderá a implantar los sistemas energéticos más eficientes y sostenibles, de acuerdo con el carácter aislado de las edificaciones en suelo no urbanizable.

e) Condiciones tipológicas y estéticas: En el suelo no urbanizable los edificios deberán presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, y armonizar con la arquitectura popular preexistente. Para ello, cumplirán las siguientes condiciones:

e.1. Los edificios tendrán la condición de aislados y todos sus paramentos verticales se deberán tratar como fachadas, prohibiéndose las paredes medianeras.

e.2. Los edificios no superarán una altura de 2 plantas y 6,5 metros medidos desde el pavimento de la planta baja hasta la cara superior del último forjado, o si es menor la que se establezca en las normas de zona.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Por encima de esta altura tan sólo se podrá construir la cubierta del edificio, y los silos u otras construcciones o instalaciones que forzosamente deban de sobresalir por cuestiones técnicas en el caso de edificios no residenciales.

e.3. La composición arquitectónica se adecuará en lo posible a la de las construcciones tradicionales de la zona, evitándose los esquemas compositivos propios de las zonas urbanas. En general, se evitará la dispersión injustificada de edificaciones en una misma finca, favoreciéndose su agrupación. La cubierta de los edificios será inclinada, preferentemente a dos aguas y con pendiente no superior al 30 %. Los materiales de fachada serán adecuados al entorno, siendo preferente el acabado en revoco o enfoscado. El material de cubierta será la teja árabe tradicional u otra de apariencia similar, excepto en las construcciones no residenciales en las que técnicamente no sea posible o económicamente resulte desproporcionado, en las que se podrán utilizar otros materiales homologados. Se prohíbe la utilización de materiales de acarreo en los edificios o construcciones.

e.4. Con el objeto de favorecer la integración cromática de las edificaciones en su entorno, para el acabado de las fachadas de los edificios será preferente el pintado en colores similares a los de los edificios tradicionales de su entorno o, en caso de tratarse de edificios aislados, en colores que mimeticen el edificio en su fondo escénico o en color blanco. Cuando las cubiertas no sean de materiales tradicionales, se pintarán preferentemente con tonalidades más oscuras que las empleadas en la fachada, imitando los colores de las cubiertas tradicionales o bien los del terreno o la vegetación del entorno del edificio. Las puertas y huecos se pintarán preferentemente con colores más oscuros que los de las fachadas.

e.5. Para poder autorizar, con carácter excepcional, edificios en los que se adopten soluciones arquitectónicas, de composición, de materiales o de colores distintas de las definidas en los apartados e.3 y e.4, el proyecto deberá justificar de manera exhaustiva su integración en el entorno y su armonización con la arquitectura popular preexistente, incluyendo la documentación gráfica y estudios necesarios para poder valorar estos extremos.

e.6. Para la colocación de las instalaciones técnicas al servicio de la edificación tales como antenas receptoras de radio o televisión vía satélite, instalaciones de energía solar y similares, así como depósitos de agua, gas o carburantes e instalaciones de climatización, se tendrán en cuenta las recomendaciones de integración paisajística.

e.7. En todo caso, se tendrán en cuenta las condiciones específicas en las zonas de protección del paisaje que se establecen en el Título 5.

f) Condiciones constructivas: Los edificios en suelo no urbanizable cumplirán toda la normativa sobre acciones en la edificación, materiales de construcción, instalaciones, seguridad, aislamiento térmico y acústico, higiene, barreras arquitectónicas, código técnico, normas tecnológicas y otras aplicables a los edificios en general. Se tenderá a aplicar las soluciones técnicas más acordes con la eficiencia energética y la sostenibilidad ambiental.

g) Cercas y cerramientos: Las fincas rústicas en general permanecerán abiertas o se cercarán con cercas tradicionales de piedra de 1,5 metros de altura como máximo o setos vivos, o con cercas de malla metálica u otros elementos transparentes cuando ello venga exigido para evitar la salida del ganado. No obstante, se permitirá el cerramiento de los terrenos circundantes a un edificio o instalación autorizado, en un perímetro no superior al triple de la superficie ocupada por dicho edificio, con un cerramiento de fábrica maciza hasta 1,5 m. de altura y de reja, empalizada, malla, seto u otros materiales transparentes hasta 3 m. de altura máxima; o, excepcionalmente, de cerramientos macizos hasta esta altura en el caso de edificios o instalaciones en los que se justifique por sus especiales requerimientos de protección o seguridad. En todo caso, se tendrá en cuenta lo establecido en el Título 5 para las zonas de protección del paisaje.

h) Tratamiento de los terrenos no edificados: Los terrenos no edificados anexos a una edificación se destinarán al uso agrario o forestal propio de la zona en la que se sitúen. Se podrán autorizar áreas de aparcamiento o pavimentadas, jardines y otras instalaciones no edificadas en un perímetro no superior al triple de la superficie ocupada por el edificio y siempre que cumplan lo establecido en el Título 5 en cuanto a protección del arbolado.

i) Restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas: En los proyectos de edificios en el suelo no urbanizable se definirán y presupuestarán las medidas correctoras necesarias para la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos afectados por el edificio y de su entorno inmediato, de manera que se eliminen o corrijan los impactos de la actuación (vertidos de tierras, taludes, desmontes, acumulación de materiales, desbroces, apertura de caminos provisionales de obra, afectación a escorrentías o arroyos, etc.) y se realicen las

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

actuaciones de adecuación topográfica e hidrológica, forestación, y en general de restauración de manera que las características ambientales y paisajísticas de los terrenos y su entorno no empeoren con respecto a las anteriores a la actuación. Las medidas de integración paisajística tendrán en cuenta las recomendaciones que se establecen en el Título 5.

Sección 4. Obras en edificios existentes

Artículo 14.2.12. Obras en edificios existentes.

1. En el suelo no urbanizable, se podrán realizar obras en los edificios existentes, legales y adecuados al planeamiento, clasificándose para ello en los siguientes tipos:

a) Edificios o restos de edificios que, por sus valores históricos o artísticos, estén declarados Bien de Interés Cultural o incluidos o en fase de inclusión en el Catálogo Andaluz del Patrimonio Histórico.

b) Edificios o restos de edificios que, aún no estando en la situación anterior, concurran valores arquitectónicos, históricos, culturales o etnológicos o ejemplifiquen tipos arquitectónicos tradicionales, o hayan albergado actividades de interés etnográfico y así se reconozca mediante su inclusión en el Catálogo de este PGOU.

c) Otros edificios legales existentes en el momento de aprobación de estas Normas, por disponer de licencia o situación equiparable según el *Decreto 2/2012*.

d) Edificios existentes en los que sea otorgado el reconocimiento de la situación de *"asimilado al régimen de fuera de ordenación"*, de acuerdo con las presentes NNUU y con el *Decreto 2/2012*.

2. En los edificios o restos de edificios del tipo a), las obras se adecuarán a lo que establece la legislación de protección del patrimonio y a los criterios que establezca la Consejería de Cultura en los trámites que se enumeran en el Título 5.

3. En los edificios o restos de edificios del tipo b), se podrán realizar obras de conservación, reconstrucción, rehabilitación o reforma, tendentes al mantenimiento, recuperación o mejora de las condiciones de habitabilidad y estéticas del edificio o a su adecuación a nuevos usos compatibles con la zona en la que se sitúe el edificio, siempre que no signifiquen un incremento de más del 50 % del volumen edificado existente o del que hubiera existido en el pasado demostrado mediante la aportación de planos, escrituras o documentos similares. Dichas obras no estarán sujetas a las condiciones de implantación de la Sección 2 de este Capítulo, pero sí a las de protección y adecuación al ambiente de la Sección 3, del Título 5 y a las de la zona en la que se sitúe el edificio, y en su caso a las de protección de los valores arquitectónicos, históricos, etnológicos u otros que establezca el Catálogo o el Título 12. Las obras que supongan un incremento de techo edificado superior, se considerarán obra nueva y deberán cumplir las condiciones de implantación de la Sección 2 de este Capítulo.

4. En los edificios del tipo c), conformes con las determinaciones del presente Capítulo, se podrán realizar en todo caso obras de rehabilitación dirigidas a la conservación, consolidación y reforma, cualesquiera que sean las condiciones de implantación con las que fueron autorizados (o asimilado) en su día. Para el caso de obras de ampliación de más del 50% de lo ya edificado, se deberán cumplir las condiciones de implantación de la Sección 2 de este Capítulo según el uso que se pretenda dar al edificio, y el volumen edificado no podrá superar los límites que allí se determinan. Asimismo, se cumplirán las condiciones de protección y de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, del Título 5 y las normas de la categoría de suelo no urbanizable en la que se sitúe el edificio.
En los edificios de tipo c) disconformes con algún parámetro del presente Capítulo, les serán de aplicación las condiciones previstas en los artículos 1.1.8 y 1.1.9. de las presentes NNUU.

5. En los edificios tipo d), sólo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL.

Artículo 14.3.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr).

Por el presente PGOU, en cumplimiento de los criterios de clasificación de suelo no urbanizable del artículo 46 de la LOUA, establece sólo una subcategoría de "suelo no urbanizable de carácter rural", coincidente con todo el suelo clasificado en esta categoría y delimitado en el Plano de Ordenación o.1.

Artículo 14.3.2. Alcance y señalamiento de las actividades y usos genéricos y susceptibles de autorización en SNUcr.

1. Se consideran usos y actividades genéricos del suelo no urbanizable de carácter rural aquellos que son propios de la normal utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y e instalaciones adecuados y ordinarios.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización, aquellos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos, así como las instalaciones u obras que no correspondan a los usos genéricos indicados en el apartado 1 de este artículo. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en los artículos correspondientes a la regulación de los usos en suelo no urbanizable del Capítulo 2 del presente Título 14.

3. El alcance de los distintos usos y actividades genéricos o susceptibles de autorización así como las determinaciones de carácter general y particular de los usos y las edificaciones son asimismo las contempladas en el Capítulo 2 de este Título 14.

Artículo 14.3.3. Ordenación del suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr).

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos así identificados en el Plano de Ordenación o.1.

2. Usos y actividades compatibles:

a) Las actividades cinegéticas y piscícolas.
b) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales.
c) Los aprovechamientos agrícolas tradicionales que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
d) Los cambios de cultivo herbáceo anual a leñoso.
e) Las actividades y equipamientos de uso público y de educación ambiental.
f) Las actividades científicas.
g) La eliminación de vegetación autóctona que haya colonizado terrenos agrícolas.
h) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

3. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general se considera incompatible cualquier actuación que en el correspondiente procedimiento de autorización así se determine.

-Cualquier cambio de los usos globales forestales o agroforestales de esta zona, está sometida al régimen del Capítulo 2 del Título 5 de estas NNUU y deberá someterse a los procedimientos de la legislación y planificación en materia forestal y de montes.

4. En esta categoría de suelo no urbanizable podrán ser susceptibles de autorización por los procedimientos oportunos, todos los tipos de edificios, construcciones e implantaciones de los regulados en el Capítulo 2 del presente Título 14 de estas NNUU.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CAPÍTULO 4. OTRAS ACCIONES SOBRE EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CARÁCTER PORMENORIZADO.

Artículo 14.4.1. Acciones Territoriales (AT) de escala pormenorizada en el término municipal.

1. Como complemento de las Acciones Territoriales (AT) de carácter estructural, reguladas en el Capítulo 5 del Título 6 de estas NNUU, por el PGOU se determinan, en la escala de ordenación pormenorizada, las siguientes, igualmente dirigidas a coadyuvar a la mejor vertebración del término municipal.

2. Las Acciones Territoriales (AT) expresamente planificadas por el PGOU se refieren a los siguientes grupos temáticos y se identifican en el Plano de Ordenación o.2:

-AT-CR-1: Mejora de caminos rurales: Acciones sobre la red de caminos públicos para fomentar itinerarios turístico recreativos o para la mejora de la vertebración del medio rural.

-AT-TR-1: Áreas de fomento del turismo rural: Incluye actuaciones de turismo rural existentes sobre las que, desde el diagnóstica de capacidad de acogida del PGOU, se estima conveniente su ampliación o mejora, o bien áreas y edificios de interés en los que se encuentran Proyectos de Actuación en curso, o se estiman como idóneos desde la estructura general municipal para la implantación de intervenciones de fomento del turismo, vía Proyecto de Actuación o Plan Especial.

-AT-DU-1: Áreas de riesgo de formación de núcleo de población: Se delimitan las parcelaciones de Pescara-Donadillo y Fuente del Negro, a efectos de su inclusión en las prioridades de vigilancia del plan municipal de inspección y disciplina urbanística.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

ÚNICA. Instrumentos de ordenación aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo PGOU.

1. El PGOU integra en las Normas Particulares de Zonas del Título 13 de las presentes NNUU la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento de desarrollo tramitados durante la vigencia del planeamiento general anterior. No obstante en las licencias sucesivas de parcelas de dichos ámbitos, serán aplicables las condiciones generales de uso y de edificación del nuevo PGOU, que prevalecerán sobre las normas del mismo carácter de dichos planeamientos anteriores.

2. El nuevo PGOU integra como Unidades de ejecución en curso de desarrollo las identificadas como Urt-1 (UE-8 de NNSS anteriores), y Urt-2 (UE-2b de NNSS), con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, y podrán continuar su desarrollo durante la tramitación del nuevo PGOU de acuerdo con el régimen del planeamiento general anterior. No obstante los instrumentos de ejecución que se tuvieran que iniciar su tramitación a partir de la aprobación definitiva del nuevo PGOU, se ajustarán a las condiciones generales de urbanización y de edificación de éste.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

ÚNICA.

Queda derogado el planeamiento general anterior en el municipio de Constantina, constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 9 de marzo de 1994, y su Adaptación Parcial a la LOUA, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 29 de diciembre de 2009; así como sus sucesivas Modificaciones sin perjuicio de los dispuesto en la Disposición Transitoria Única, respecto a las actuaciones en curso de desarrollo.

Constantina, 2 de julio de 2018

Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

PARTE-C. FICHAS DE NORMATIVA DE ACTUACIONES DE DESARROLLO.

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ACTUACIONES SIMPLES DE GESTIÓN DE SUELO DOTACIONAL Y DE VIARIO						
CLASIFICACIÓN SUELO	TIPO ACTUACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE m^2	SISTEMA ACTUACIÓN	PROGRAMA	OBSERVACIONES / OBJETIVOS
Urbano consolidado	Viario	SLRV-1	1.319,89	Expropiación	2C	Mejora camino Los Molinos. Urbaniz 4.354,95 m2. Adquisición de suelo 1.319,89 m2
		Total SUrc	1.319,00			
Urbano no consolidado Urnc	Espacios libres	SGEL-1	2.613,91	Expropiación	2C	Rihuelo ampliación
		SGEL-4	7.074,42	Expropiación	2C	Ampliación Parque Castillo
		SGEL-5	1.293,69	Expropiación	2C	Solo 20,4% del SGEL-5, ampliación Parque Castillo. El 79,60% restante se adscribe a Ar-5a a 5f
		SLEL-1	481,77	Expropiación	2C	Espacio libre junto a A-455
		SLEL-4	404,05	Expropiación	2C	Espacio libre al Sur Urt-2
		SLEL-5	1.764,82	Expropiación	2C	Espacio libre c/ V. Aleixandre
	Equipamientos	SGEQ-2	518,49	Expropiación	2C	787,02 m2 suelo público; 518,49 m2 a gestionar
		SGEQ-4	4.848,25	Expropiación	2C	Reserva junto Hospital comarcal
		SLEQ-1	1.537,25	Expropiación	2C	Ampliación Hogar Jubilado
	Red viaria	SLRV-2	457,26	Expropiación	2C	Conexión Urt-2 con E. Hogar Los Pinos
		SLRV-3	968,58	Expropiación	2C	Conexión c/ Vicente Aleixandre
		Total Surnc	21.957,69			
No urbanizable: SNU	Servicios e infraestructuras	SGSI-2	5.842,70	Expropiación	2C	Nuevo depósito general
	Caminos públicos	SGCP-5	2.629,25	Expropiación	SP	Continuidad de borde Ans-3 con Cañada del Robledo a Lora
		Total SNU	8.471,00			
TOTALES			31.747,69			

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE "DOTACIÓN" EN SUrnc

CL	ÁMBITO	SUPERFICIE m^2	CALIFIC.	SUP. PORMEN m^2s	EDIFIC. PGOU-AdP m^2s	EDIFIC. PGOU-2018 m^2t	VIVIEND. Nº aprox Lb	VIVIEND. Nº aprox Pr	DOT SIST. LOCALES m2s	DOT SIST. GENERALES m2s	CESIÓN m2t 10% Aprov	OBSERVACIONES Desarrollo
Urnc	Ado-1	2.835,68	Terciario T	2.835,48	0,00	1.701,29			109,55	398,27	170,13	
	Ado-2	2.144,88	Resid CH-4	2.144,88	2.681,16	2.681,16	Odz		60,26	389,71	166,47	Sup edificable sometida a carga dotación: 1.664,73 m2t
	Ado-3	1.438,65	Resid AD-2	1.438,65	0,00	1.798,31	Odz		421,34	420,98	179,83	
	Ado-4	1.177,52	Resid AD-2	1.177,52	0,00	1.471,90	Odz		344,87	344,57	147,19	
	Ado-5	1.254,82	Terciario T-2	1.254,82	0,00	752,89			44,50	176,25	75,29	
	TOTALES	8.851,55		8.851,35	2.681,16	8.405,55	0	0	980,52	1.729,79	4.199,00	

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO — SUrc

Área reparto: No

Unidad Ejecución: **Urc-1**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (Sin Dpúblico) m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
3.779,77					0,00

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas	Ap Obj (UA)
Res R-CH	1.391,14		Según Odza CH-4	Según Odza CH-4	
Res R-MC	1.149,50		Según Odza MC-2	Según Odza MC-2	
Totales zonas	2.540,64				

SISTEMAS GENERALES			ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SISTEMAS LOCALES	
SG adscritos en área	SG		Res R-CH4:	1.391,14	Elibres:	
			Res R-MC2:	1.149,50	Equip:	
					Viario:	1.239,13
	Total SG incluidos	0,00			Total:	1.239,13

Adscripción preferente excesos:

Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos):

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Ámbito delimitado para la reordenación de alineaciones y volúmenes en suelo urbano consolidado, con la finalidad de mejora de la sección de viario en la c/ Mentidero y de ésta con J. Ramírez Filosía.

-Apertura de calle privada de uso público entre c/ Mentidero y Arzobispo en el sentido N-S.

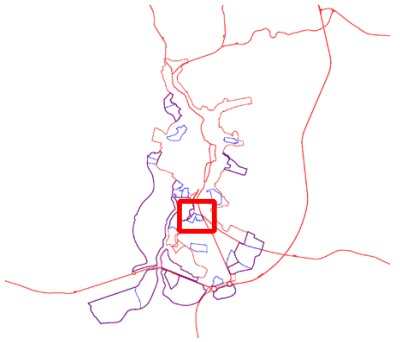
-El Estudio de Detalle ordenará el volumen edificatorio permitido con las alineaciones establecidas, compensándose la pérdida de superficie de manzana derivada del retranqueo de alineaciones, con las nuevas posibilidades edificatorias frente a la nueva calle que unirá c/ Mentidero y Arzobispo.

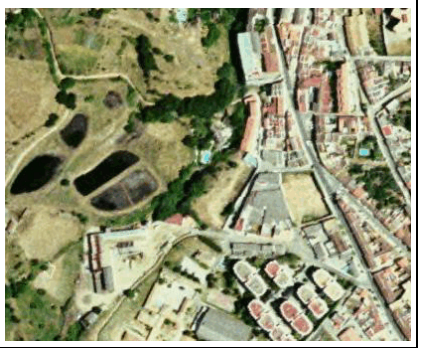
-El Estudio de Detalle se someterá a Informe vinculante de la Consejería competente en materia de Cultura.

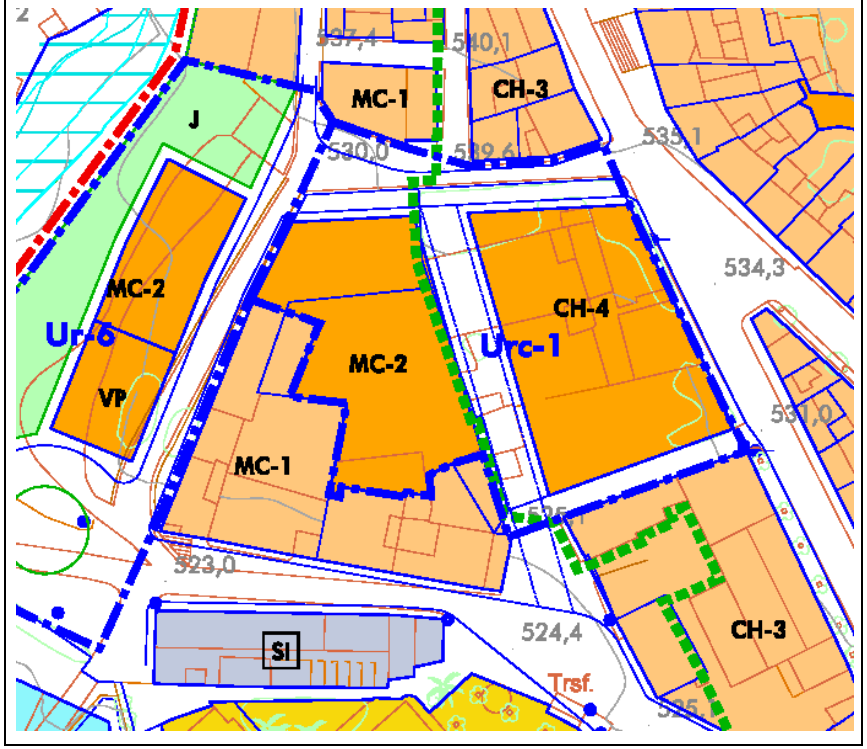
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Pr. Obras ordinarias urbaniz y Reparcelación económica	SISTEMA: Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN:
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

Área reparto:	Ar-1	Unidad Ejecución	**Urt-1**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (Sin Dpúblico) m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
13.581,00	0,639717	8.688,00	7.819,02	868,80	0,00

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso GL	Zona	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas	Ap Obj (UA)
Res	R-AD1a	13.581,00		1.800,00	20 VL	1.728,00
Res	R-AD1a VP			8.000,00	80 VP	6.960,00
	Totales zonas	13.581,00		9.800,00	100	8.688,00

SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG adscritos en UE	SG		Sistema de espacios libres	1.764,00
			SIPS	1.176,00
			Viario (según plan. desarrollo)	
	Total SG	0,00	Totales (sin viario)	2.940,00
			Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 98	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Unidad de Ejecución nº 8 de las NNSS, en curso de ejecución según Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 24-11-2004, de la que se ha ejecutado una fase de urbanización y edificación (36 viviendas), que se clasifica Surc, refiriéndose la presente Unidad al resto parcialmente urbanizado, donde manteniendo la superficie edificable, se opta por incrementar el nº de viviendas pendientes de 64 a 100, condicionado al destino mayoritario a vivienda protegida de régimen autonómico o protección municipal asimilable que limite el precio de venta.

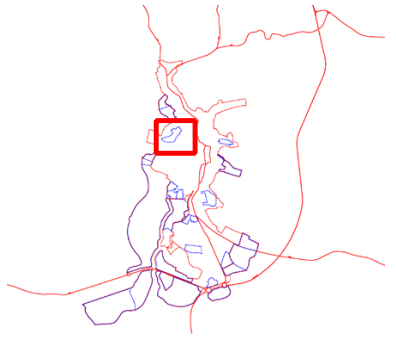
-En el caso de que por los condicionantes topográficos y de aprovechamiento de la urbanización realizada no sea viable localizar dentro de la Unidad las reservas de sistemas locales especificadas, se podrá optar por la compensación económica equiparable al Ayto para garantizar la obtención de la superficie necesaria en cualquiera de las reservas que en el PGOU está prevista su obtención por expropiación.

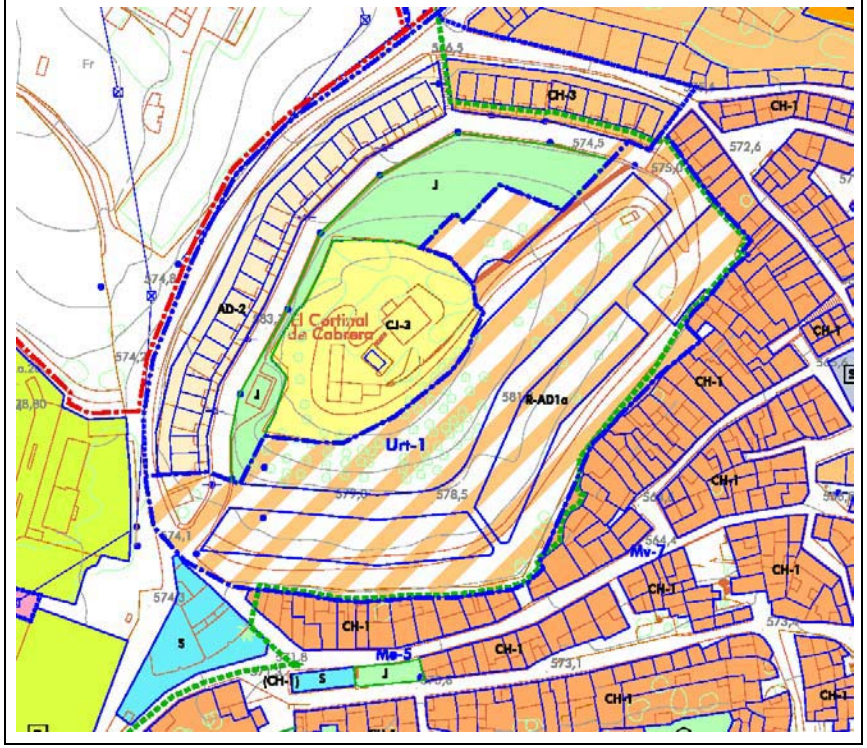
-Deberá resolver de forma autónoma la conexión con las infraestructuras generales más próximas de capacidad suficiente.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: PERI	INIC. REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: En curso de ejecución
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

Área reparto:	Ar-2	Unidad Ejecución	**Urt-2**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (Sin Dpúblico) m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
11.433,33	0,530029	6.060,00	5.454,00	606,00	0,00

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso GL	Zona	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas	Ap Obj (UA)
Res	R-MD2	11.433,33	0,6	6.860,00	49 VL	6.060,00
Totales zonas		11.433,33		6.860,00	49	6.060,00

SISTEMAS GENERALES			ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SISTEMAS LOCALES	
SG adscritos en UE	SG		Res AD1:	5.811,98	Elibres:	3.070,12
					Equip:	
					Viario:	2.551,23
	Total SG	0,00			Total:	5.621,35
			Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 68			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

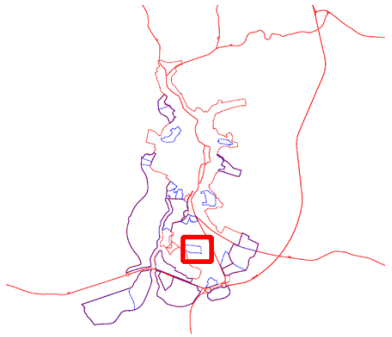
-Actuación en curso de desarrollo según Estudio de Detalle de la UE-2b, aprobado definitivamente con fecha 29-04-2010, en desarrollo de las NNSS vigentes y PGOU-AdP.

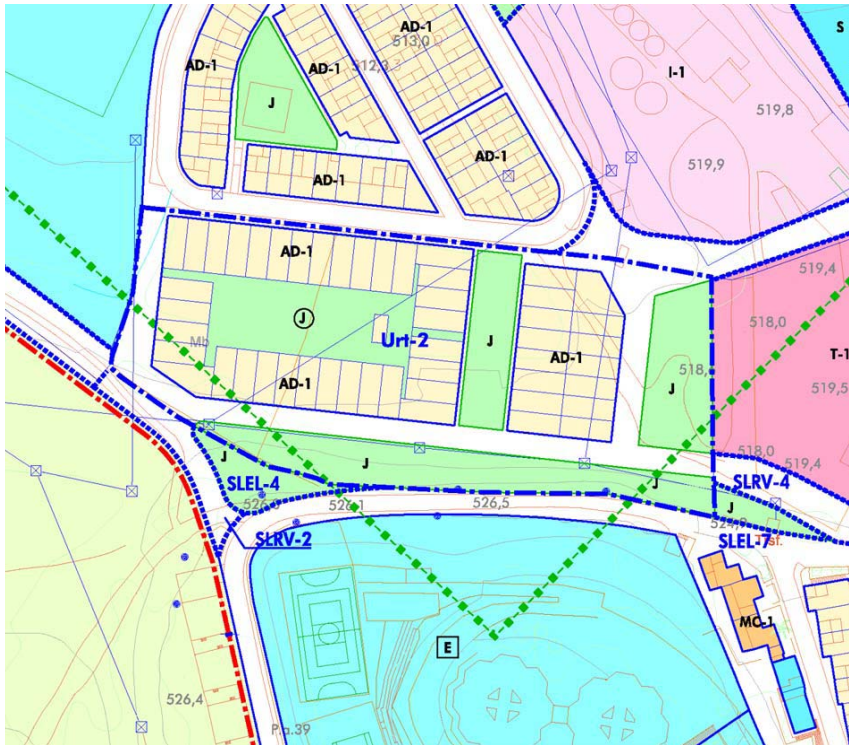
-Deberá resolver de forma autónoma la conexión con las infraestructuras generales próximas de capacidad suficiente.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: E. Detalle (AD 29-04-2010)	INIC. REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: En desarrollo
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

Área reparto:	Ar-5a	Unidad Ejecución:	**Ur-1**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
5.514,87	0,479059	3.179,88	2.276,05	317,99	585,84

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso GL	Zona	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas	Ap Obj (UA)
Res	R-MD2	5.514,87	0,6	2.316,25	18 VL	2.316,25
Res	R-MD2- VP			992,68	10 VP	863,63
	Totales zonas	5.514,87		3.308,93	28	3.179,88

SISTEMAS GENERALES			ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SISTEMAS LOCALES	
SG adscritos	17,71% SGEL-5	1.122,90	Res CH-3:	1.943,49	Elibres:	595,61
			Res CH-3 VP	883,12	Equip:	397,07
					Viario:	1.695,58
	Total SG	1.122,90				2.687,00

Adscripción excesos: 17,71% de SGEL-5

Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 33

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Actuación de reforma interior con el objetivo de traslado de actividad industrial existente a nueva localización de desarrollo industrial previsto en Uz-6 y conectar la calle Cádiz con el camino Lobera y reequipamiento de la zona.

-Actuaciones previas: Deslinde y desafectación de tramo de vía pecuaria Cañada Real del Robledo a Lora del Río y Sevilla, en lo que afecte a esta Unidad.

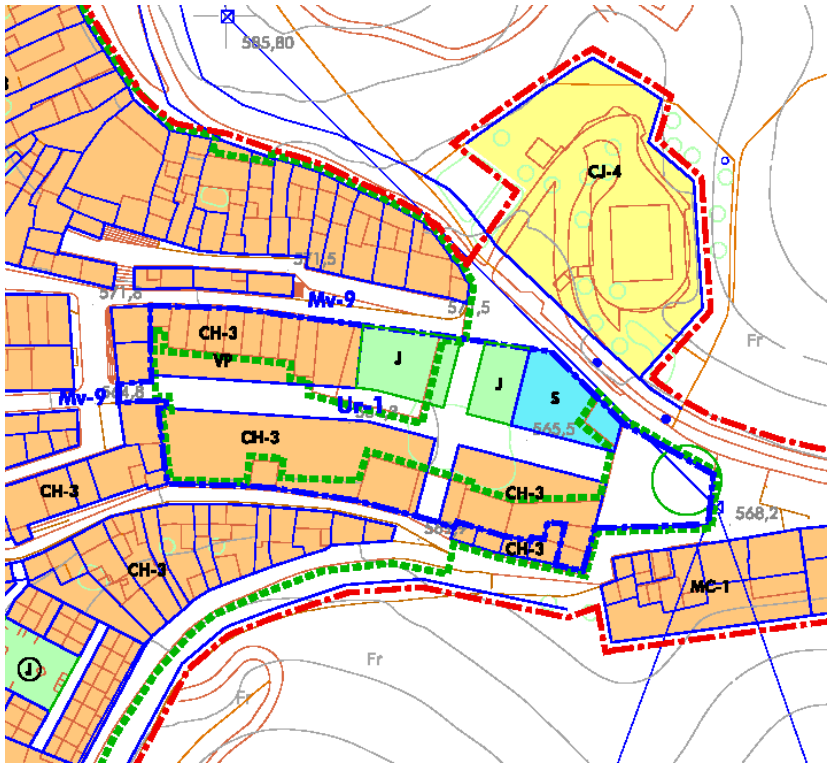
-El Estudio de Detalle se someterá a Informe vinculante de la Consejería competente en materia de Cultura.

-Con carácter previo o simultáneo al desarrollo urbanístico de esta Unidad se acometerá la medida de corrección del riesgo de inundación PRI-3.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Convenio y compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2019-2022
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 2,0729 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 153.804,12 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

Área de reparto: Ar-5b — Sector **Ur-2**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
5.911,56	0,354696	2.397,05	1.857,10	239,71	300,24

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso GL	Zona	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas	Ap Obj (UA)
Resid	R-MD1	5.435,48	0,42	1.369,74	7 VL	1.602,60
Resid	R.MD1-VP			913,16	9 VP	794,45
Totales zonas		5.435,48		2.282,90	16	2.397,05

SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG adscritos en área	SGEL-6a	476,08	Sistema de espacios libres	543,55
SG adscritos exteriores	13,35% SGEL-5	846,46	SIPS	273,95
			Viario (según plan. desarrollo)	
	Total SG	1.322,54	Totales (sin viario)	817,50

Adscripción excesos: 13,35% de SGEL-5

Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 23

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Actuación de sutura de la ladera Sur del barrio de La Morería.

-Los espacios libres y dotaciones se ubicarán preferentemente en las áreas topográficamente más elevadas o en el entorno del área de influencia de la Cueva de la Sima.

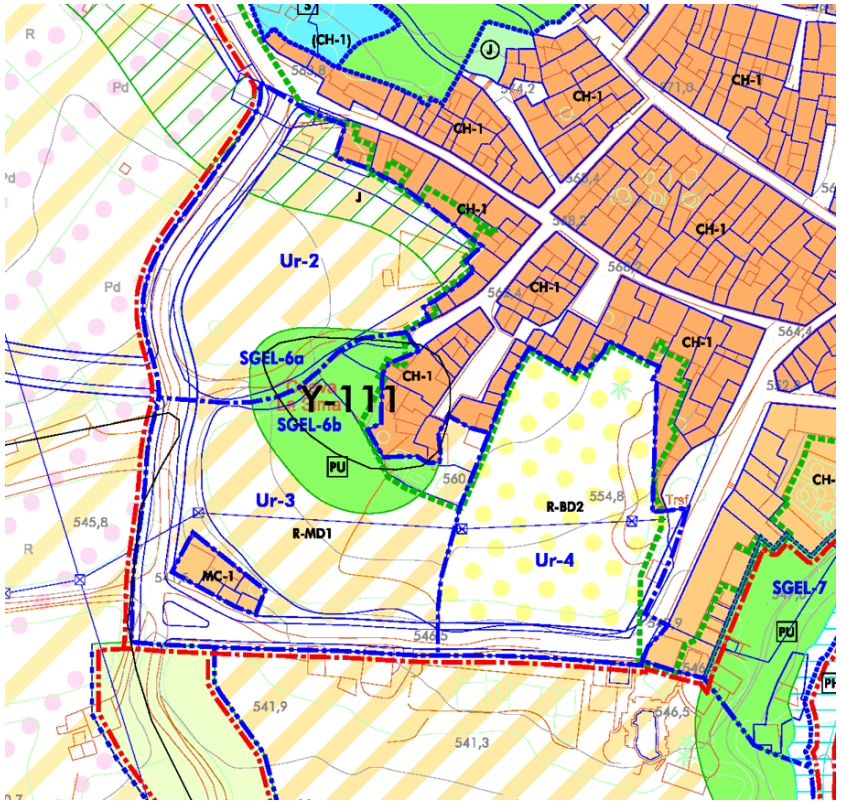
-El exceso de aprovechamiento se destina a compensar aprov subjetivo de 13,35 % de SGEL-5. El del sistema general incluido SGEL-6a, se compensa como todos los propietarios del Sector.

-Actuaciones previas: Deslinde y desafectación de tramo de vía pecuaria Cordel de Cazalla y Extremadura, en lo que afecte a esta Unidad.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Convenio y Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2019-2022
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,5626 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 115.940,27 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

Área de reparto: Ar-5c — Sector **Ur-3**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
7.155,32	0,301376	2.413,27	1.916,27	241,33	256,83

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso GL	Zona	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas	Ap Obj (UA)
Resid	R-MD1	5.472,28	0,42	1.379,01	7 VL	1.613,44
Resid	R-MD1-VP			919,34	9 VP	799,83
Totales zonas		5.472,28		2.298,35	16	2.413,27

SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG adscritos en área	SGEL-6b	1.683,04	Sistema de espacios libres	547,23
SG adscritos exteriores	13,44 % SGEL-5	852,19	SIPS	275,80
			Viario (según plan. desarrollo)	
	Total SG	2.535,04	Totales (sin viario)	823,03

Adscripción excesos: 13,44% de SGEL-5

Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 23

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Actuación de sutura de la ladera Sur del barrio de La Morería.

-Los espacios libres y dotaciones se ubicarán preferentemente en las áreas topográficamente más elevadas o en el entorno del área de influencia de la Cueva de la Sima.

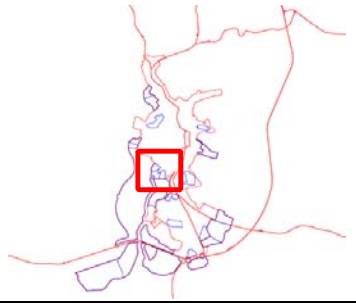
-El exceso de aprovechamiento se destina a compensar aprov subjetivo de 13,44 % de SGEL-5. El del sistema general incluido SGEL-6b, se compensa como todos los propietarios del Sector.

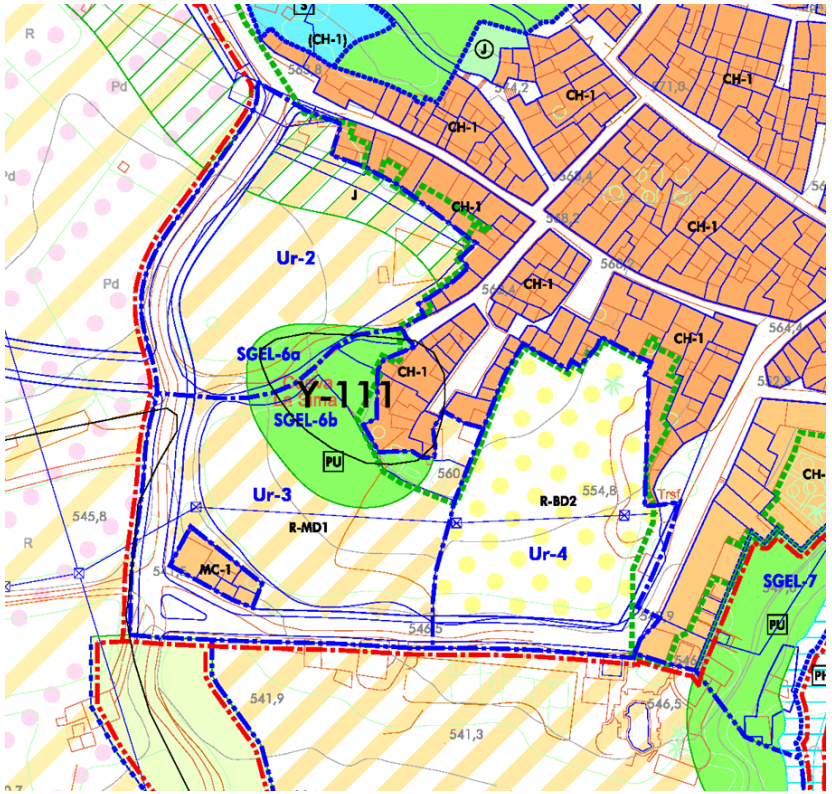
-Actuaciones previas: Deslinde y desafectación de tramo de vía pecuaria Cordel de Cazalla y Extremadura, en lo que afecte a esta Unidad.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Convenio y Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2019-2022
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,5731 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 116.724,80 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

Área de reparto: Ar-5d	Sector **Ur-4**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
5.461,70	0,281037	1.704,06	1.364,66	170,40	169,11

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso GL	Zona	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas	Ap Obj (UA)
Resid	R-BD2	5.461,70	0,25	955,80	4 VL	1.347,68
Resid	R-BD2-VP			409,63	4 VP	356,38
Totales zonas		5.461,70		1.365,43	8	1.704,06

SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG adscritos exteriores	9,49 % SGEL-5	601,77	Sistema de espacios libres	546,17
			SIPS	163,85
			Viario (según plan. desarrollo)	
	Total SG	601,77	Totales (sin viario)	710,02
Adscripción excesos: 9,49% de SGEL-5			Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 14	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

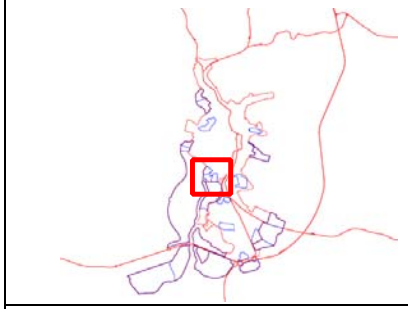
-Actuación de sutura de la ladera Sur del barrio de La Morería.

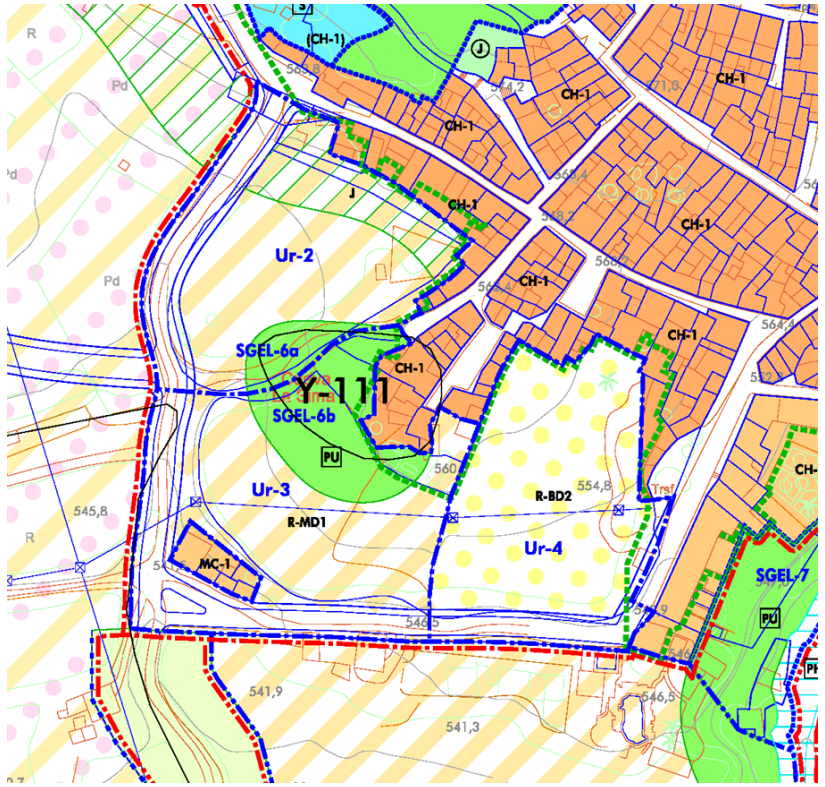
-Los espacios libres y dotaciones se ubicarán preferentemente en las áreas topográficamente más elevadas.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Convenio y Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2019-2022
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,1108 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 82.421,80 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

Área reparto:	Ar-3	Unidad Ejecución:	**Ur-5**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
14.283,58	0,597069	8.528,28	7.675,45	852,83	0,00

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso GL	Zona	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas	Ap Obj (UA)
Resid	R-AD1b	14.283,58	0,6495	5.077,38	43 VL	4.874,28
Resid	R-RAD1b-VP			4.200,00	42 VP	3.654,00
	Totales zonas	14.283,00		9.277,38	85	8.528,28

SISTEMAS GENERALES		ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SISTEMAS LOCALES	
SG adscritos en área		Resid CH-4:	331,60	Elibres:	6.844,85
		Resid CH-5:	425,54	Equip:	1.284,96
		Resid EAC:	1.595,33	Viario:	1.985,06
Total SG	0,00	Resid EAC VP:	1.818,90		10.113,00
SG EXTERIORES:		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 93			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Ordenación concertada en el marco del Convenio Urbanístico con INVIFAS, con los objetivos de creación de suelo con destino mayoritario para vivienda protegida y la obtención de un espacio libre significativo para el servicio de la Unidad y del entorno circundante del centro histórico.

-El Estudio de Detalle se someterá a Informe vinculante de la Consejería competente en materia de Cultura. Dicho instrumento evaluará los análisis visuales y paisajísticos necesarios para analizar el posible impacto sobre el BIC Conjunto Histórico y su entorno.

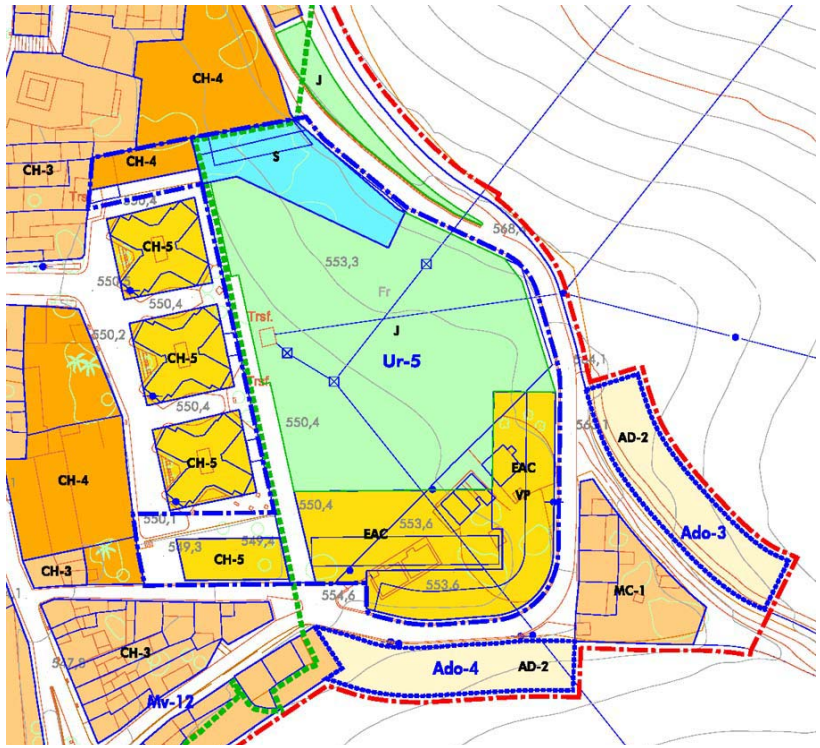
-Aparte de las reservas de aparcamiento indicadas al servicio de la actividad en la Unidad, en sótano o semisótano del equipo dotaciones se dispondrá un aparcamiento de 35 plazas, correspondiente al programa de mejora de esta dotación en los bordes del conjunto histórico.

-Actuaciones previas: Deslinde y desafectación de tramo de vía pecuaria Cañada Real del Robledo a Lora del Río y Sevilla, en lo que afecte a esta Unidad.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle		INIC. REDACCIÓN: Propietarios	
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación		SISTEMA: Convenio y Compensación	
ORDEN DE PRIORIDAD: 1		PROGRAMACIÓN: 2019-2022	
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:	5,5593 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:	412.494,99 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

Área reparto:	Ar-5e	Unidad Ejecución	**Ur-6**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
4.118,50	0,381577	1.153,93	883,54	115,39	155,48

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso GL	Zona	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Res	R-MD1	2.616,63	0,42	659,39	4 VL	771,49
Res	R-MD1-VP			439,59	4 VP	382,44
	Totales zonas	2.616,63		1.098,98	8	1.153,93

SISTEMAS GENERALES			ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SISTEMAS LOCALES	
SG adscritos exterior	6,42 % SGEL-5	407,48	Resid MC-2:	446,07	Elibres:	1.165,00
			Resid MC-2 VP:	300,00	Equip:	
					Viario:	2.207,43
	Total SG	407,48				3.372,00

Adscripción excesos: 6,42 % de SGEL-5

Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 11

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Actuación de formalización de fachada al cauce a regenerar del Arroyo de la Villa.

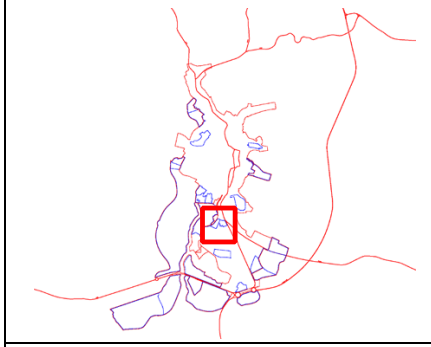
Disposición de espacios libres locales en el borde del arroyo

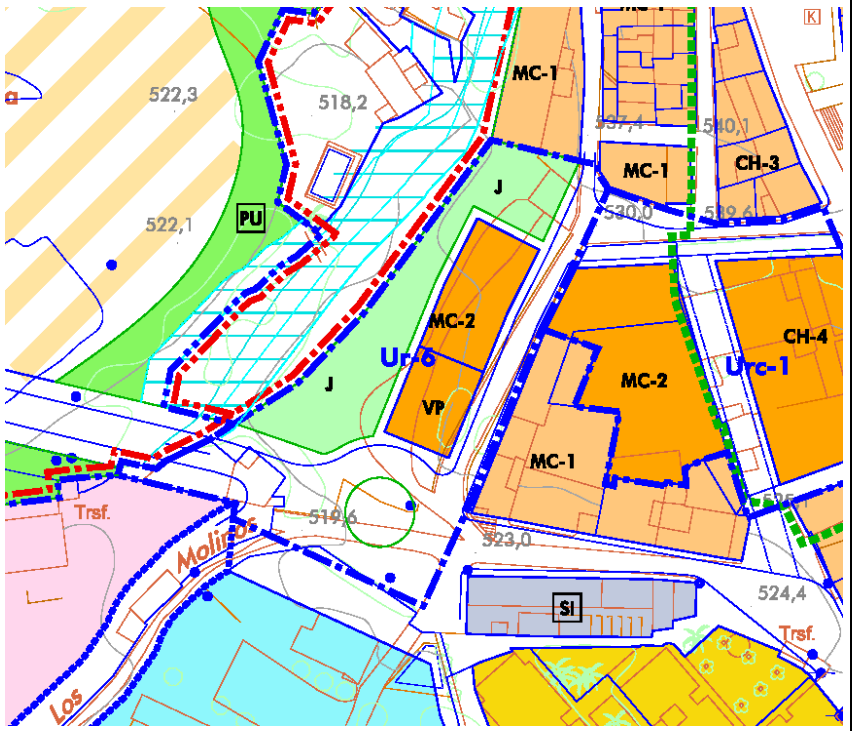
-Incluye 1.501,87 m2 de dominio público existente, que no participa ni en cargas ni beneficios.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Convenio urbanístico y compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2019-2022
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,7522 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 55.813,17 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

Área reparto: Ar-4 — Unidad Ejecución: **Ur-7**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
11.298,29	0,384671	4.346,13	3.911,52	434,61	0,00

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso GL	Zona	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Res	R-MD2b	8.779,62	0,5151	3.165,78	21 VL	3.165,78
Res	R-MD2b VP			1.356,72	13 VP	1.180,35
	Totales zonas	8.779,62		4.522,50	34	4.346,13

SISTEMAS GENERALES		ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SISTEMAS LOCALES	
SG adscritos en área		Resid AD-2:	4.128,47	Elibres:	
		Resid AD-2-VP:	1.618,48	Equip:	2.518,67
				Viario:	3.032,67
Total SG	0,00				5.551,34
SG EXTERIORES:		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 45			

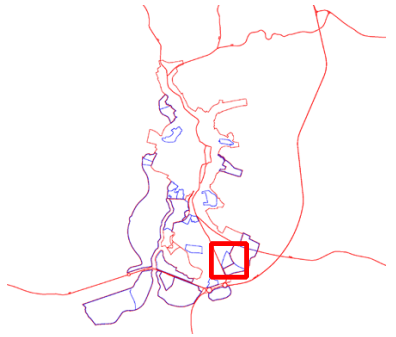
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

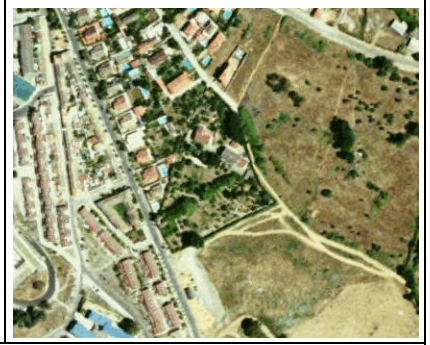
-Ordenación concertada según convenio con la propiedad (Congregación Hnas Mercedarias), sobre un suelo destinado en el planeamiento vigente a dotación religiosa privada (casa de ejercicios), con el objeto de anticipar el suelo de equipamiento para su destino a uso deportivo (piscina cubierta) en el frente de la Avda de Andalucía. Con dicho equipamiento anticipado y ya construido se cumplen las reservas dotacionales locales del ámbito.

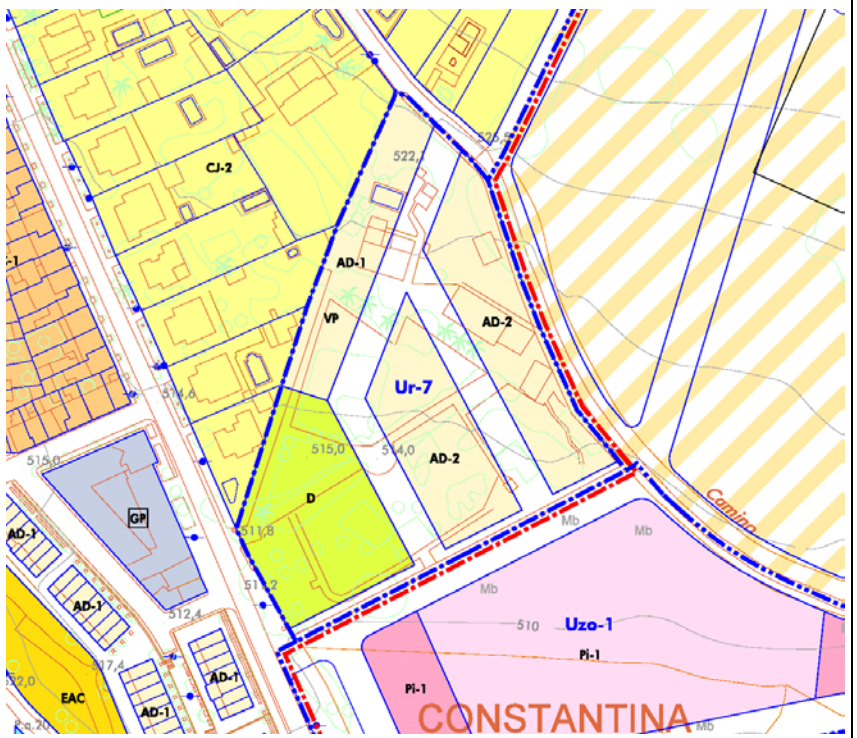
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Convenio urbanístico + Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2019-2022
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 2,8331 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 210.213,18 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

Área de reparto: Ar-5f

Unidad Ejecución **Ur-8**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
6.679,82	0,436469	3.446,79	2.503,11	344,68	599,11

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso GL	Zona	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Terciario	T	6.679,82	0,60	4.007,89		3.446,79
Totales zonas		6.679,82		4.007,89		3.446,79

SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG adscritos exterior	19,19 % SGEL-5	1.217,15	Sistema de espacios libres	667,98
			SIPS	267,19
			Viario: Según plan. Desarrollo	
	Total SG	1.217,15	Totales (sin viario)	935,17
Adscripción excesos: 19,19 % de SGEL-5			Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 40	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Actuación terciaria, con posibilidades de pormenorización a usos hoteleros, turísticos y comerciales, asociados a la cercanía del hospital comarcal.

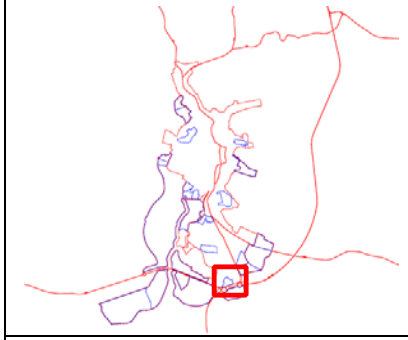
-Aparte de las reservas de aparcamiento indicadas al servicio de la actividad en la Unidad, en sótano o semisótano se dispondrá un aparcamiento de 150 plazas, correspondiente al programa de mejora de esta dotación para complementar las demandas del hospital comarcal colindante.

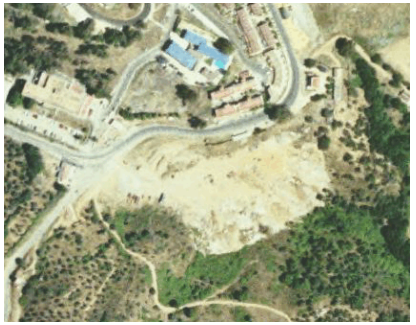
-Actuaciones previas: Deslinde y desafectación de tramo de vía pecuaria Cañada Real del Robledo a Lora del Río y Sevilla, en lo que afecte a esta Unidad.

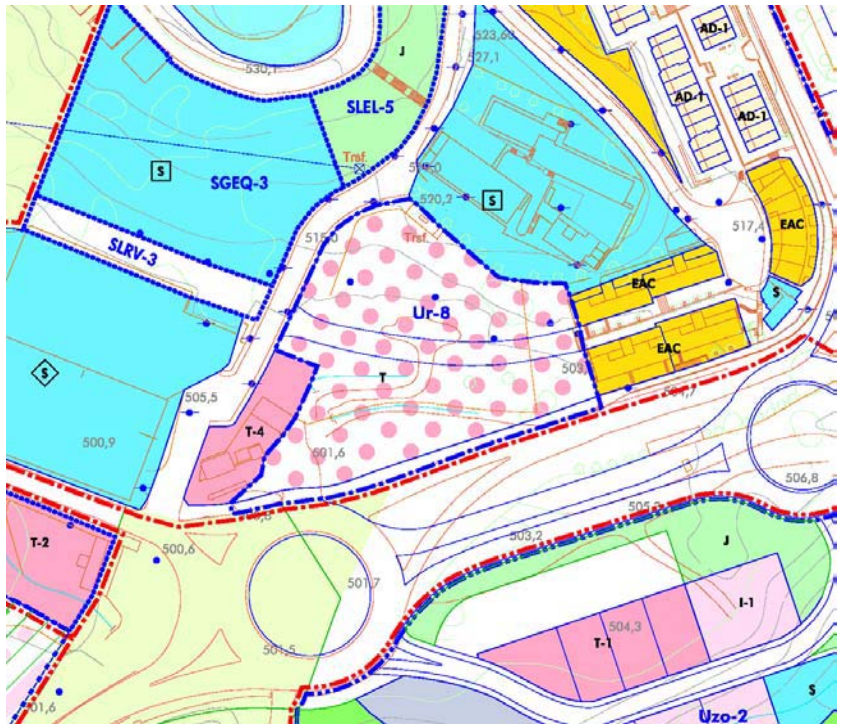
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: PERI	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Convenio urbanístico y compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2019-2022
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 2,2470 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 166.722,70 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO — SUzo

Área reparto:	Ar-6a	Unidad Ejecución:	**Uzo-1**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
14.828,00	0,602463	8.933,32	8.039,99	893,33	0,00

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso GL	Zona	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas	Ap Obj (UA)
Industrial	I-Pi-1	14.828,00	0,7626	11.308,00		8.933,32
Totales zonas		14.828,00		11.308,00		8.933,32

SISTEMAS GENERALES			ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SISTEMAS LOCALES	
SG adscritos en área	SG		Industrial Pi-1:	6.749,68	Elibres:	
			Terciario Pi-1:	1.906,26	Aparcam:	803,50
					Viario:	5.368,56
	Total SG	0,00				6.172,06

Adscripción preferente excesos:

Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 113

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Unidad de Ejecución UE-1 del Sector industrial Z-2 Vallehondo. Es la única parte del Sector en la que se mantiene la ordenación del Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 09-11-1999, como *"Planeamiento incorporado Pi-1"*. En el resto del Sector el presente PGOU, cambia el anterior uso global industrial a residencial de media densidad, si bien se mantiene con carácter orientativo , el esquema básico de red viaria.

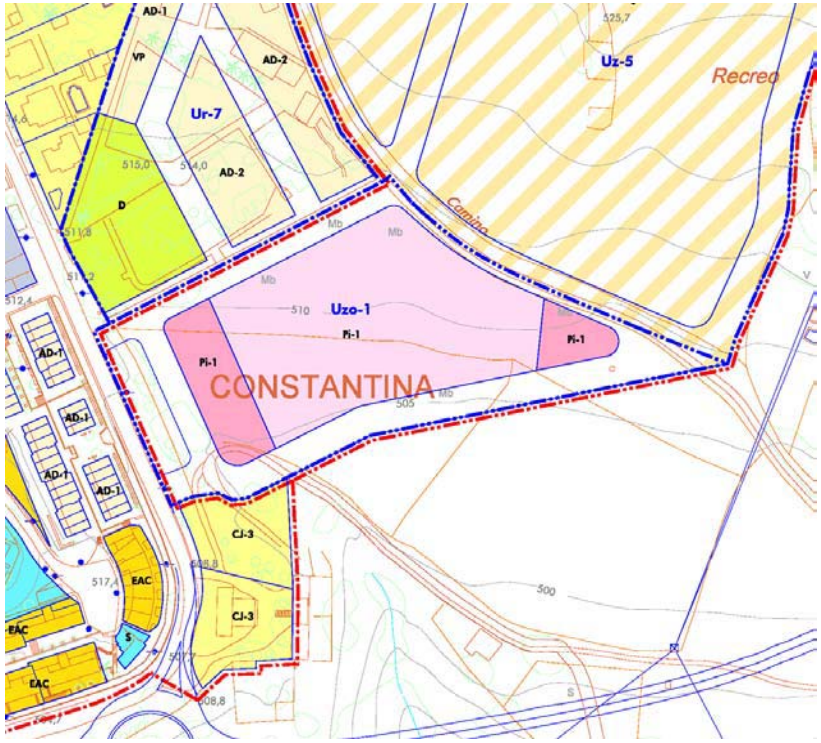
Igualmente es aplicable el Proyecto de Urbanización del Sector, aprobado definitivamente el 29-01-2002

-La Unidad deberá de resolver de forma autónoma, según el Proyecto de Urbanización, las conexiones con las infraestructuras generales más próximas de capacidad suficiente o realizar las extensiones necesarias.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

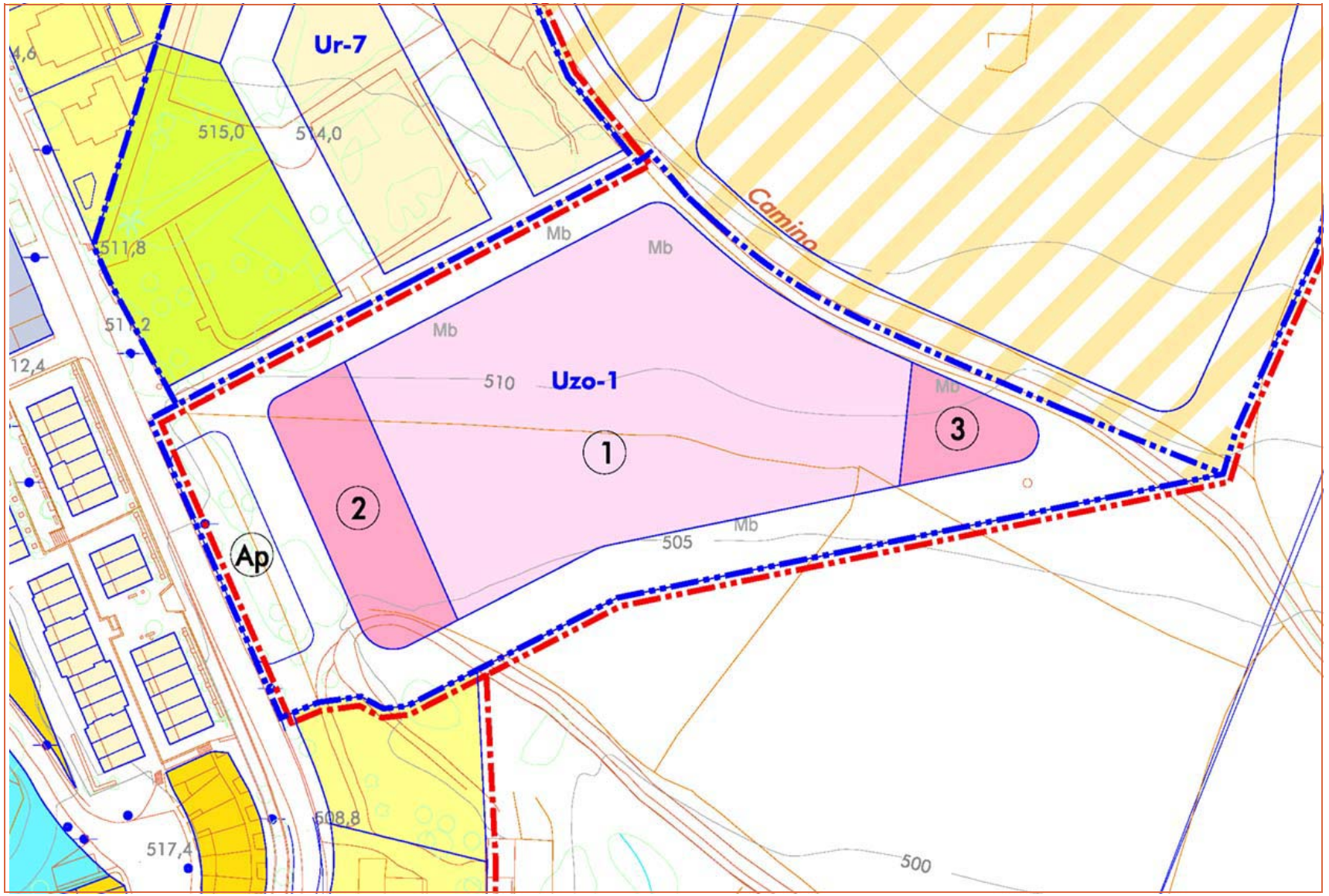
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial Vallehondo	INIC. REDACCIÓN: Propietarios. Ya aprobado def 09-11-99
OTROS: Proyecto de Reparcelación	SISTEMA: Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2019-2022 En curso desarrollo
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Figura: CARACTERÍSTICAS DE LAS MANZANAS-PARCELAS RESULTANTES EN EL SECTOR Uzo-1



DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS RESULTANTES DEL SECTOR Uzo-1.

CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR Uzo-1(UE-1 DE PLAN PARCIAL VALLEHONDO)

MANZANA PARCELA	SUPERFICIE m^2	ZONA	SUBZONA	SUP. MÁX. EDIFICABLE (m^2t)	OCUPAC % máximo	ALTURA MÁXIMA m	Nº MAX PLANTAS	RESERV APARCA Nº mín	OBSERVACIONES
1	6.749,68	Industrial- Pi-1		8.774,58	100,00	7,00	B+Etp		Se permite entreplanta, ocupación máxima 30%
2	1.351,34	Terciario- Pi-1		1.797,28	80,00	7,00	B+1		
3	554,92	Terciario- Pi-1		738,04	80,00	7,00	B+1		
TOTAL	8.655,94			11.309,91				0	
TOTAL PRIVADO	8.655,94			11.309,91				0	
Ap	803,50	Aparcamiento		0,00				33	
TOTAL EQ.	803,50			0,00				33	
	0,00			0,00					
TOTAL SEL	0,00			0,00				0	
VIARIO	5.368,56	Viario		0,00				80	
TOTAL VIARIO	5.368,56			0,00				80	
TOTAL PÚBLICO	6.172,06			0,00				113	
TOTAL SUrc	14.828,00			11.309,91				113	

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO — SUzo

Área reparto:	Ar-6b	Unidad Ejecución:	**Uzo-2**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
20.486,00	0,262008	5.367,50	4.830,75	536,75	0,00

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso GL	Zona	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas	Ap Obj (UA)
Industrial	I-1	12.484,00	0,50	6.241,28		5.367,50
Totales zonas		12.484,00		6.241,28		5.367,50

SISTEMAS GENERALES			ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SISTEMAS LOCALES	
SG adscritos en área	SGEL-13	8.002,00	Industrial I-1:	2.796,26	Elibres:	2.180,78
			Terciario T-1:	1.525,81	Equip:	673,29
			Tanatorio TN:	1.476,89	Viario:	2.417,66
	Total SG	8.002,00	Aparcamiento:	1.413,81		5.271,73
Adscripción preferente excesos:			Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 62			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Sector industrial y de servicios que complementa la actividad del Tanatorio tramitada mediante Proyecto de Actuación. Las determinaciones del Sector desarrollan el convenio urbanístico con la propiedad, incorporando este desarrollo la gestión del suelo del sistema general de espacios libres SGEL-13, constituyendo el Sector un área de reparto específica Ar-6b.

-Ordenación pormenorizada detallada incorporada al presente PGOU en los correspondientes Planos de Ordenación. Los parámetros detallados de edificación por manzanas-parcelas, son las establecidas en las Fichas adicionales y en las Ordenanzas correspondientes del Título 13 de las NNUU.

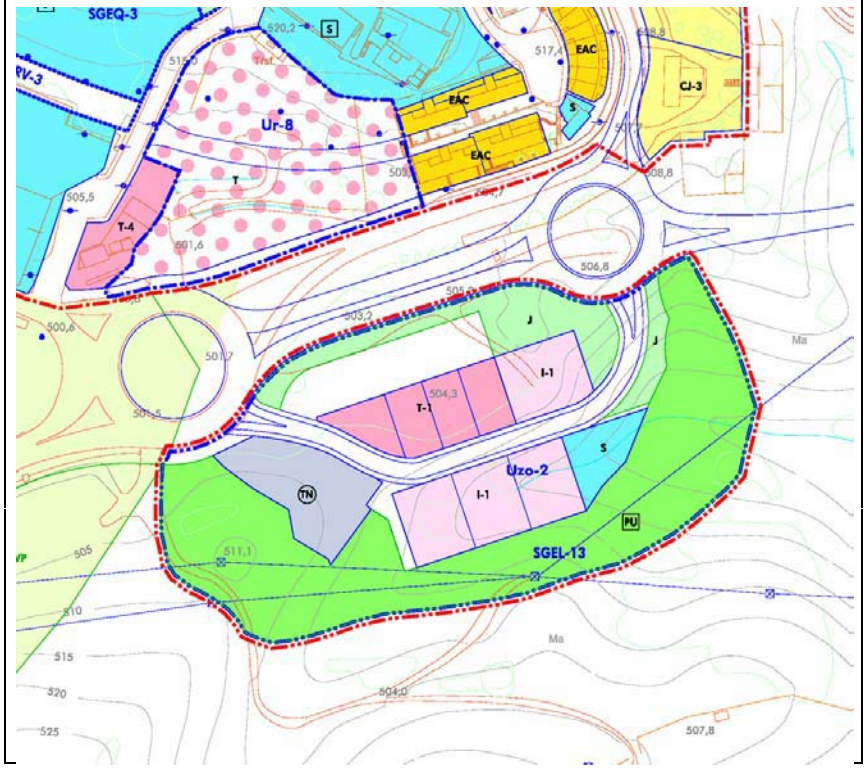
-Se creará una Entidad de Conservación para el mantenimiento de la urbanización y servicios con cargo a los propietarios.

-La línea de edificación respecto a la carretera respetará como mínimo la distancia establecida en el Plano o.9

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

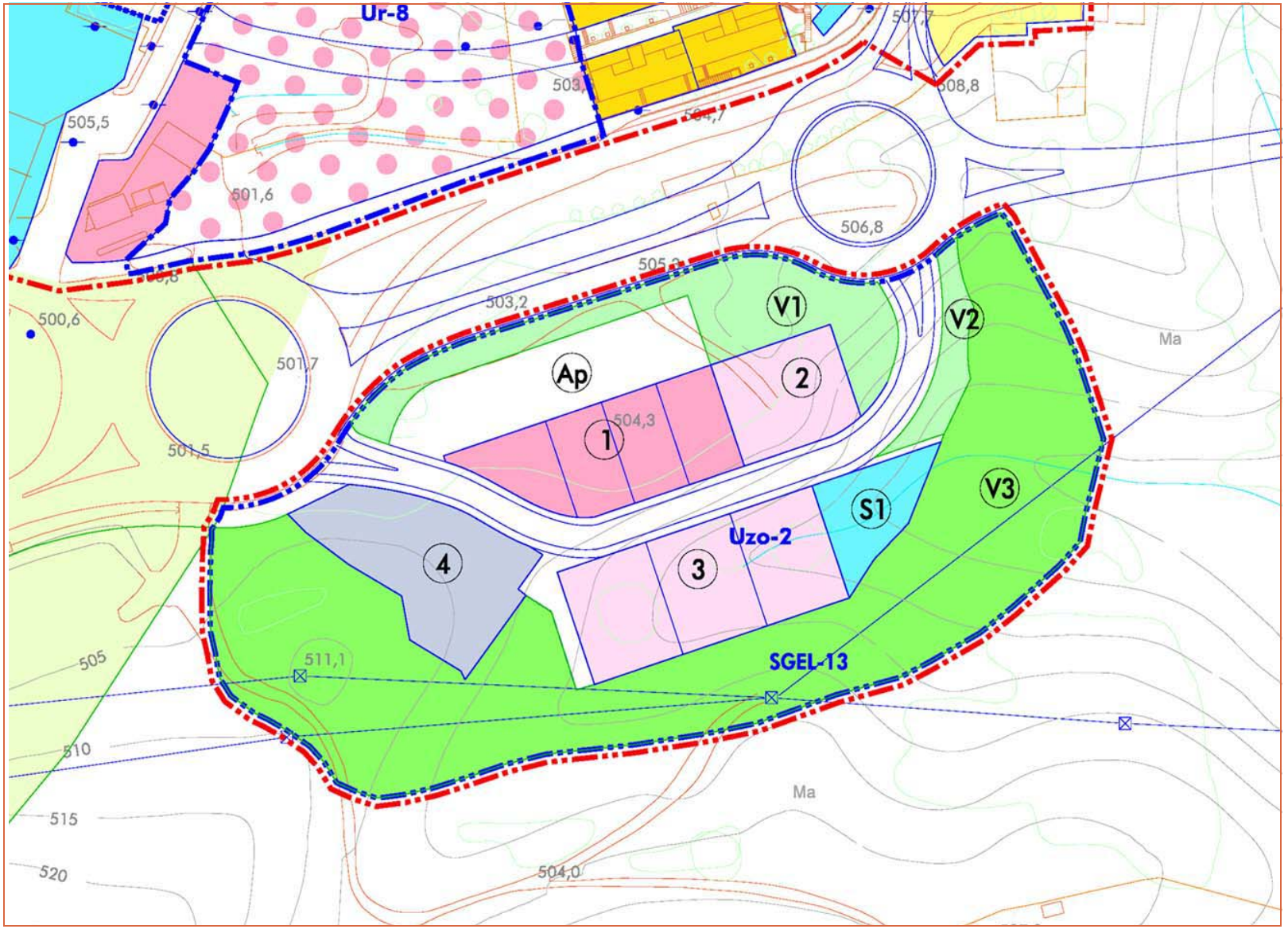
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Orden incorporada PGOU	INIC. REDACCIÓN: Ayto en concertación con propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Convenio y compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2019-2022
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 3,5447 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 263.014,33 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Figura: CARACTERÍSTICAS DE LAS MANZANAS-PARCELAS RESULTANTES EN EL SECTOR Uzo-2



DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS RESULTANTES DEL SECTOR Uzo-2.

CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR Uzo-2

MANZANA PARCELA	SUPERFICIE m^2	ZONA	SUBZONA	SUP. MÁX. EDIFICABLE (m^2t)	OCUPAC % máximo	ALTURA MÁXIMA m	Nº MAX PLANTAS	RESERV APARCA Nº mín	OBSERVACIONES
1	1.525,81	Terciario	T-1	1.830,00	100,00	7,00	B+1		
2	824,52	Industrial	I-1	989,42	100,00	9,00	B+1		
3	1.971,74	Industrial	I-1	2.365,78	100,00	9,00	B+1		
4	1.476,89	Tanatorio	TN	1.056,08	80,00	7,00	B+1		
TOTAL	5.798,96			6.241,28				0	
TOTAL PRIVADO	5.798,96			6.241,28				0	
S1	673,29	SIPS		673,29	100,00	8,00	B+1		
Ap	1.413,81	Aparcamiento		0,00	0,00	0,00		62	
TOTAL EQ.	2.087,10			673,29				62	
V1	1.728,77	S. Local espacios libres	Jardines	0,00	0,00	0,00	0,00	-	
V2	452,01	S. Local espacios libres	Jardines	0,00	0,00	0,00	0,00	-	
V3	8.002,00	S. Gen espacios libres	Parque urbano	0,00	0,00	0,00	0,00	-	
TOTAL SEL	10.182,78			0,00				0	
VIARIO	2.417,66	Viario		0,00					
TOTAL VIARIO	2.417,66			0,00				0	
TOTAL PÚBLICO	14.687,54			673,29				62	
TOTAL SUrc	20.486,50			6.914,57				62	

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

Área reparto: Ar-7 — Unidad Ejecución: **Uzo-3**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
9.138,29	0,38304739	4.248,30	3.150,36	424,83	673,11

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso GL	Zona	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas	Ap Obj (UA)
Res	R-MD1b	9.138,29	0,40	1.961,20	8 VL	2.627,03
Res	R-MD1b- VP			1.694,12	15 VP	1.621,27
	Totales zonas	9.138,29		3.655,32	23	4.248,30

SISTEMAS GENERALES			ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SISTEMAS LOCALES	
SG exterior adscrito Ar-7	SGEL-8	434,14	Res CJ-2:	4.903,00	Elibres:	913,83
			Res MC-1 VP	1.168,86	Equip:	438,60
					Viario:	1.714,00
	Total SG	434,14			Total:	3.066,43

Adscripción de excesos: SGEL-8 y compensación a Sector deficitario Uzo-4.

Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 37

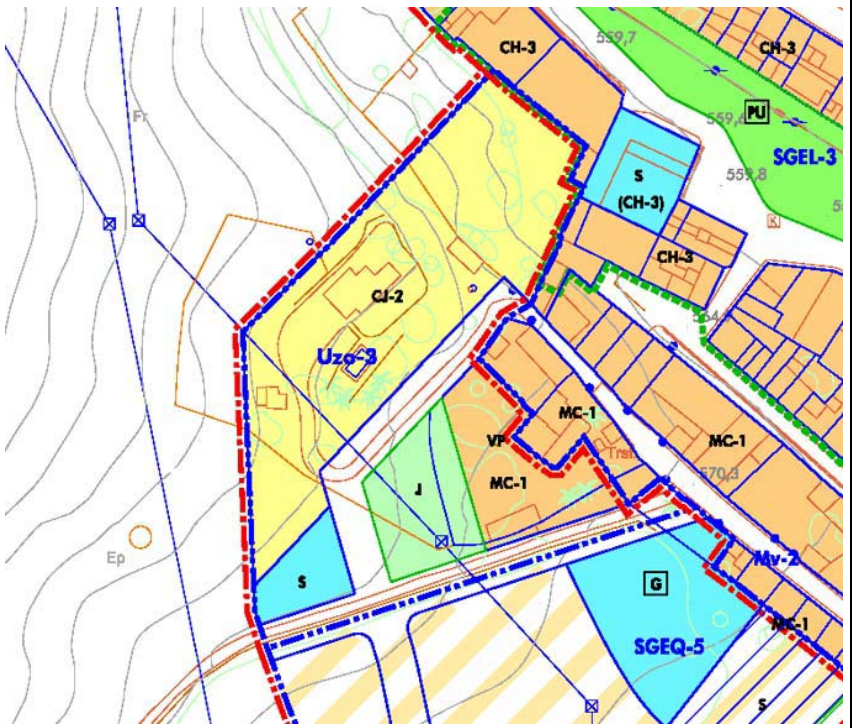
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

Sutura de las traseras de calle Venero y dar continuidad a c/ San Francisco con viario de borde del Sector Uz-1

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

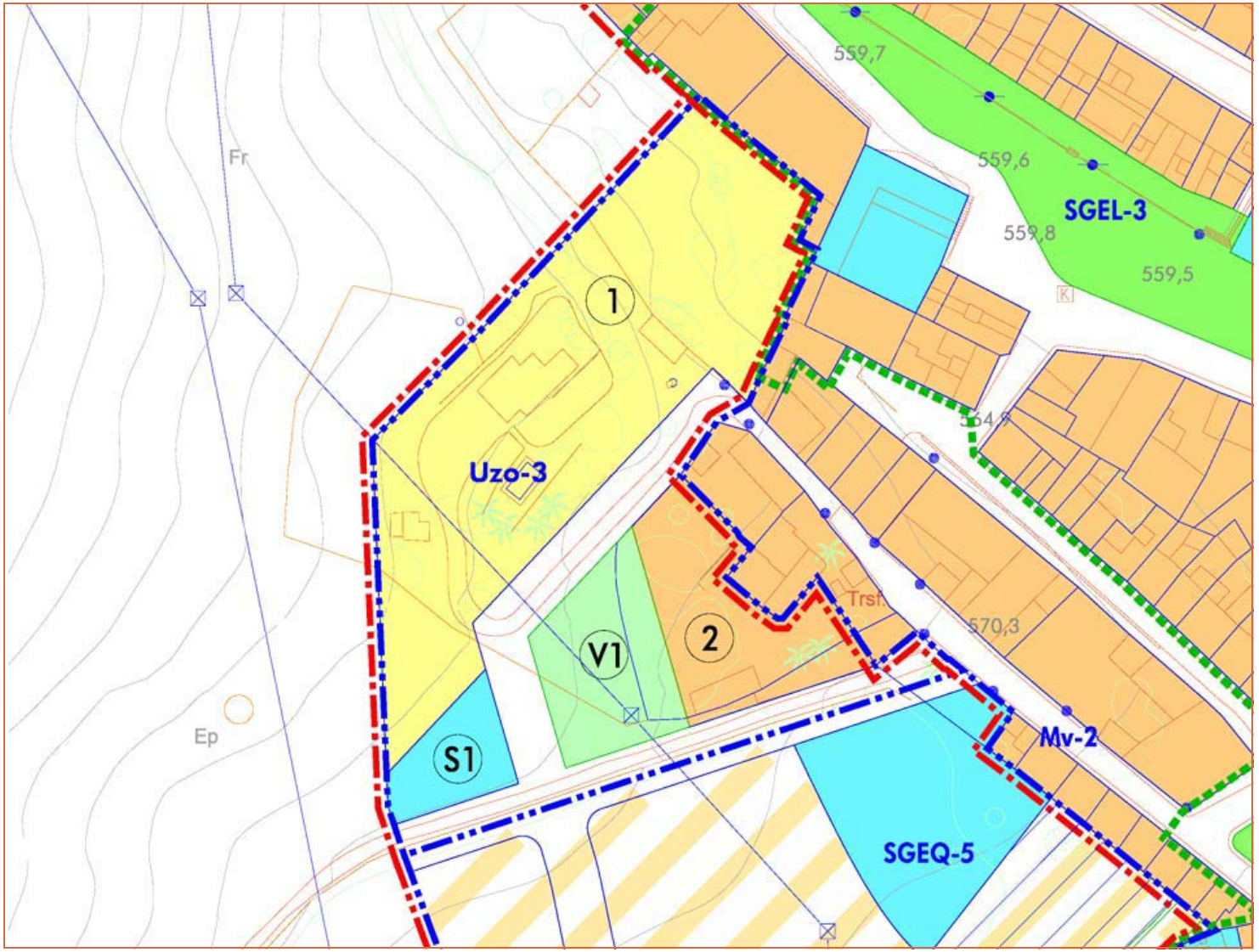
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Convenio y Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2019-2022
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 2,8056 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 208.172,10 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Figura: CARACTERÍSTICAS DE LAS MANZANAS-PARCELAS RESULTANTES EN EL SECTOR Uzo-3



DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS RESULTANTES DEL SECTOR Uzo-3.

CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR Uzo-3									
MANZANA PARCELA	SUPERFICIE m^2	ZONA	SUBZONA	SUP. MÁX. EDIFICABLE (m^2t)	OCUPAC % máximo	ALTURA MÁXIMA m	Nº MAX PLANTAS	RESERV APARCA Nº mín	OBSERVACIONES
1	4.903,00	Residencial	CJ-2	1.961,20	40,00	7,00	B+1	8	8 VL
2	1.168,86	Residencial	MC-1 VP	1.694,12	80,00	7,00	B+1	15	15 VP
TOTAL	6.071,86			3.655,32				23	
TOTAL PRIVADO	6.071,86			3.655,32				23	
S1	438,60	SIPS		438,60	100,00	8,00	B+1		
TOTAL EQ.	438,60			438,60				0	
V1	913,83	S. Local espacios libres	Jardines	0,00	0,00	0,00	0,00	-	
TOTAL SEL	913,83			0,00				0	
VIARIO	1.714,00	Viario		0,00				14	
TOTAL VIARIO	1.714,00			0,00				14	
TOTAL PÚBLICO	3.066,43			438,60				14	
TOTAL SUrc	9.138,29			4.093,92				37	

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

Área reparto: Ar-7 — Unidad Ejecución: **Uzo-4**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
6.470,61	0,38304739	1.306,80	2.230,70	130,68	-1.054,58

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso GL	Zona	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas	Ap Obj (UA)
Res	R-BD1	6.470,61	0,12	776,47	3 VL	1.306,80
Totales zonas		6.470,61		776,47	3	1.306,80

SISTEMAS GENERALES			ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SISTEMAS LOCALES	
SG exterior adscrito Ar-7	SGEL-8	434,14	Res CJ-3:	4.191,46	Elibres:	647,06
					Equip:	93,18
					Viario:	1.538,91
	Total SG	434,14				2.279,15

Adscripción de excesos: SGEL-8 y compensación a Sector deficitario Uzo-4.

Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 8

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

.-Actuación coordinada con la Ur-5, para resolver el enlace con la ronda urbana de borde O prevista a largo plazo.

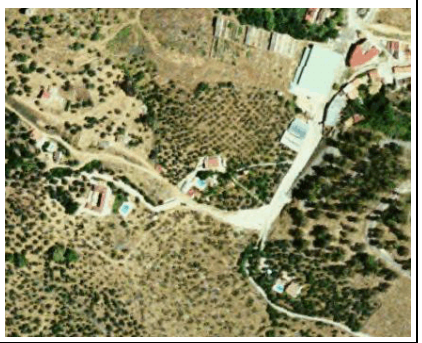
-Actuación precondicionada por viviendas aisladas existentes que se integrarán en la medida de lo posible

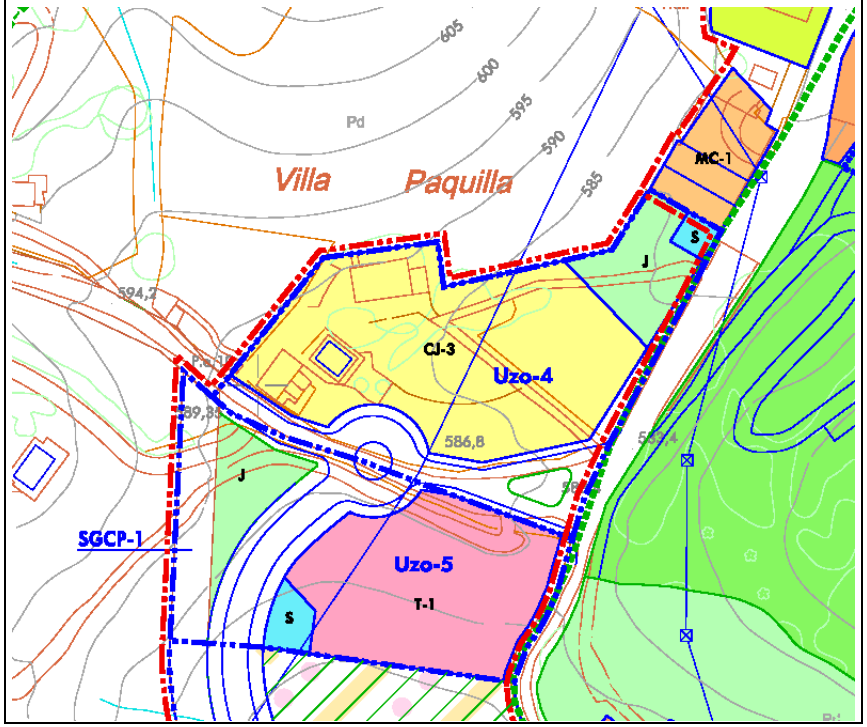
-Actuaciones previas: Deslinde y desafectación de tramo de vía pecuaria Cordel de Cazalla y Extremadura, en lo que afecte a esta Unidad.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Convenio y Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2019-2022
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,8630 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 64.034,86 €

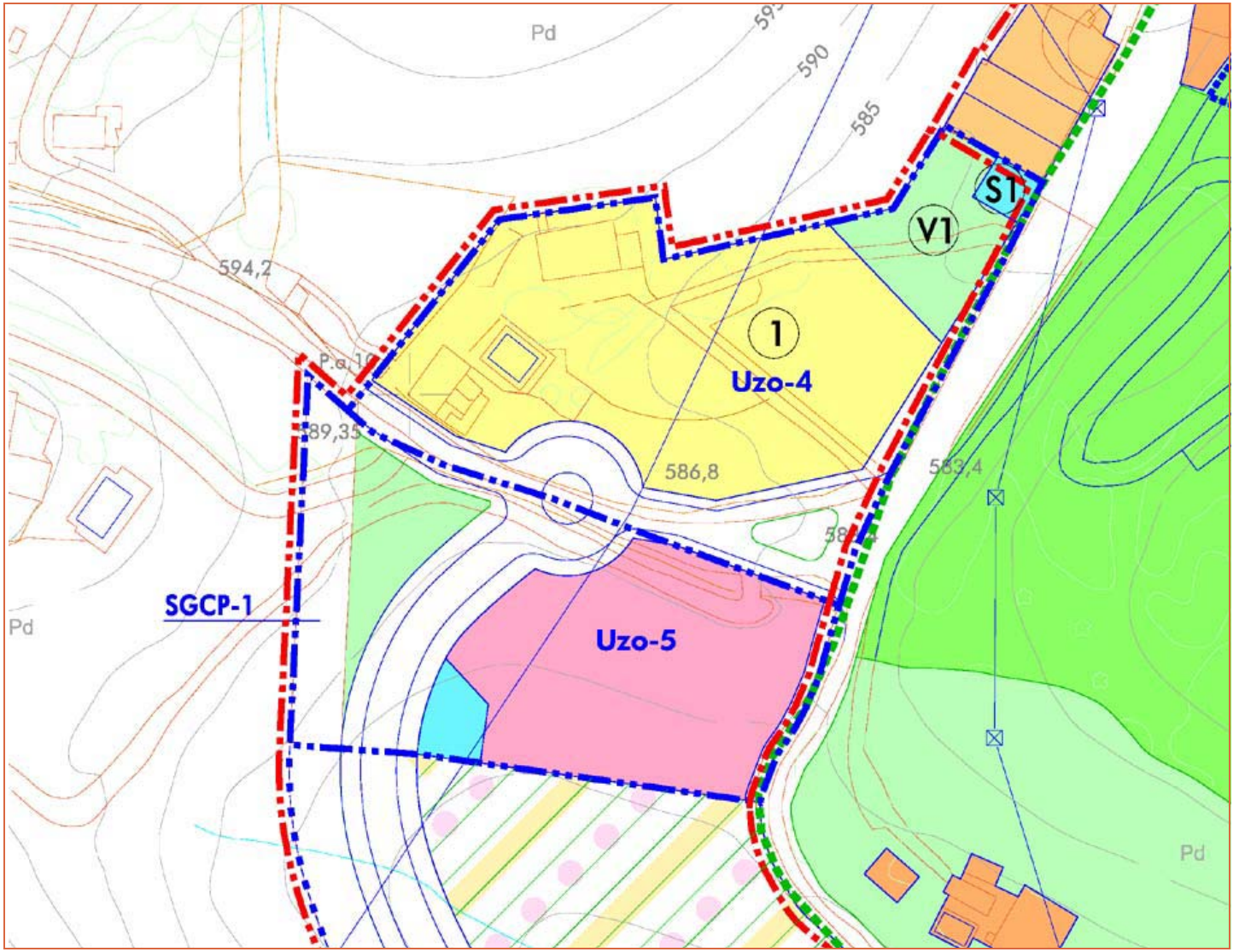
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Figura: CARACTERÍSTICAS DE LAS MANZANAS-PARCELAS RESULTANTES EN EL SECTOR Uzo-4



DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS RESULTANTES DEL SECTOR Uzo-4.

CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR Uzo-4

MANZANA PARCELA	SUPERFICIE m^2	ZONA	SUBZONA	SUP. MÁX. EDIFICABLE (m^2t)	OCUPAC % máximo	ALTURA MÁXIMA m	Nº MAX PLANTAS	RESERV APARCA Nº mín	OBSERVACIONES
1	4.191,46	Residencial	CJ-3	776,47	30,00	7,00	B+1	3	3 VL
TOTAL	4.191,46			776,47				3	
TOTAL PRIVADO	4.191,46			776,47				3	
S1	93,18	SIPS		93,18	100,00	8,00	B+1		
TOTAL EQ.	93,18			93,18				0	
V1	647,06	S. Local espacios libres	Jardines	0,00	0,00	0,00	0,00	-	
TOTAL SEL	647,06			0,00				0	
VIARIO	1.538,91	Viario		0,00				5	
TOTAL VIARIO	1.538,91			0,00				5	
TOTAL PÚBLICO	2.279,15			93,18				5	
TOTAL SUrc	6.470,61			869,65				8	

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUrnc

Área reparto: Ar-7	Unidad Ejecución: **Uzo-5**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
5.284,66	0,38304739	2.614,42	1.821,85	261,44	531,13

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso GL	Zona	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas	Ap Obj (UA)
Terciario	T	4.606,10	0,6	2.763,66		2.614,42
Totales zonas		4.606,10		2.763,66		2.614,42

SISTEMAS GENERALES			ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SISTEMAS LOCALES	
SG exterior adscrito Ar-7	SGEL-8	434,14	Terciario T:	2.673,14	Elibres:	460,61
					Equip:	184,24
	SGCP-1	678,56			Viario:	1.288,11
	Total SG	1.112,70				1.932,96

Adscripción de excesos: SGEL-8 y compensación a Sector deficitario Uzo-4.

Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 28

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Actuación para la implantación de un área terciaria, con destino a usos hoteleros, turísticos o comerciales, como apoyo del resto de actuaciones de equipamiento cultural previstas en las laderas del Castillo.

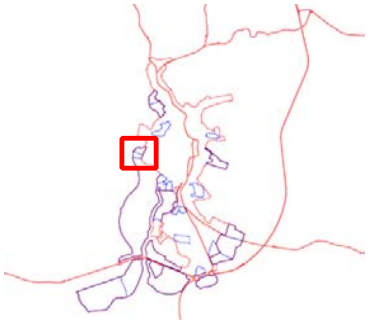
-El Estudio de Detalle cuidará especialmente el escalonamiento de la edificación y su integración paisajística, realizando estudio al efecto, que permita valorar con precisión la integración de la volumetría en el borde urbano.

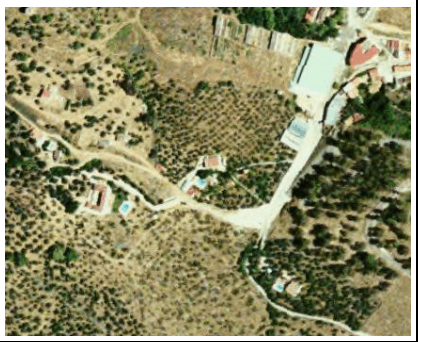
-Aparte de las reservas de aparcamiento indicadas al servicio de la actividad en la Unidad, en sótano o semisótano se dispondrá un aparcamiento de 110 plazas, correspondiente al programa de mejora de esta dotación en los bordes del centro histórico.

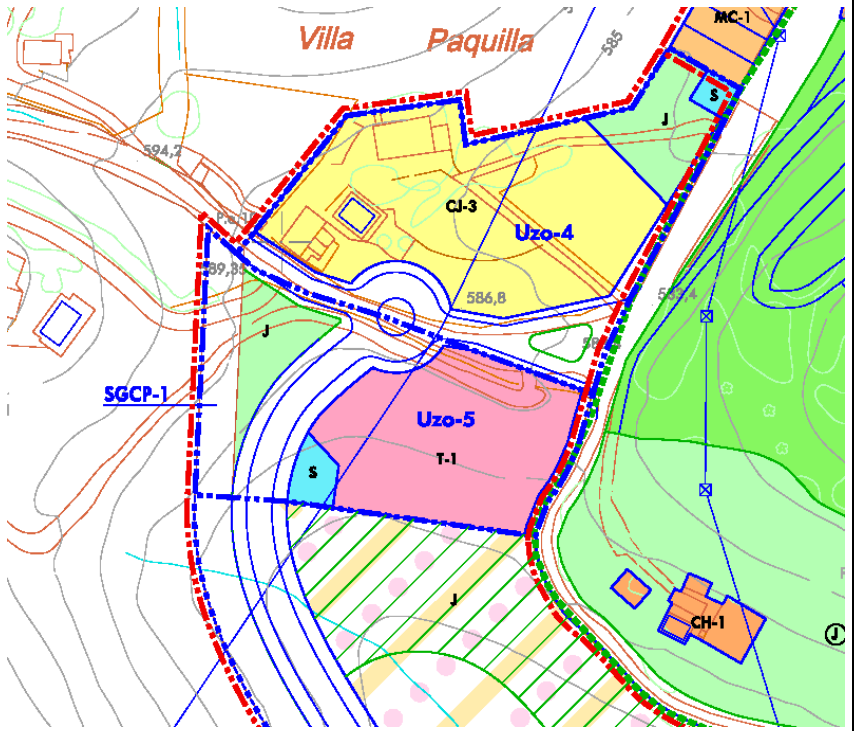
-Actuaciones previas: Deslinde y desafectación de tramo de vía pecuaria Cordel de Cazalla y Extremadura, en lo que afecte a esta Unidad.

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Convenio urbanístico y compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2019-2022
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,7266 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 128.109,91 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN

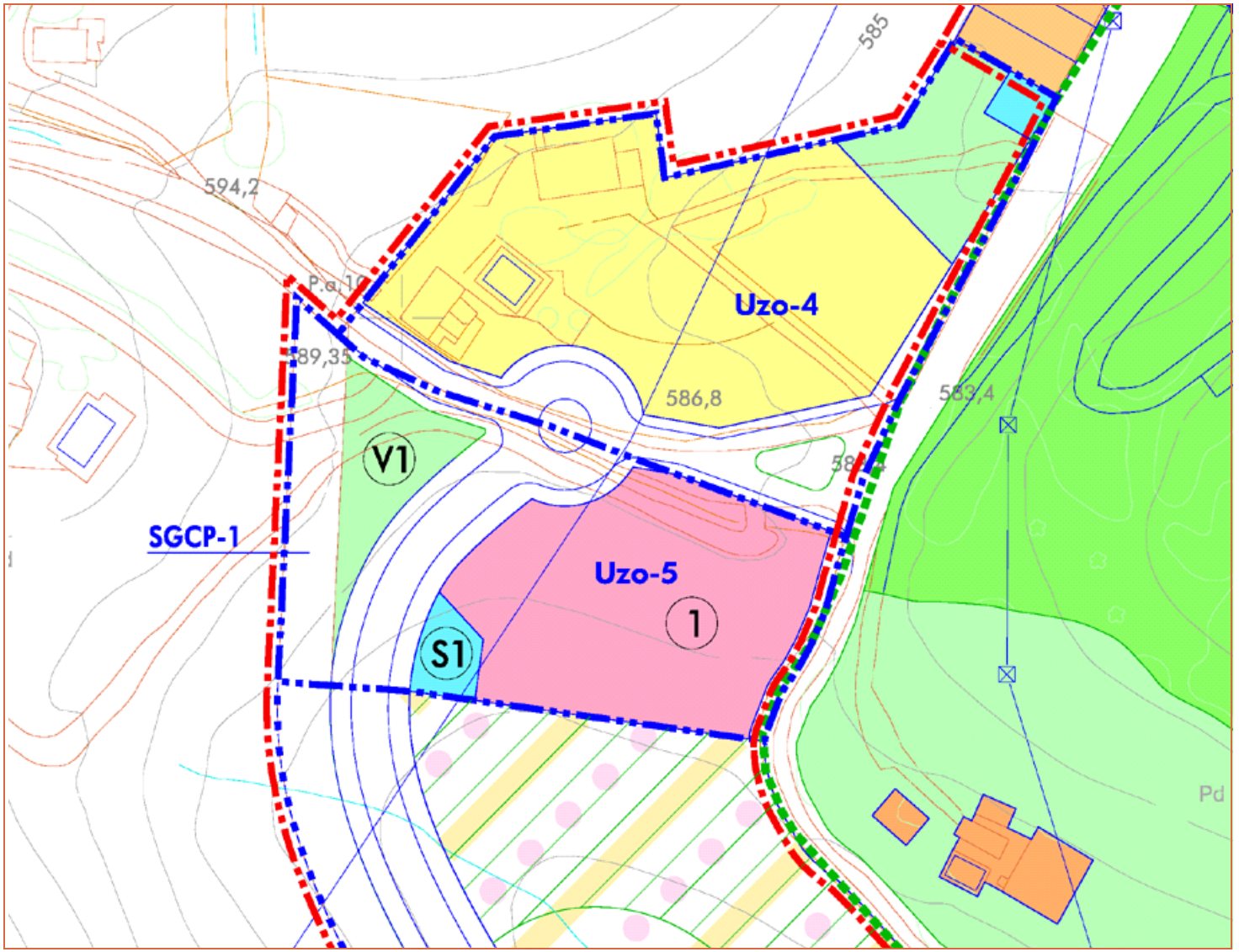






DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

Figura: CARACTERÍSTICAS DE LAS MANZANAS-PARCELAS RESULTANTES EN EL SECTOR Uzo-5



DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS RESULTANTES DEL SECTOR Uzo-5.

CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR Uzo-5

MANZANA PARCELA	SUPERFICIE m^2	ZONA	SUBZONA	SUP. MÁX. EDIFICABLE (m^2t)	OCUPAC % máximo	ALTURA MÁXIMA m	Nº MAX PLANTAS	RESERV APARCA Nº mín	OBSERVACIONES
1	2.673,14	Terciario	T	2.763,66	100,00	7,00	B+1	28	3 VL
TOTAL	2.673,14			2.763,66				28	
TOTAL PRIVADO	2.673,14			2.763,66				28	
S1	184,24	SIPS		184,24	100,00	8,00	B+1		
TOTAL EQ.	184,24			184,24				0	
V1	460,61	S. Local espacios libres	Jardines	0,00	0,00	0,00	0,00	-	
TOTAL SEL	460,61			0,00				0	
VIARIO	1.288,11	Viario		0,00					
SGCP-1	678,56	SG Camino público							
TOTAL VIARIO	1.966,67			0,00				0	
TOTAL PÚBLICO	2.611,52			184,24				0	
TOTAL SUrc	5.284,66			2.947,90				28	

DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUzs

Área de reparto: Ar-8

Sector: **Uz-1**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
14.883,20	0,4054983	5.622,35	5.431,60	562,23	-371,49

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso GL	Zona	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas	Ap Obj (UA)
Res	R-MD1	12.749,09	0,42	3.212,77	19 VL	3.758,94
Res	R-MD1 VP			2.141,85	19 VP	1.863,41
	Totales zonas	12.749,09		5.354,62	38	5.622,35

SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG adscritos en Sector	SGEQ-5	1.539,95	Sistema de espacios libres	1.274,91
	SGSI-3	594,16	Docente + Deportivo + SIPS	642,55
			Viario: según Plan Parcial	
	Total SG	2.134,11	Totales (sin viario)	1.917,46

SG adscritos exteriores: SGEL-7 adscrito al Ar-8

Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 54

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Desarrollo de media densidad al NO del núcleo, con la finalidad de la obtención del SGEQ-5, equipamiento genérico de apoyo a las actividades del reciento ferial, y SGSI-3.

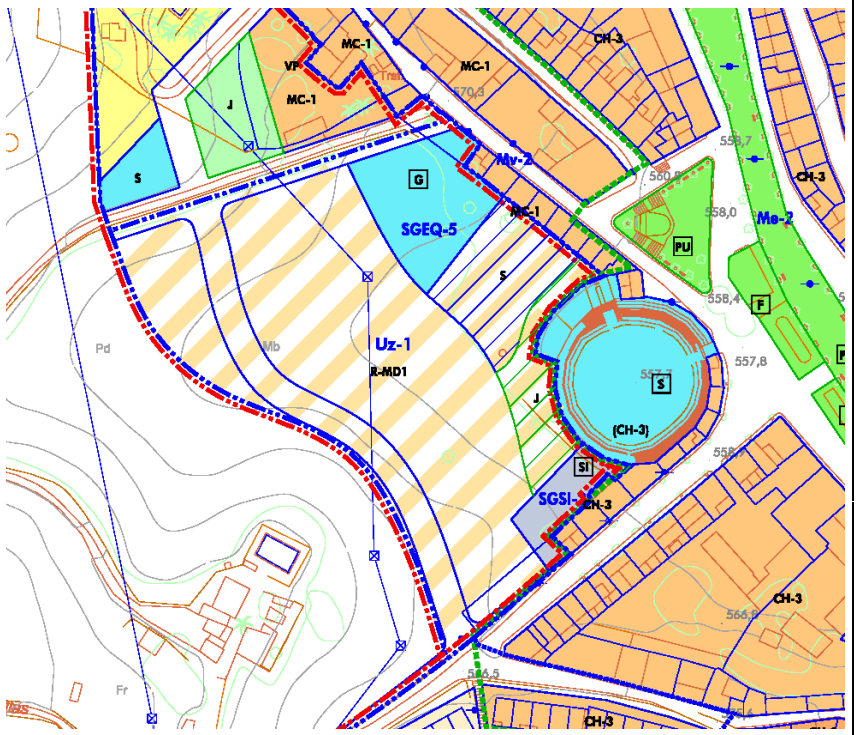
-Las ordenanzas de ordenación pormenorizada del Plan Parcial, limitarán las actividades compatibles con el uso residencial generadoras de ruidos a partir de la mitad Oeste del Sector, en evitación de cualquier afección sobre el convento próximo.

-Aparte de las reservas de aparcamiento de las necesidades propias del Sector, en sótano del SGEQ-5 se dispondrá un aparcamiento de 115 plazas, rotatorio y para residentes, para coadyuvar a los planteamientos de movilidad del PGOU, y los que puedan desarrollarse en el Plan Municipal de Movilidad.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Convenio y Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 2	PROGRAMACIÓN: 2023-2026
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 3,7130 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 275.502,30 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUzs

Área de reparto: Ar-8 — Sector: **Uz-2**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m²	Ap Medio Ar UA/m²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
16.883,00	0,4054983	7.445,91	6.161,43	744,54	539,44

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso GL	Zona	Superficies (m²)	Edific (m²t/m²s)	Sup. Edif (m²t)	Viviendas	Ap Obj (UA)
Res	R-MD1	16.883,00	0,42	4.254,52	25 VL	4.977,79
Res	R-MD1 VP			2.836,34	25 VP	2.467,62
	Totales zonas	16.883,00		7.090,86	50	7.445,41

SISTEMAS GENERALES

SG adscritos en Sector — Total SG: 0,00

SG adscritos exteriores: SGEL-7 adscrito al Ar-8

RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES

Sistema de espacios libres	1.688,30
Docente + Deportivo + SIPS	850,90
Viario: según Plan Parcial	
Totales (sin viario)	2.539,20

Aparcamientos: 1 por cada 100 m² edif (50% públicos): 71

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Actuación de acabado de borde E del núcleo, con la finalidad de complementar la conexión entre las calles Hermosa Alta y Bonete a través de camino de Las Erillas.

-Prolongación de la calle hermosa Alta con un bulevar aprovechando la vegetación existente en el camino de la Mina.

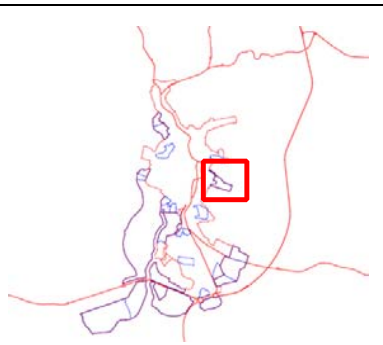
-Resolver la recogida de aguas pluviales de la ladera y conducirlas a través de la red de alcantarillado hasta el arroyo de la Villa.

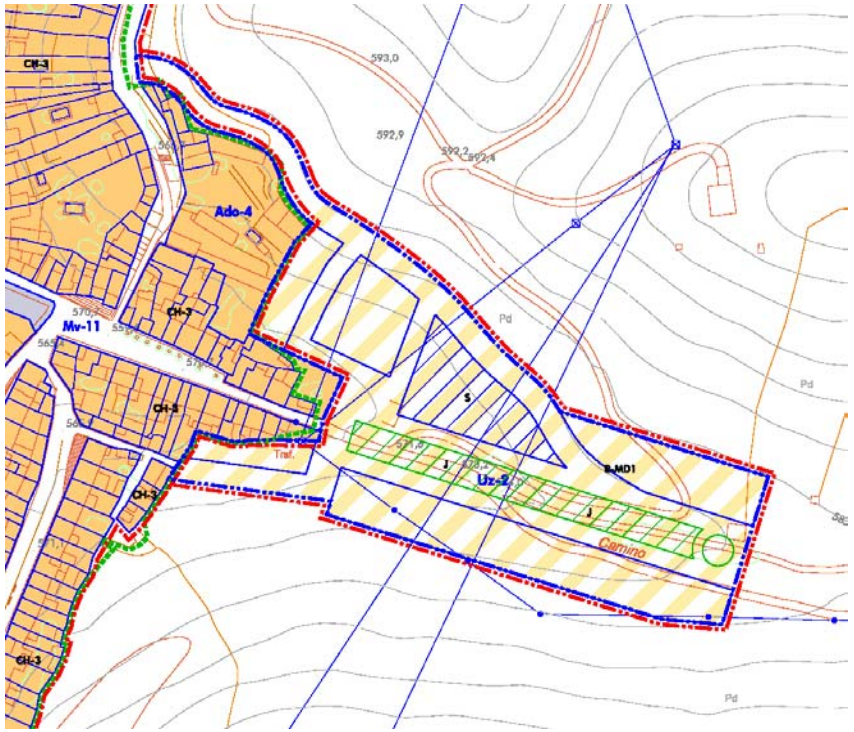
-Con carácter previo o simultáneo al desarrollo urbanístico de esta Unidad se acometerá la medida de corrección del riesgo de inundación PRI-4.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Ayuntamiento con cargo a propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Convenio y Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 2	PROGRAMACIÓN: 2023-2026
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 4,9170 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 364.834,56 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUzs

Área de reparto: Ar-8 — Sector: **Uz-3**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
42.194,10	0,4054983	16.153,50	15.398,67	1.615,35	-860,53

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso GL	Zona	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas	Ap Obj (UA)
Res	R-MD1	36.629,24	0,42	9.230,57	55 VL	10.799,77
Res	R-MD1 VP			6.153,71	55 VP	5.353,73
	Totales zonas	36.629,24		15.384,28	110	16.153,50

SISTEMAS GENERALES

SG adscritos en Sector	SGEL-9	3.375,44	
	SGEL-10	2.189,42	
	Total SG	5.564,86	

SG adscritos exteriores: SGEL-7 adscrito al Ar-8

RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES

Sistema de espacios libres	3.662,92
Docente + Deportivo + SIPS	1.846,11
Viario: según Plan Parcial	
Totales (sin viario)	5.509,03

Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 154

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Sector residencial de media densidad de gran importancia en la vertebración del área Oeste del núcleo mediante la regeneración del espacio del arroyo de la Villa y tramo de nuevo viario estructurante E-O.

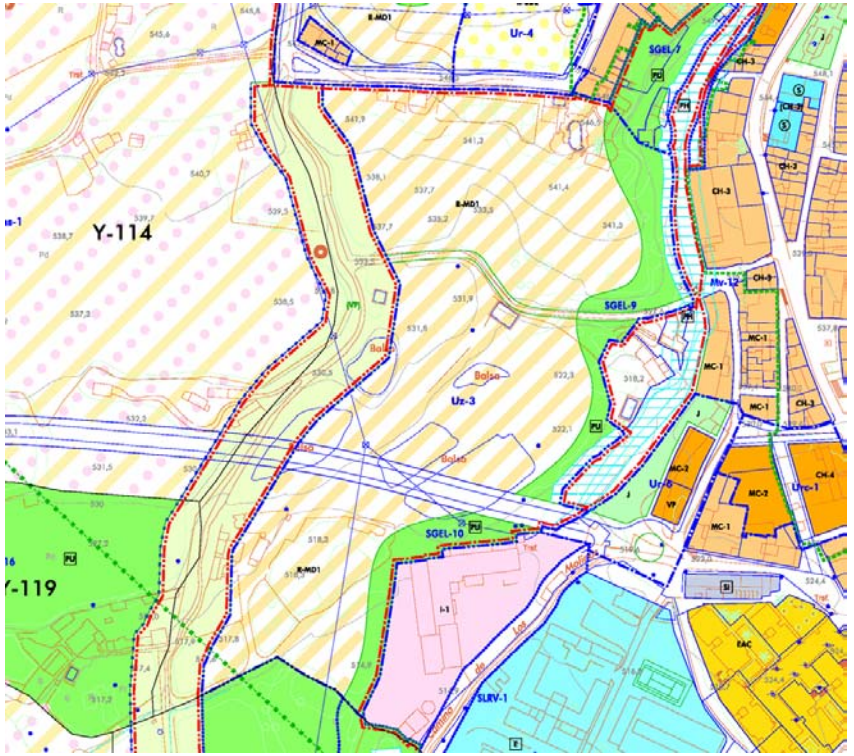
-Se cuidará especialmente la transición con el vía pecuaria Cordel de Cazalla y Extremadura, así como el camino que conecta ésta con el SGEL-9 y el borde del Arroyo de la Villa.

-Actuaciones previas: Deslinde de tramo de vía pecuaria Cordel de Cazalla y Extremadura, en lo que afecte a este Sector.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Convenio y Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 2	PROGRAMACIÓN: 2023-2026
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 10,6679 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 791.542,05 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUzs

Área de reparto: Ar-8	Sector: **Uz-4**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
19.679,16	0,4054983	7.922,83	6.556,51	792,28	574,03

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso GL	Zona	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas	Ap Obj (UA)
Res	R-MD1	17.965,59	0,42	4.527,33	14 VL	5.296,98
Res	R-MD1 VP			3.018,22	27 VP	2.625,85
	Totales zonas	17.965,59		7.545,55	41	7.922,83

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG adscritos en Sector		Sistema de espacios libres	1.796,56
		Docente + Deportivo + SIPS	905,46
		Viario: según Plan Parcial	
Total SG	0,00	Totales (sin viario)	2.702,02
SG adscritos exteriores: SGEL-7 adscrito al Ar-8		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 75	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Reconversión del Sector Industrial Vallehondo del PGOU-AdP vigente, en residencial de media densidad, si bien en el caso de este Sector Uz-4, el nuevo Plan Parcial integrará en la medida de lo posible las edificaciones industriales existentes, propiciando una regulación de usos industriales y terciarios compatibles con el uso residencial que se propone como claramente mayoritario.

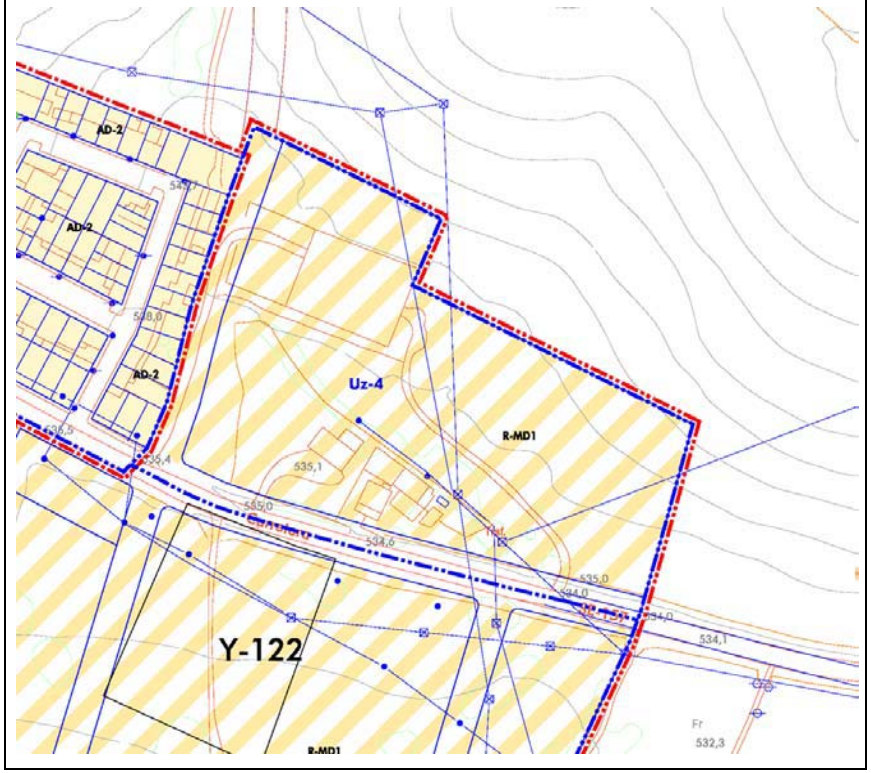
-El sector integra como dominio público preexistente 1.713,57 m2 de la carretera SE-7103, que no participa en cargas ni en beneficios en el Sector.

-La relación funcional con la carretera SE-7103 se realizará en coordinación con el Sector Uz-5 y con los criterios de enlace que establezca la Administración titular de la misma.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Convenio urbanístico y compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 2	PROGRAMACIÓN: 2023-2026
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 5,2323 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 388.228,75 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — Suzs

Área de reparto:	Ar-8	Sector:	**Uz-5**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
42.377,95	0,4054983	17.562,67	14.983,45	1.756,27	822,96

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso GL	Zona	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas	Ap Obj (UA)
Res	R-MD1	41056,35	0,42	10.346,20	60 VL	11.741,90
Res	R-MD1 VP			6.897,47	63 VP	5.820,77
	Totales zonas	41.056,35		17.243,67	123	17.562,67

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG adscritos en Sector		Sistema de espacios libres	4.105,64
		Docente + Deportivo + SIPS	2.069,24
		Viario: según Plan Parcial	
Total SG	0,00	Totales (sin viario)	6.174,88
SG adscritos exteriores: SGEL-7 adscrito al Ar-8		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 172	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Reconversión del Sector Industrial Vallehondo del PGOU-AdP vigente, en residencial de media densidad.

-El desarrollo tendrá en cuenta las condiciones de compatibilidad que se deduzcan del estudio arqueológico detallado del yacimiento Y-122, El Paseito, ubicando espacios libres locales sobre el mismo, de ser necesario.

-Se resolverá la transición con el Sector industrial Uzo-1, disponiendo espacios libres o zonas de transición adecuadas para los objetivos de calidad acústica.

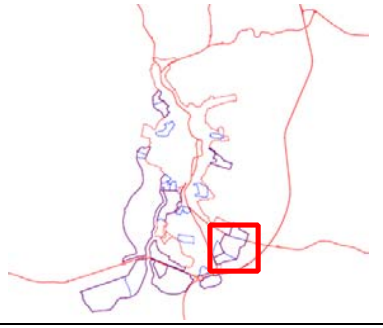
-El sector integra como dominio público preexistente 1.321,60 m2 de la carretera SE-7103, que no participa en cargas ni en beneficios en el Sector.

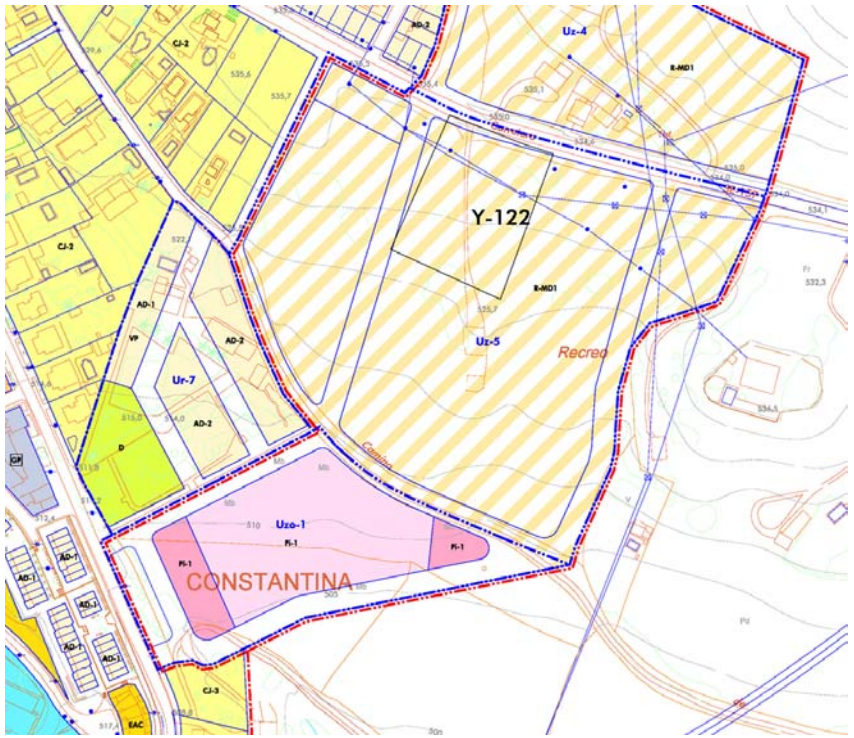
-La relación funcional con la carretera SE-7103 se realizará en coordinación con el Sector Uz-4 y con los criterios de enlace que establezca la Administración titular de la misma.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Convenio urbanístico y compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 2	PROGRAMACIÓN: 2023-2026
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 11,5985 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 860.593,17 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUzs

Área de reparto: Ar-9 | Sector: **Uz-6**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
112.501,00	0,500971	56.359,76	50.723,78	5.635,98	0

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso GL	Zona	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas	Ap Obj (UA)
Industrial	I-2	109.756,11	0,65	71.341,47		50.359,76
Totales zonas		109.756,11		71.341,47		50.359,76

SISTEMAS GENERALES

SG adscritos en Sector	SGSI-1	2.744,89
	Total SG	2.744,89

RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES

Sistema de espacios libres	10.975,61
Deportivo + SIPS	4.390,24
Viario: según Plan Parcial	
Totales (sin viario)	15.365,85

Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% púb.): 713

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Desarrollo industrial destinado a propiciar el traslado de industrias molestas que persisten en el caso y por otro a nuevas actividades que fomenten el desarrollo endógeno y creación de empleo.

-Con cargo al Sector se obtendrá el SGCP-3 por expropiación, compra o permuta, para dar continuidad a camino por interior del Sector por su borde oeste, para garantizar funcionalidad de caminos existentes afectados por nuevos desarrollos al sur de la A-452

-El desarrollo tendrá en cuenta las condiciones de compatibilidad que se deduzcan del estudio arqueológico detallado del yacimiento Y-123, vivero, ubicando espacios libres locales sobre el mismo, de ser necesario.

-En la fase de proyecto de urbanización, se resolverá el proyecto de enlace SLRV-6 con la carretera A-452, según Proyecto específico de enlace, redactado por técnico competente.

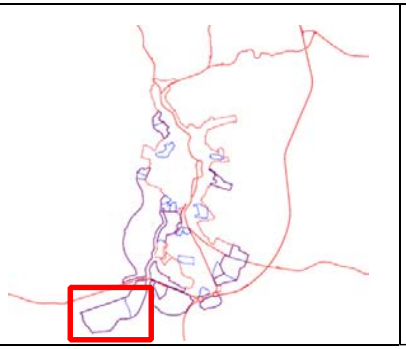
-Dada la extensión del Sector, el Plan Parcial establecerá como mínimo 2 etapas de ejecución, demorándose la 2ª Etapa hasta la consolidación del 50% de edificación de la fase anterior.

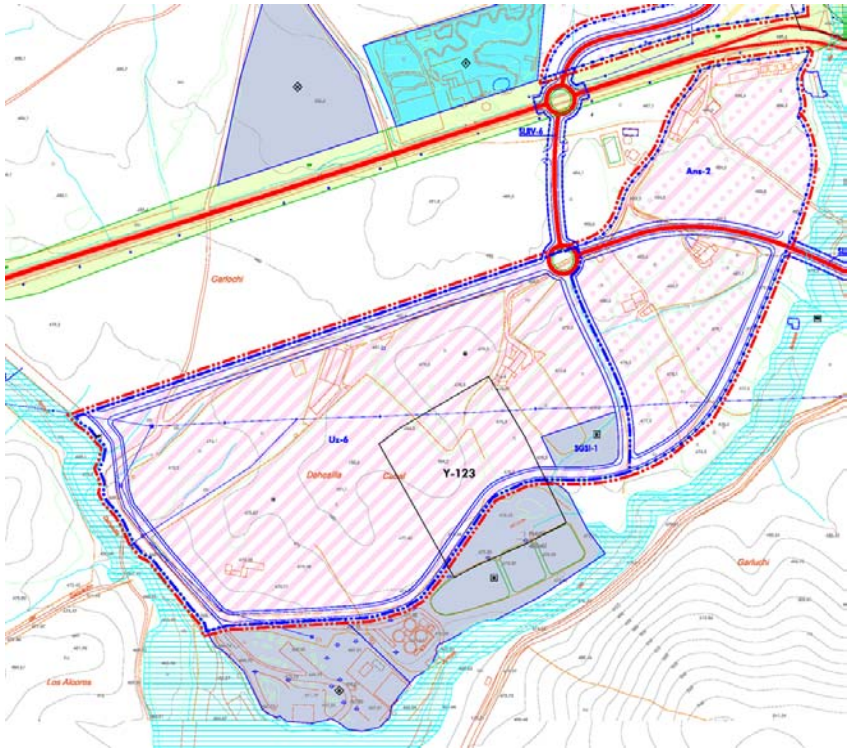
-Se creará una Entidad de Conservación para el mantenimiento de la urbanización y servicios con cargo a los propietarios.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Convenio y compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1-2	PROGRAMACIÓN: 2019-2026
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 37,2203 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 2.761.699,93 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO — SUzns

Área de reparto: Según PS	Ámbito: **Ans-1**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
251.529,00	Según PS	Según PS	Según PS		

USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Usos GL incompatibles	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial					
Totales zonas	Según PS	Según PS	Según PS	Según PS	

SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SGEL-16	15.631,17	Sistema de espacios libres	
	OTROS	Según PS		
			Deportivo + SIPS	
			Viario: según Plan Parcial	
	Total SG incluidos	15.631,17	Totales (sin viario)	Según PS
SG EXTERIORES: A determinar por PS			Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos):	

OBJETIVOS Y CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

Condiciones de desarrollo:
-Urbanización del 60% de los Sectores residenciales previstos
-En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de especial protección de las "Zonas C, de regulación común del Parque Natural". Las actuaciones que implique edificación deberán ser provisionales o desmontables a costa del actuante cuando se tenga que ejecutar el PS.
-Actuaciones previas: Deslinde de tramo de vía pecuaria Cordel de Cazalla y Extremadura, en lo que afecte a este ámbito.
-El desarrollo tendrá en cuenta las condiciones de compatibilidad que se deduzcan del estudio arqueológico detallado de los yacimientos Y-114 (La Jurdana) e Y-119 (Ermita de la Yedra).

-El Plan de Sectorización gestionará la obtención del suelo y ejecución del SGEL-16 y resto de los sistemas generales adicionales necesarios, a establecer por el PS.

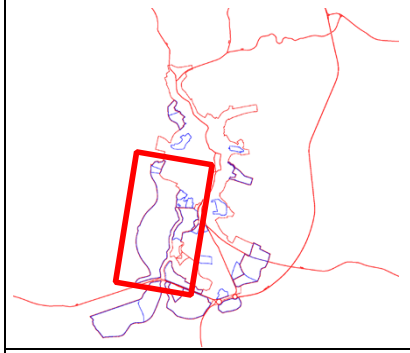
El PS, establecerá un viario estructurante de borde Oeste de conexión de la A-452 con la ladera del Cerro del Castillo.

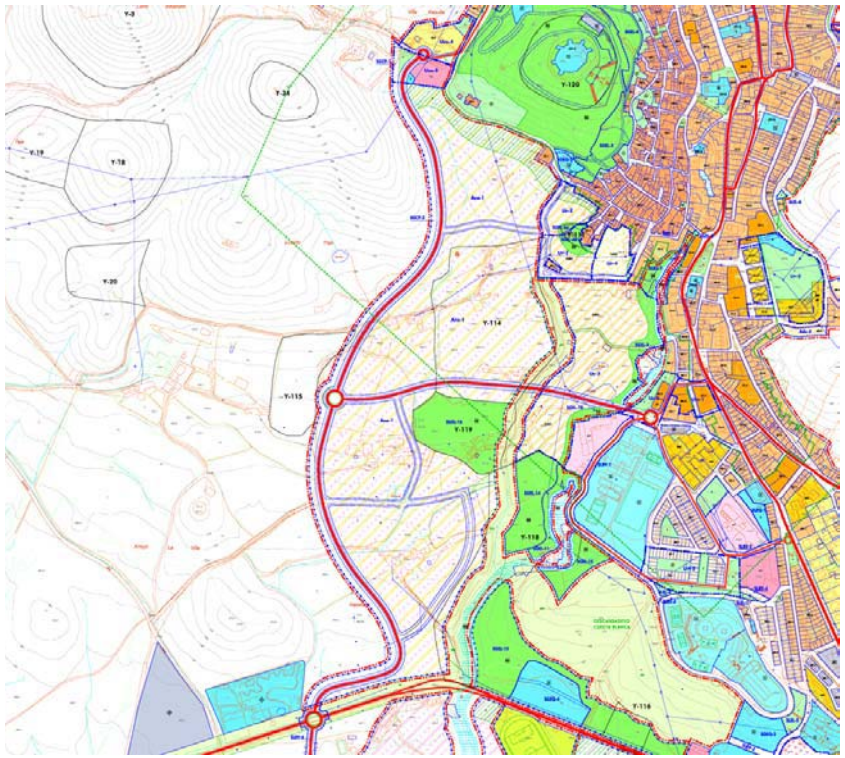
-Las reservas mínimas de sistemas generales y locales debe de igualar o mejorar los estándares de calidad urbana del PGOU en suelo urbanizable sectorizado por cada 100 m2 edificables o por habitante, según proceda.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN:
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: A establecer por el PS
ORDEN DE PRIORIDAD:	PROGRAMACIÓN: Sin programación
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO — SUzns

Área de reparto:	Según PS	Ámbito:	**Ans-2**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
52.187,30	Según PS	Según PS	Según PS		

USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Usos GL incompatibles	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial					
Totales zonas	Según PS	Según PS	Según PS	Según PS	

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	Según PS	Sistema de espacios libres Deportivo + SIPS Viario: según Plan Parcial	
Total SG incluidos		Totales (sin viario)	Según PS
SG EXTERIORES: A determinar por PS		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos):	

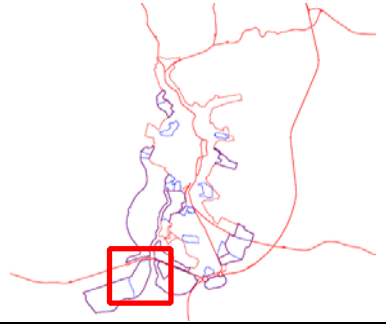
OBJETIVOS Y CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

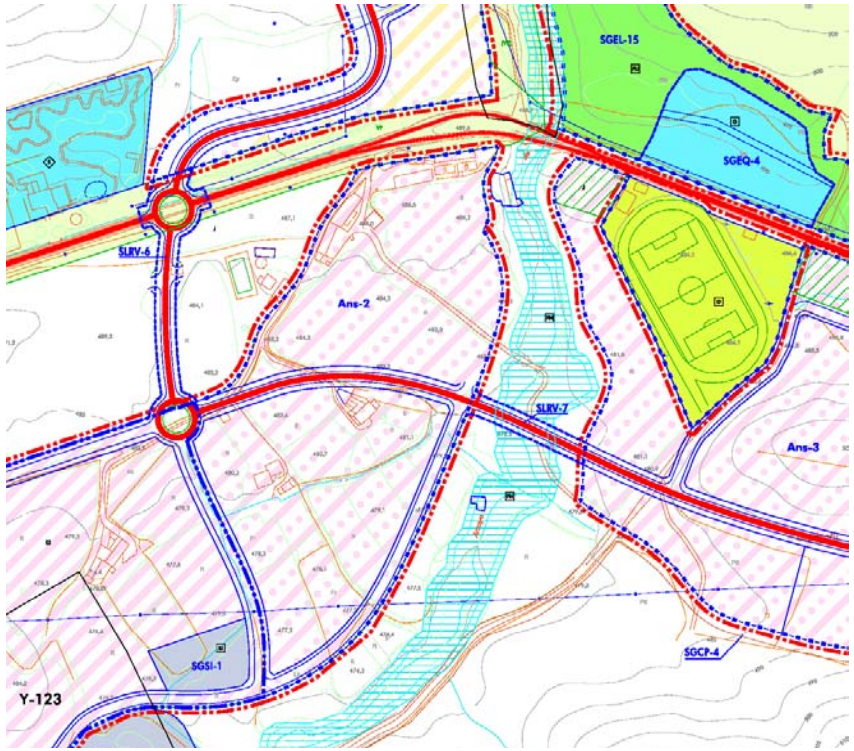
Condiciones de desarrollo: -Urbanización del 50% de los Sectores industriales previstos -En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de especial protección de las "Zonas C, de regulación común del Parque Natural". Las actuaciones que implique edificación deberán ser provisionales o desmontables a costa del actuante cuando se tenga que ejecutar el PS	-El Plan de Sectorización gestionará la obtención del suelo y ejecución de la porción de los sistemas generales necesarios, a establecer por el PS, con preferencia de SGEL-15 y SGEQ-4. El PS, establecerá un viario estructurante , en coordinación con el viario de los Sectores Uz-6 y Ans-3. El paso exterior del arroyo de la Villa (SLRV-7) se ejecutará por Ans-2 y Ans-3 en proporción a sus superficies. -Las reservas mínimas de sistemas generales y locales debe de mejorar los estándares de calidad urbana del PGOU en suelo urbanizable sectorizado por cada 100 m2 edificables o por habitante, según proceda.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN:
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: A establecer por PS
ORDEN DE PRIORIDAD:	PROGRAMACIÓN: Sin programación
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO — SUzns

Área de reparto: Según PS	Ámbito: **Ans-3**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
77.384,75	Según PS	Según PS	Según PS		

USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Usos GL incompatibles	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial					
Totales zonas	Según PS	Según PS	Según PS	Según PS	

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	Según PS	Sistema de espacios libres Deportivo + SIPS Viario: según Plan Parcial	
Total SG incluidos		Totales (sin viario)	Según PS
SG EXTERIORES: A determinar por PS		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos):	

OBJETIVOS Y CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

Condiciones de desarrollo:

-Urbanización del 50% de los Sectores industriales previstos

-En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de especial protección de las "Zonas C, de regulación común del Parque Natural". Las actuaciones que implique edificación deberán ser provisionales o desmontables a costa del actuante cuando se tenga que ejecutar el PS

-El Plan de Sectorización gestionará la obtención del suelo y ejecución de la porción de los sistemas generales necesarios, a establecer por el PS, con preferencia de SGEL-15 y SGEQ-4.

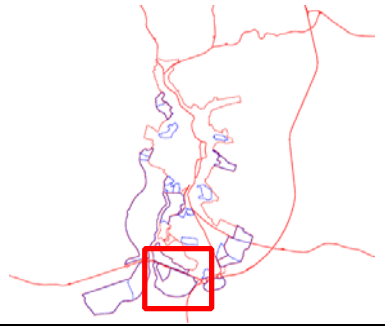
El PS, establecerá un viario estructurante , en coordinación con el viario de los Sectores Uz-6 y Ans-2. El paso exterior del arroyo de la Villa (SLRV-7) se ejecutará por Ans-2 y Ans-3 en proporción a sus superficies.

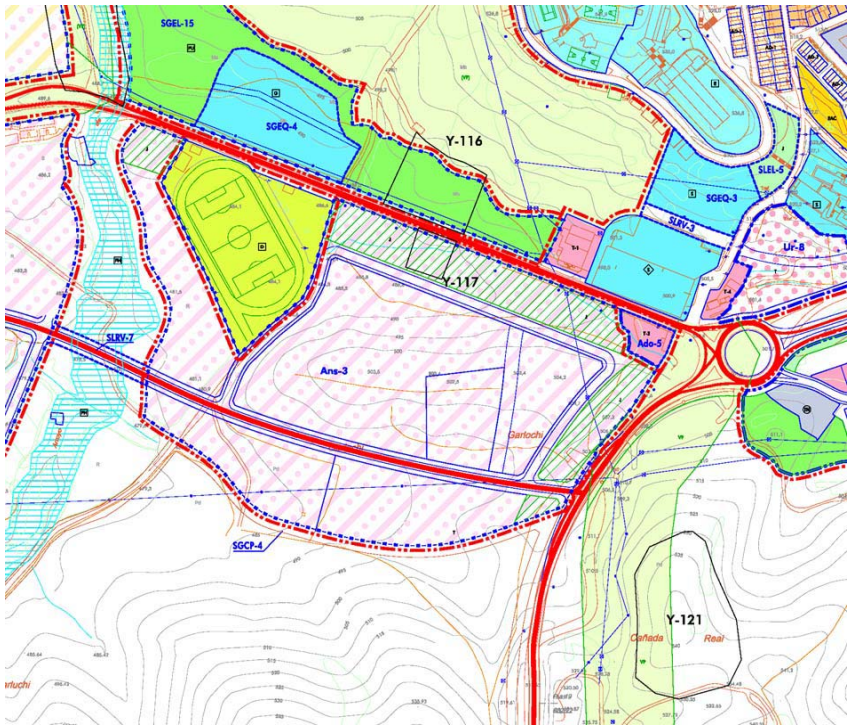
-Las reservas mínimas de sistemas generales y locales debe de mejorar los estándares de calidad urbana del PGOU en suelo urbanizable sectorizado por cada 100 m2 edificables o por habitante, según proceda.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN:
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: A establecer por PS
ORDEN DE PRIORIDAD:	PROGRAMACIÓN: Sin programación
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





DILIGENCIA para hacer constar que este plano o documento ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL 2, por pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2018, al punto tercero del orden del día.
EL SECRETARIO