

de Santa María

Lugar de Comparecencia: Oficinas de Recaudación Municipal. c/ Virgen de los Milagros nº 59.

En virtud de lo anterior dispongo que los sujetos pasivos obligados tributarios indicados anteriormente o sus representantes debidamente acreditados, deberán comparecer en el plazo de DIEZ DÍAS, contados desde el siguiente al de la publicación de la presente resolución en el BOP, en las Oficinas de la Recaudación Municipal sitas en C/ Virgen de los Milagros nº 59, de lunes a viernes en horario de 8:30 h. a 14:30 h, al efecto de practicar la notificación de la mencionada providencia.

Asimismo se advierte a los interesados que, de no comparecer en el citado plazo, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales desde el día siguiente al del vencimiento del plazo señalado para comparecer

Recursos. Recurso de reposición ante el Recaudador, en el plazo de un mes y diez días a contar desde el día de la publicación de este anuncio, según lo que establece el artículo 14.4 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales. No obstante, podrá interponerse cualquier otro recurso que se considere procedente. Se advierte que el procedimiento de apremio, aunque se interponga recurso, únicamente se suspenderá en los casos previstos en los artículos 14.4 L.R.H.L., y 101 RGR, y que se podrá solicitar el aplazamiento del pago

En El Puerto de Santa María a 11 de febrero de 2003. EL RECAUDADOR.
Fdo. Carmelo Delfín Martínez de Salazar. N° 921

BARBATE ANUNCIO

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 30 de enero de 2.003 adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento de Barbate, correspondiente al expediente aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 7 de octubre de 2.002, instruido al efecto de dar cumplimiento a lo resuelto por la sentencia dictada por la Sección cuarta de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con fecha 11 de abril de 2001, recaída en recurso nº 988/95, interpuesto por la entidad Promociones BESILO S.L., y otros, contra Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de 20 de enero de 1.995, mediante la que se acordó la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Barbate, a excepción de las determinaciones que debían ser objeto de subsanación y/o modificación, y que en la propia Resolución se detallaban, y en la que en su parte dispositiva, estimando parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto, anula la referida resolución aprobatoria, debiéndose proceder a una nueva información pública del P.G.O.U. de Barbate tras las modificaciones realizadas en el mismo, antes de su aprobación definitiva por la comisión Provincial; visto el informe emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes con fecha 22 de enero de 2003, y en virtud de la competencia atribuida por el art. 118.3.a. del texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, de aplicación en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía conforme al artículo único de la Ley 1/97, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen del suelo y ordenación urbana, en relación con el artículo 12.10º del Decreto 77/1994, de 5 de abril por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, todo ello en aplicación y de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (B.O.J.A. 154, de 31 de diciembre), la Comisión por unanimidad, Acuerda:

PRIMERO: Aprobar definitivamente, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 132.3.a del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio), y sin perjuicio de lo señalado en el Dispositivo Segundo de esta Resolución, el expediente correspondiente al Plan General de Ordenación Urbana de Barbate, instruido al efecto de dar cumplimiento a la Sentencia de 11 de abril de 2.001 dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía que, estimando parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto, anula la referida resolución aprobatoria de 20 de enero de 1.995 de la Comisión Provincial, por cuanto se debía proceder a una nueva información pública del P.G.O.U. de Barbate tras las modificaciones realizadas en el mismo, antes de su aprobación definitiva por la Comisión Provincial.

SEGUNDO: Señalar expresamente, de conformidad con lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, lo siguiente:

2.1.- El presente instrumento de planeamiento general asume la denominación de Plan General de Ordenación Urbanística de Barbate, conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.2.- Las distintas clases de suelo y sus correspondientes categorías contempladas en el presente documento de Plan General de Ordenación Urbanística han de entenderse directa e inmediatamente adaptadas a las clases y categorías de suelo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en la forma prevista en la disposición transitoria primera, apartado 1, regla 1ª.

2.3.- A los efectos de lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se entiende que forman parte de la ordenación estructural del plan General de Ordenación Urbanística de Barbate las determinaciones del mismo que tengan por objeto la regulación de los aspectos contemplados en el artículo 10.1. de la Ley citada.

2.4.- El aprovechamiento tipo determinado en el presente instrumento de planeamiento tiene a todos los efectos la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

2.5.- Al objeto de determinar de forma expresa el ámbito del suelo urbano para la aplicación del régimen urbanístico correspondiente a la categoría de consolidado y no consolidado de aplicación directa según la disposición transitoria primera 1 de la Ley

7/2002, el Ayuntamiento deberá aprobar en el plazo de seis meses, tras la tramitación correspondiente, una Delimitación del Suelo Urbano Consolidado.

La presente resolución se notificará al Ayuntamiento de Barbate, así como a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia según lo previsto en el artº 30 del Decreto 77/1994, de 5 de Abril, si bien, para su eficacia, precisará de la publicación íntegra del Documento de Normas Urbanísticas en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de dos de abril, en su actual redacción aprobada por Ley 39/1994, de 30 de diciembre, y del artículo 103 de la Constitución Española.

Contra esta Resolución que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de DOS MESES contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en el artículo 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción contencioso Administrativa de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley.

A continuación se publica el texto íntegro del Documento de Normas Urbanísticas que entrarán en vigor a los quince días a partir del siguiente hábil a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

Barbate a 31 de enero de 2.003. EL ALCALDE. Fdo: Juan Manuel de Jesús Núñez.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL MUNICIPIO DE BARBATE (CADIZ). TEXTO REFUNDIDO. ORDENANZAS. TITULO I. NATURALEZA, OBJETO, AMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.1.- Naturaleza, Objeto y Ambito Territorial. Las presentes normas forman parte del documento de planeamiento denominado Plan General Municipal de Ordenación de Barbate, por lo que son aplicables a la totalidad del término municipal, siendo su objeto la regulación de las facultades del derecho de propiedad de los predios comprendidos en su ámbito, completando las disposiciones establecidas en la legislación urbanística vigente. El Plan General es el instrumento de ordenación integral del territorio municipal, define los elementos básicos de la estructura general del territorio, clasifica el suelo estableciendo su régimen jurídico y regula el programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de su vigencia.

Artículo 1.2.- Vigencia y Revisión del Plan General.

1. Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de las previsiones del Plan General es de ocho años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo. Transcurrido este plazo el Ayuntamiento, en función del grado de realización de sus previsiones, verificará la oportunidad de proceder a revisar el Plan General.

2. También deberá verificar la oportunidad de revisar el Plan General, aún antes del transcurso de ocho (8) años, si se produjera algunas de las circunstancias siguientes:

a) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de ordenación expresados en la Memoria y en el Programa de Actuación.

b) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

c) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio, o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

d) Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política que inspira el Plan General.

Artículo 1.3.- Revisión del Programa de Actuación. El Programa de Actuación del Plan General será revisado transcurridos cuatro (4) años desde su entrada en vigor y, en cualquier caso, en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

a) Cuando el Ayuntamiento u otros organismos públicos necesiten iniciar obras, inversión o acciones no contempladas en el Programa, en forma y cuantía que impidan o alteren sustancialmente el cumplimiento de las previsiones de éste, ya sea en su conjunto o en lo referente a sectores determinados de inversión.

b) Cuando la inversión comprometida por el Ayuntamiento u otros organismos públicos sea un veinticinco por ciento (25%) superior o inferior, como media de dos (2) años consecutivos, a las previsiones establecidas en el estudio Económico y Financiero.

Artículo 1.4.- Revisión del Plan General.

1. Es revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio de la clasificación del suelo y sus determinaciones, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

Artículo 1.5.- Modificaciones del Plan General.

1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión, y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio a la clasificación del suelo y sus determinaciones.

2. No se consideran modificaciones del Plan:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para clase de suelo.

b) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.

c) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales.

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

4. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la revisión del mismo.

Artículo 1.6.- Documentación del Plan General: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos

1. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras en relación con el contexto y los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria General del Plan. Señala los objetivos generales de la ordenación, expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas. La Memoria de Participación forma parte de la referida Memoria General.

b) Planos de Estructura General y Orgánica, a escala 1:10.000 y 1:5.000. Expresan el modelo resultante de la ordenación establecida y la estructura general y orgánica del territorio y de cada núcleo. Con este contenido sirve de referencia para discernir en caso de duda aquellas propuestas de modificaciones del Plan General que pueden implicar la revisión del mismo.

c) Plano de Clasificación del Suelo y Determinaciones del Suelo no Urbanizable a escala 1:10.000 que contiene la clasificación del suelo del término municipal y determinaciones gráficas sobre el suelo no urbanizable.

d) Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, a escala 1:2.000. Contiene la zonificación del suelo y el señalamiento de los usos y régimen edificatorio propio de cada zona, las alineaciones y rasantes y protección de edificios, así como otras determinaciones sobre posición y forma de las edificaciones, y el ámbito de planeamientos de desarrollo. Es un Plano de Ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

e) Plano de régimen de Suelo y Gestión y Areas de Reparto a escala 1:2.000. Contiene la clasificación del Suelo, la delimitación de las unidades de ejecución y las afecciones de distinta naturaleza que inciden en el régimen de la propiedad del suelo. En las materias de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

f) Planos de Saneamiento y Abastecimiento a escala 1:5.000. Se detallan las determinaciones específicas de cada una de las redes de infraestructura.

g) Programa de Actuación del Plan General. Determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan General, constituyendo el instrumento estratégico de actuación en cuanto a inversión en infraestructuras y servicios urbanísticos hasta su revisión, tanto en el tiempo como en el espacio, así como la prioridad de determinados usos sobre otros, todo ello de acuerdo con los objetivos generales, a la ejecución del suelo urbanizable y a las actuaciones en el suelo urbano, completadas con las mayores especificaciones contenidas en la Memoria y en las presentes Normas, vinculan al Ayuntamiento, como Administración responsable del cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas. Asimismo contiene el proceso y justificación del cálculo del aprovechamiento tipo para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano y urbanizable programado, así como, los coeficientes de ponderación empleados y que deberán aplicarse para el cálculo de cualquier aprovechamiento urbanístico de un terreno solar en función de los usos y tipologías concretos a que se destinan.

h) Estudio Económico-Financiero. Contiene la evaluación económica y asignación de las inversiones establecidas en el artículo 42 del RPU. Sus especificaciones se entienden como compromisos asumidos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente asigna al Ayuntamiento y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión, pública o privada, y a la evaluación de los costos.

i) Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del Municipio. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Las Normas se interpretarán según el sentido gramatical, en relación con el contexto, atendiendo al espíritu y finalidad del Plan General, teniendo en cuenta la realidad imperante del momento en que han de ser aplicadas.

j) El resto de la documentación del Plan General (Planos de Información y Memoria de Información) tienen un carácter informativo y manifiesta cuales han sido los datos y estudio que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

Artículo 1.7.- Interpretación del Plan General.

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento, previo informes técnico y jurídico, sin perjuicio de las facultades propias de la Corporación Local, de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial. Cuando la aplicación de criterios interpretativos de las determinaciones o normas del Plan tengan general relevancia podrán, a través de circulares e instrucciones, publicarse para su conocimiento.

2. Si, no obstante, la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la mejor transformación de los usos y actividades

tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad, de conformidad con el principio constitucional de la función social de la propiedad.

Artículo 1.8.- Efectos del Plan General. El Plan General de Ordenación entrará en vigor al día siguiente de la publicación de la resolución de aprobación definitiva en el BOJA, produciendo los siguientes efectos:

1. Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información expresa sobre su contenido.

2. Ejecutoriedad, lo que implica, por una parte, la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

3. Obligatoriedad, lo que apareja el deber, legalmente exigible, el cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás organismos de la Administración Pública, como para los particulares, así como la nulidad de las dispensaciones, que se contuviesen en los Planos u Ordenanzas, al margen de las consideraciones generales del Planeamiento.

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO 1º. Disposiciones Generales.

Artículo 2.1.1.- Organos Actuantes.

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

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de las Administraciones Central, Autonómica y Provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, obras públicas de interés general, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue, asegurando el derecho de participación en los asuntos que afecten directamente a los intereses municipales.

Artículo 2.1.2.- Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes de estas Normas y del Programa, facultará al Ayuntamiento, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, 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 los terrenos que fuesen precisos, o en su caso, acordar la aplicación del régimen de venta forzosa del solar o terreno.

Artículo 2.1.3. Instrumentos de Actuación Urbanística. Para la realización del Plan General, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

a) Instrumentos de ordenación.

b) Instrumentos de gestión.

c) Instrumentos de ejecución.

CAPÍTULO 2º. Instrumentos de Ordenación.

Artículo 2.2.1.- Definición y clases.

1. Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones de los planes jerárquicamente superiores.

2. El desarrollo y complemento del Plan General se instrumentará en especial mediante las siguientes figuras de planeamiento:

a) Programas de Actuación Urbanística, para el suelo urbanizable no programado.

b) Planes Parciales de Ordenación, directamente para el suelo urbanizable programado y, en desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística, para el suelo urbanizable no programado.

c) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

Artículo 2.2.2.- Figuras complementarias.

1. Para detallar la ordenación en áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan General o alguna de las figuras de planeamiento referidas en el artículo anterior, pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras:

a) Estudios de Detalle, como complemento del Plan General, Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, Planes Parciales para el urbanizable, y Planes Especiales de Mejora del Medio Rural para el no urbanizable.

b) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del RPU.

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

d) Catálogo de Bienes Protegidos.

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

Artículo 2.2.3.- Programas de Actuación Urbanística.

1. Los Programas de Actuación Urbanística son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no programado con el nivel

de detalle que es propio del planeamiento general para el suelo urbanizable programado. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo urbanizable programado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

2. Cada Programa de Actuación Urbanística integrará, conjuntamente con los sistemas generales que tenga asignado, una sola área de reparto, según aparecen delimitadas por el Plan General.

3. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones señaladas en los artículos 82.2 del Real Decreto Legislativo 1/92 y 72 del RPU, así como las especificadas en estas Normas para cada una de las áreas del suelo urbanizable no programado.

Comprenderán los documentos previstos en el artículo 74 del RPU y, además, los complementarios siguientes:

- Cuadro de características, con señalamiento del aprovechamiento tipo del área de reparto, de los aprovechamientos urbanísticos para cada unidad de ejecución en que se divida el suelo para su desarrollo y ejecución y del uso y tipología característicos de la misma.
- Programa y plazos para su desarrollo y ejecución.
- La documentación adicional que se deduzca de las bases del concurso, si procediere, de tal forma que se pueda evaluar satisfactoriamente el cumplimiento cabal de las mismas.

4. Cuando la programación del suelo urbanizable no programado se produzca por modificaciones del Plan General, coincidentes o no con las revisiones cuatrienales del Programa de Actuación, no será necesaria la formación de los Programas de Actuación Urbanística, siéndoles de aplicación en su integridad la regulación del suelo urbanizable programado.

Artículo 2.2.4.- Planes Parciales.

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

2. Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en el Plan General. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes tiene carácter normativo en lo regulado por las fichas de condiciones de desarrollo. El Plan Parcial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental del territorio, aplicándose en su tramitación las reglas contenidas en el Real Decreto Legislativo 1/92.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LS, en los artículos 45 y 46 del RPU. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del RPU.

4. Los Planes Parciales establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia igualmente al uso y tipología edificatoria característica, respetando el aprovechamiento urbanístico global fijado por el Plan General y los contenidos y determinaciones de las Fichas de Planeamiento.

Artículo 2.2.5.- Planes Especiales.

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 84 del Real Decreto Legislativo 1/92.

2. Los Planes Especiales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en el Plan General. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes tiene mero carácter orientativo. El Plan Especial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental del territorio.

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

- De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la signación de los usos, la regulación parcelaria o la compleción de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.
- De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas. La ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan General.
- De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación, al espacio público de los valores ambientales, paisajísticos o productivos del suelo no urbanizable, y de protección de espacios naturales y de yacimientos arqueológicos.
- De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la ordenación y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualesquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.
- De Infraestructuras y Servicios, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualesquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.
- De Mejora del Medio Rural, Regeneración del Medio Agrícola y Medio Físico, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

4. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Territorial o del Plan de Ordenación correspondiente, y, en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y normas correspondientes.

Los Planes Especiales que actúen sobre las áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifican en las presentes Normas, señalando, en su caso, la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contenga, con referencia al uso y tipología edificable característico del área de reparto donde se integre, respetando el aprovechamiento urbanístico global fijado por el Plan General.

Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento o, en su caso, por la Administración actuante. Los Planes Especiales de Infraestructura y Servicios, podrán ser redactados por el Ayuntamiento, empresas municipalizadas o las compañías suministradoras.

Artículo 2.2.6.- Estudios de Detalle.

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

- Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso superficie del viario ni proponer nuevas aperturas, disminuir la superficie destinada a espacios públicos ni incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.
- Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso estas superficies serán inferiores a una parcela y se corresponderán con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ordenación del suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos admitidos y prohibidos.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezcan dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento o desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una situación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a los dispuesto en el artículo 140 del RPU.

Artículo 2.2.7.- Normas Especiales de Protección. Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del RPU, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales, no requiera la redacción de Planes Especiales o, en otro caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras, admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los catálogos de los edificios o elementos afectados.

Artículo 2.2.8.- Ordenanzas Especiales. A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal que regulen aspectos determinados relacionado con la aplicación de planeamiento urbanístico y usos de suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

CAPÍTULO 3º. Instrumentos de Gestión.

Artículo 2.3.1.- Delimitación de unidades de ejecución.

- La determinación y delimitación de unidades de ejecución o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable. Cuando la determinación y delimitación esté contenida en los Planes, para suelo urbano, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del RGU, salvo para su modificación, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.
- La determinación y delimitación de las unidades de ejecución en el suelo urbanizable se establecen en el presente Plan General para cada cuatrienio. No obstante, en desarrollo de los Planes Parciales correspondientes podrá procederse, por razones suficientemente justificadas, a la subdivisión en dos o más unidades de ejecución independientes de acuerdo con los artículos 45 y siguientes del RPU.
- La ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano se delimitarán, siempre que no lo estuvieran, unidades de ejecución que incluirán una superficie de terrenos que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie.
- El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de actuación sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

Artículo 2.3.2.- Definición y clases. Se denominan instrumentos de gestión a aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística. Según incluyan o no el reparto de las cargas derivadas de los proyectos de urbanización, los instrumentos de gestión pueden ser:

- De gestión integrada.
- De gestión simple.

Artículo 2.3.3.- Instrumentos de gestión integrada. Se consideran instrumentos de gestión integrada, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos por la legislación urbanística aplicable.

Artículo 2.3.4.- Sistemas de actuación.

- La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la legislación urbanística aplicable: compensación, coopera-

ción 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 indicase, lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren.

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

4. Cuando se hubiese fijado un sistema de gestión privada y transcurran los plazos establecidos en estas normas para el cumplimiento de los deberes de redacción de la figura de planeamiento y de cesión, equidistribución y urbanización, el Ayuntamiento procederá a sustituir el sistema por otro de gestión pública, expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa, garantizándose, en todo caso, a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o a la valoración urbanística establecida para los supuestos de expropiación como sistema de actuación.

5. A los efectos de lo establecido en el punto anterior, se considerarán como propietarios cumplidores aquellos que prestaren las garantías suficientes de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.5.6 de estas Normas con una antelación no inferior a tres meses para la conclusión de los distintos plazos fijados por estas Normas para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Artículo 2.3.5.- Sistema de Compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de la 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 RGU, 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. 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 legislación urbanística, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación de las presente Normas.

Artículo 2.3.6.- 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.

2. La totalidad de los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma y plazos señalados por las Leyes, sus Reglamentos y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3. El incumplimiento del pago de las cuotas de urbanización, que ponga en peligro el éxito de la gestión, podrá dar lugar, en último caso, a la expropiación por el Ayuntamiento de los terrenos afectados al cumplimiento de las cuotas con pérdida del derecho al aprovechamiento, previa audiencia al interesado, justipreciando los terrenos a su valor inicial.

4. 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 RGU.

Artículo 2.3.7.- Sistema de Expropiación.

1. En el sistema de expropiación; la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de una unidad de ejecución previamente delimitada y ejecuta en ellas las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento. Se utilizarán como formas de gestión las que permita la legislación del Régimen local y urbanística y resulten conformes a los fines de urbanización y edificación previstos en el planeamiento, pudiendo el Ayuntamiento promover modalidades asociativas con otras Administraciones públicas o particulares.

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

Artículo 2.3.8.- Régimen de Venta Forzosa. El incumplimiento de los deberes urbanísticos en los plazos previstos en estas Normas dará lugar, cuando no se opte por el sistema de expropiación, a la sujeción de los terrenos al régimen de venta forzosa, instrumentándose dicho sistema a través del Registro Municipal de Solares y terrenos sin urbanizar, valorándose los terrenos con arreglo al grado de adquisición de facultades urbanísticas por su titular.

Artículo 2.3.9.- Instrumentos de Gestión Simple.

1. Son instrumentos de gestión simple, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que, siendo su finalidad el reparto de cargas y beneficios, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no incluir las cargas derivadas de los proyectos de urbanización, ni tener por finalidad la actuación de los mismos:

2. Son instrumentos de gestión simple los siguientes:

a) Los proyectos de reparcelación en cualquiera de las formas previstas en el Título III del RGU.

b) Los proyectos de expropiación en cualquiera de las formas previstas en el Título III del RGU.

c) Actuaciones asistemáticas en suelo urbano, regulado en el Capítulo 2º del Título V de estas Normas.

Artículo 2.3.10.- Reparcelación.

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

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

de.

3. La reparcelación podrá sustituir las adjudicaciones de parcelas por compensación económica en los casos siguientes:

a) Cuando la cuantía de los derechos de algún propietario no alcance el quince por ciento (15%) de la parcela mínima edificable.

b) Cuando sea preciso ajustar diferencias de adjudicación inferiores al quince por ciento (15%) de la parcela mínima edificable.

4. No será necesaria la reparcelación, en los casos previstos por el artículo 73 del RGU y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del propio RGU. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para la unidad de ejecución delimitada. No se requerirá tal declaración en el caso de los apartados b) y c) del citado artículo 73 del mismo texto.

5. El procedimiento de las reparcelaciones será el señalado por la legislación urbanística aplicable y las presentes Normas, en lo que le sean de aplicación.

6. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecidos en los artículos 82, 83 y 84 del RGU, con planos a escala mínima 1:1.000. Se justificará, en todo caso, la coherencia de todas las parcelas resultantes con la ordenación del Plan que se ejecute, se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

7. El Ayuntamiento ocupará directamente las superficies necesarias para llevar a cabo la reparcelación, una vez recaído el acuerdo aprobatorio firme. Aquellos propietarios afectados que se resistan a la puesta a disposición del Ayuntamiento de los terrenos necesarios para la ejecución de la urbanización podrán ser expropiados, con pérdida del derecho al aprovechamiento, justipreciándose los terrenos de conformidad a lo establecido a la LRRUVS.

Artículo 2.3.11.- Expropiación.

1. La expropiación, como instrumento de gestión simple, tiene por objeto la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan General o Planes que lo desarrollen, sin perjuicio de su aplicación por el incumplimiento de la función social de la propiedad, por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación, o en general, de los deberes básicos establecidos en estas Normas, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa o, en los supuestos de parcelación ilegal en suelo urbanizable no programado o no urbanizable, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.

2. También tiene por objeto la ejecución en suelo urbano de los sistemas generales, así como las dotaciones locales que no estén incluidas en unidades de ejecución, la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable, la constitución o ampliación del Patrimonio Público del suelo para obtención de terrenos destinados a viviendas públicas y otros usos de interés social, así como a los demás supuestos que la Ley prevea.

3. El coste de las expropiaciones, cuando no estén incluidas en áreas de reparto, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante contribuciones especiales.

Artículo 2.3.12.- Derechos de realojo y retorno. La ejecución de actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual se garantizará el derecho de aquellos al realojo, con sujeción a las siguientes reglas:

a) Cuando se actúe por expropiación, el Ayuntamiento o, en su caso, el beneficiario de la expropiación pondrán a disposición de los ocupantes afectados otras viviendas en las condiciones de superficie y precio correspondientes a las viviendas de protección pública de acuerdo con la legislación protectora.

b) Cuando se actúe por otro sistema de gestión privada o mixta en unidades de ejecución, el Ayuntamiento hará efectivo el derecho al realojo en las condiciones señaladas en el punto anterior, siempre que los afectados no resulten adjudicatarios por lo menos de una vivienda de 90 metros cuadrados en la unidad.

c) En caso de actuación aislada expropiatoria deberá estarse a lo indicado en el apartado a).

d) Si, por el contrario, la actuación aislada no es expropiatoria, el arrendatario conservará su derecho de retorno, tal como se regula en la legislación arrendaticia frente al propietario, ya sea la Administración o un particular, teniendo además, derecho a un alojamiento provisional hasta que sea posible el retorno.

e) El derecho al realojo no se extenderá a los supuestos de declaración de ruina, pero sí, a los de venta forzosa corriendo, el mismo, a cargo del adquirente del terreno o solar. CAPITULO 4º. Instrumentos de Ejecución.

Artículo 2.4.1.- Clases de Proyectos.

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

a) De urbanización.

b) De parcelación.

c) De edificación.

d) De otras actuaciones urbanísticas.

e) De actividades e instalaciones.

2. La definición, contenido y tramitación de los distintos proyectos técnicos salvo el de parcelación que se regula en el Título III, serán las establecidas en este Título II.

Artículo 2.4.2.- 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, y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose, especialmente, el periodo de ejecución previsto. No obstante, el Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la

documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, pueda acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución.

3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales cuando este requisito será exigible conforme a la legislación en vigor, con especial atención a la Ley 12/86 LRAP.

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.

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

Artículo 2.4.3.- 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 planeamiento urbanístico.

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

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Trazado.
- c) Pavimentación del viario.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- f) Red de distribución de agua.
- g) Red de distribución de energía eléctrica.
- h) Canalizaciones de telecomunicación.
- i) Galerías de servicios.
- j) Parque, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- k) Alumbrado público.
- l) Aparcamiento subterráneo.
- m) Señalizaciones y marcas.

3. Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, unidad de ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda las obras señaladas en el apartado anterior.

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

5. Son de aplicación a estos proyectos las condiciones generales reguladas por el artículo 2.4.2. de estas Normas.

Artículo 2.4.4.- Contenido de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del RPU, con el detalle y complementos que requiere el completo definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

- a) Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos y las previstas para edificación privada.
- b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiese, de acuerdo con los plazos marcados por el planeamiento correspondiente.

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

Artículo 2.4.5.- Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en el artículo 117 del Real Decreto Legislativo 1/92. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de una unidad de ejecución, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el artículo 62.3 del RPU.

2. Antes de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de la concesión de la licencia de obras ordinarias en los proyectos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del seis por ciento (6%) del coste de las obras, según el presupuesto del proyecto, si ésta garantía no hubiera sido constituida con anterioridad.

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

4. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos.

5. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando sean recepcionadas definitivamente las obras de urbanización afianzadas y se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la administración.

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en los artículos 5.3 y 5 del RDL 16/1981, de 16 de Octubre. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de una unidad de ejecución, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el artículo 62.3 del RPU.

2. Antes de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de la concesión de la licencia de obras ordinarias en los proyectos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del seis por ciento (6%) del coste de las obras, según el presupuesto del proyecto, si ésta garantía no hubiera sido constituida con anterioridad.

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

4. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos.

5. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando sean recepcionadas definitivamente las obras de urbanización afianzadas y se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la administración.

CAPITULO 5º. Plazos para la ejecución del planeamiento y de la edificación.

Artículo 2.5.1.- Adquisición de facultades urbanísticas.

1. Las facultades urbanísticas las adquirirán los propietarios del suelo en función del cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística y el Plan General de acuerdo con los plazos, que se entenderán de caducidad y los requisitos establecidos por éste último.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en alguna unidad de ejecución de iniciativa privada están obligados a los efectos de incorporarse al proceso urbanizador a la presentación, dentro de los plazos fijados, tanto de la figura de planeamiento, en el caso de que el Plan General lo establezca, como de los Proyectos de Urbanización y de Compensación correspondientes.

3. Los Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior previstos por el Plan General, podrán establecer su desarrollo por fases, en función de su Plan de Etapas respectivo. En estos supuestos, el plazo de ejecución máximo previsto para la totalidad de las etapas no podrá exceder del establecido, con carácter unitario, en la ficha correspondiente del Programa de Actuación.

4. En suelo urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en una Unidad de Ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se contendrá adquirido por la aprobación definitiva del Plan General.

Artículo 2.5.2.- Derecho a urbanizar.

1. La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación definitiva del Plan General, y en su caso, del P.E.R.I., en el supuesto de suelo urbano; del Plan General y Plan Parcial en el supuesto de suelo urbanizable Programado; en el caso de S.U.N.P. hay que añadir la aprobación definitiva del P.A.U. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación, cuando así se establezca, del Estudio de Detalle y/o del Proyecto de Urbanización.

2. En los supuestos de unidades de ejecución de iniciativa privada, los propietarios están obligados a presentar la figura de planeamiento que, en su caso, el Plan establezca, a constituirse, si fuese necesario, en Junta de Compensación, y en presentar los proyectos de Urbanización y de Compensación, en los plazos expresamente marcados en el Programa de Actuación.

3. En el caso de propietario único o comunidad proindiviso, el plazo marcado en la ficha del Programa de Actuación para la constitución de la Junta de Compensación no será computable, entendiéndose que los Proyectos de Urbanización y de Compensación deben presentarse en el plazo marcado pero computándose desde el acuerdo municipal de no necesidad de constitución de la Junta de Compensación.

Artículo 2.5.3.- Presentación y tramitación de la documentación urbanística.

A fin de garantizar la correcta ejecución del planeamiento de iniciativa particular, se establecen las siguientes normas para la presentación y tramitación de los documentos urbanísticos exigibles:

- a) En las unidades que se establece la necesidad de presentar alguna figura de planeamiento, esta deberá ser presentada, preferiblemente, en el Registro Municipal al menos por los propietarios que representen el sesenta por ciento (60%) del Ambito de dicha unidad, dentro del plazo establecido en su respectiva ficha.
- b) El contenido de estos planeamientos así como de cualquier otra documentación exigida deberá ser conforme a la Ley, a las determinaciones establecidas por el planeamiento de rango superior y los criterios técnicos municipales basados en las normas referidas.
- c) Cuando las determinaciones exigidas o, cualquier otra documentación que se presente en el curso de la tramitación, fuese incompleta o no ajustada a lo dispuesto en el punto anterior, se devolverá a los promotores para que la completen o subsanen. Esta devolución reanudará el cómputo de los plazos fijados por estas normas para la presentación de la documentación correspondiente.

Asimismo, y en el caso de que durante la tramitación del documento se estimara necesario introducir modificaciones a la documentación técnica, se devolverá a los interesados para su subsanación debiendo realizarse en el plazo que para ello le otorgue el Ayuntamiento y que no podrá ser superior en ningún caso a seis (6) meses.

Artículo 2.5.4.- Derecho al aprovechamiento urbanístico.

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico sólo se adquirirá mediante la acreditación del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos respectivos marcados para cada una de las Unidades de Ejecución en las correspondientes fichas del Programa de Actuación.

2. El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación o de Reparcelación producirá el efecto de cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones

públicos, así como de aquellos terrenos en los que deba materializarse el aprovechamiento urbanístico perteneciente a la Administración por exceder los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en la unidad de actuación de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en ellas. Estas cesiones deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento, en pleno dominio libres de cargas y de obligaciones en el plazo de dos meses desde la aprobación del Proyecto correspondiente.

3. La solicitud de certificación acreditativa del cumplimiento de estos deberes se solicitará una vez cumplidos éstos, dentro de los plazos establecidos para la finalización de las obras de urbanización, debiendo justificarse con la documentación pertinente que garantice tanto el haber realizado todas las cesiones previstas como, mediante certificado de técnico competente, el haber concluido las obras de urbanización de acuerdo al proyecto de Urbanización aprobado definitivamente.

4. El Ayuntamiento sólo procederá a la recepción de las obras de urbanización, si previamente, y para aquellos casos en que así se disponga en el Plan General, o se acuerde posteriormente, se hubiese constituido una Entidad Urbanística de Conservación.

Artículo 2.5.5.- Derecho a edificar.

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

2. Este derecho se extinguirá si no se solicitara por el titular del solar licencia dentro del plazo máximo señalado en las fichas correspondientes del Programa de Actuación.

Artículo 2.5.6.- Incumplimientos.

1. El incumplimiento de los plazos señalados en el Programa de Actuación, así como de las disposiciones al respecto contenidas en estas Normas supondrán automáticamente la pérdida o reducción de los derechos de los propietarios de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 8/90 de 25 de Julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y en el Real Decreto Legislativo 1/92.

2. Si se hubiese determinado un sistema de gestión privada transcurridos los plazos fijados el Ayuntamiento podrá sustituir el sistema por otro de gestión pública, garantizándose a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la revaloración urbanística para los supuestos de expropiación como sistema de actuación.

Se entienda a estos efectos, como propietarios cumplidores aquellos que antes de la finalización de los plazos establecidos ofrezcan constituir depósito o prestar aval por un importe equivalente al veinticinco por ciento (25%) de los costes de urbanización y gestión aún pendientes, garantizando eficazmente estas garantías en el plazo e importe que el Ayuntamiento les notifique. Los restantes propietarios serán expropiados, por el valor urbanístico en función del conjunto de derechos y facultades alcanzados hasta el momento de hacerse la valoración. Si el sistema sustitutorio elegido fuera el de expropiación el valor urbanístico a efectos de determinación del justiprecio de las parcelas cuyos propietarios conservarán el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico será el correspondiente al 70 ó al 50 por ciento de este último, según la clasificación urbanística del suelo.

CAPITULO 6º. Valoraciones: Principios Informadores. Cuadro resumen del Régimen de valoraciones.

Artículo 2.6.1.- Valoración grado de adquisición de facultades urbanísticas.

1. El valor del suelo se calcula en función de la consolidación gradual de facultades urbanísticas, siendo su régimen el contenido en el Título II de la LRRUYS y en el mismo Título del Real Decreto Legislativo 1/92.

Estos criterios de valoración se aplicarán a todas las expropiaciones de suelo que se lleven a cabo por el Ayuntamiento u otra Administración competente, tanto si se enmarca en el ámbito de la ejecución del planeamiento urbanístico como si tienen su amparo en cualquier otra normativa.

2. La valoración del suelo resulta de la conjunción de los aprovechamientos y de los valores fiscales. La legislación y el Plan suministran los aprovechamientos, la monetarización de éstos se realiza a través de la normativa fiscal, por aplicación al aprovechamiento urbanístico el valor básico unitario de repercusión del polígono, que estará referido al uso y tipología edificatoria característicos resultantes de la ordenación, y corregido en función de su situación dentro del polígono.

3. Cuadro de valoración de los terrenos en función de la clase de suelo y grado de adquisición de las facultades urbanísticas:

CLASE DE SUELO DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	ADQUISICION DE FACULTADES URBANISTICAS	VALORACION
S.N.U.		
Plan General	Ninguna	Valor inicial (Vi)
S.U.N.P.		
Plan General	Ninguna	Valor inicial (Vi)
S.U.N.P.		
PG+PAU	Ninguna	Vi + 25% coste previsible de urbanización
S.U.P.		
Plan General	Ninguna	Vi + 25% coste previsible de urbanización
S.U.P.		
PG+Plan Parcial	D. Urbanizar	Vi + 50% coste previsible de urbanización
S.U.P.		
PG+Procesión equid. urbaniz.	D. Aprovech.	Valor Urbico. = 85% Aprov. Tipo
SUELO URBANO		
PG sin PERI	Ninguna	Valor Urbico. = 50% del 85% del Apr. Tipo/Pr. anterior
SUELO URBANO		
PG+PERI (1)	D. Urbanizar	Valor Urbico. = 50% del 85% del Aprov. Tipo
SUELO URBANO		
PG+PERI+cesión equid. urbaniz. (2)	D. Aprovech.	Valor Urbico. = 85% Aprov. Tipo

(1) = Actuación asistemática, parcela no urbanizada. (2) = Actuación asistemática, solar.

TITULO III. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO. INFORMACION URBANISTICA E INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

CAPITULO 1º. Régimen Urbanístico y División del Suelo.

Artículo 3.1.1.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística primaria. Por su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, el Plan General divide el suelo de la totalidad del Municipio de Barbate con arreglo a los siguientes criterios:

A) Clasificación del suelo: Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, se distinguen:

a) El suelo no urbanizable es aquel que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano, confirmando su valor agropecuario, forestal, cinegético y natural.

El régimen jurídico propio del suelo no urbanizable se recoge en el Título XI de estas Normas.

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

- Suelo urbanizable programado.
- Suelo urbanizable no programado.

El suelo urbanizable aparece delimitado en el Plano de Régimen del Suelo y Gestión y su régimen jurídico figura en el Título VI de estas Normas, y los esquemas para su ordenación y tipologías se detallan en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes para los suelos urbanizables programados.

c) El suelo urbano comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor de Plan y aquellas otras que, por la ejecución de éste, lleguen a adquirir tal condición en el futuro.

Se delimita en el Plano de Régimen del Suelo y Gestión se regula específicamente en el Título V de estas Normas.

B) Suelo de sistemas generales:

Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio.

El señalamiento del suelo de sistemas generales figura en el Plano de Estructura General y Orgánica y Usos Globales del territorio y la precisión de los usos se detalla en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes.

Las condiciones de uso y régimen de ejecución del suelo de sistemas generales se regulan en el Título IV de estas Normas.

Artículo 3.1.2.- División del suelo en razón de la gestión urbanística.

1. El Plan General determina y prevé la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano y urbanizable en los siguientes supuestos:

- a) Áreas de reparto, como unidad de equidistribución de cargas y beneficios, tanto en suelo urbano como urbanizable programado, a efectos de fijación, sobre cada una de ellas, del aprovechamiento fijo.
- b) Sectores, como unidades de planeamiento en suelo urbanizable.
- c) Unidades de ejecución continuas y discontinuas para reparto de cargas urbanísticas en el suelo urbano.
- d) Actuaciones asistemáticas en suelo urbano cuando no se actúe a través de unidades de ejecución.
- e) Unidades de ejecución continuas para la totalidad del suelo urbanizable programado.

El régimen propio de estas actuaciones aparece recogido en los Títulos V y VI de estas Normas.

Artículo 3.1.3.- Derechos de tanteo y retracto.

1. Mediante el procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución previsto en el artículo 2.3.1. de estas Normas, podrán delimitarse asimismo las áreas del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable y, en su caso, en las áreas de rehabilitación integrada en las que las transmisiones onerosas de terrenos o edificaciones que están sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento.

2. Una vez delimitadas las áreas a efectos del derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento los propietarios de bienes afectados con decisión de enajenarlos deberán notificarlo al Ayuntamiento con expresión del precio, firma y plazos del pago proyectado, garantías del pago, descripción e identificación del inmueble, situación registral, derechos reales o personales e identificación del titular, para en el plazo de sesenta días hábiles ejercer la Corporación el derecho de tanteo. Para que la notificación resulte válida, la transmisión deberá efectuarse dentro de los cuatro meses siguientes.

3. Si se omitiera o algún requisito de la misma o resultare menos onerosa la transmisión, el Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto, preferente a cualquier otro en el plazo de sesenta días naturales desde la preceptiva de la copia del documento de formalización.

CAPITULO 2º. Información Urbanística.

Artículo 3.2.1.- La publicidad del Planeamiento. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consultas urbanísticas de carácter previo.
- c) Información o consultas urbanísticas.
- d) Cédulas urbanísticas.

Artículo 3.2.2.- Consulta Directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y

complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de unidades de ejecución, expresando, en su caso el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse dicha información, de los proyectos o licencias de parcelación aprobadas o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del RPU, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos, así como el Registro de Transferencias de aprovechamientos en el que se inscribirán los actos contemplados en el artículo 5.2.10 de estas Normas.

Artículo 3.2.3.- Consultas urbanísticas de carácter previo. Todo ciudadano puede realizar por escrito, adjuntando la documentación imprescindible para su comprensión, una previa consulta urbanística, que puede efectuarse con anterioridad a la presentación de alguna figura de planeamiento o gestión urbanística, o con carácter previo a la presentación de una licencia de obras, pudiendo versar sobre cuestiones que puedan incidir en su tramitación posterior o que resulten de dudosa interpretación en las determinaciones aplicables.

Artículo 3.2.4.- Informaciones o consultas urbanísticas. Toda persona puede solicitar por escrito información sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, presentando su petición en el Registro General Municipal. La instancia deberá identificar la unidad de ejecución o sector de forma que no puedan producirse dudas acerca de la situación y demás circunstancias de hecho que concurren, para ello acompañará plano de situación a escala 1:2.000, como mínimo, del Plan General, o croquis que identifique plenamente la finca, manifestando, a su vez, la denominación oficial precisa del inmueble en cuestión. La información urbanística será suministrada en el plazo de un mes a contar desde la presentación de la consulta en el registro oficial. Cuando no se aporte algún dato o documento imprescindible para evacuar la consulta se comunicará al peticionario la deficiencia, computándose el plazo referido una vez que aporte el peticionario lo requerido en el registro municipal. La contestación a la consulta hace referencia a:

- Datos suministrados por el particular y demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae la información.
- Señalará la clase y categoría de suelo que corresponda a la finca unidad de ejecución o sector.
- Indicará, en su caso, el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se localice y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información, así como el sistema de actuación aplicable.
- Expresará los usos e intensidades atribuidos por el Plan General o, en su caso, por el planeamiento que lo desarrolle, si estuviere aprobado.

Artículo 3.2.5.- Cédulas urbanísticas. Mediante Ordenanza Municipal se creará y regulará la cédula urbanística como documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal. La cédula contendrá las especificaciones contenidas en los artículos 63 de L.S., 168 del RPU y 29.1 de la LRRUVS.

CAPITULO 3º. Intervención Municipal del uso del suelo.

Artículo 3.3.1.- Actividades sujetas a licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fuesen procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos relacionados en los artículos 178 LS y 1 RDU 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:

- Que estén situados en zonas de uso y dominio público o espacio libre privado, o parcelas en suelo no urbanizable.
- Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
- Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.
- Que estén enclavados en parcelas edificables del suelo urbano, o en suelo urbanizable.

3. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.

Artículo 3.3.2.- Procedimiento para la obtención de licencias.

1. El procedimiento para la concesión de licencias se ajustará a lo previsto, con carácter general, en los artículos 9 RSCL y 4 RDU y, en particular, a la ordenanza fiscal correspondiente. En ningún caso se entenderá adquirida por silencio administrativo, facultad en contra de la legislación urbanística aplicable.

2. Si se hubieran ejecutado las determinaciones del proyecto, no habría lugar a indemnización alguna, si se ordenare la suspensión de la actividad o la demolición de lo edificado.

Artículo 3.3.3.- Parcelación urbanística.

1. Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables programados por el Plan General, o en los suelos urbanizables no programados, con Programa de Actuación Urbanística aprobado.

2. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los suelos urbanizables sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente. En los suelos no urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

Artículo 3.3.4.- 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:

- Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las finca o parcelas.

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

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

- Propuesta de informaciones urbanísticas de cada parcela resultante.

Artículo 3.3.5.- Licencia de parcelación.

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

2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

4. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 258.2 y 259.3 del Real Decreto Legislativo 1/92, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

Artículo 3.3.6.- Licencia de obras. La licencia urbanística de obras puede ser:

- De urbanización.

- De edificación, que comprende a su vez, todos los tipos de obras que se relacionan en el artículo 9.1.3. del Título IX de estas Normas.

Artículo 3.3.7.- Licencias de obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2. Las obras de urbanización no municipales de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 3.3.8.- Licencia de obras de edificación.

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige cumplir con la Ordenanza Fiscal correspondiente y acreditar los requisitos siguientes:

- Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.

- Hallarse cumplidos los deberes urbanísticos de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos previstos.

- Contar el predio con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a los artículos 83 LS, 40 y 41 RGU y 45 LRRUVS.

- Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

- Justificación de los aprovechamientos reales de la finca, de los susceptibles de adquisición, y de las transferencias de aprovechamientos que se hayan realizado, en su caso, indicando si se agotan o no dichos aprovechamientos.

- Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras.

- Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

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

2. No obstante, lo establecido en el apartado 1.d) podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y la de actividad, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

3. Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y contener la documentación específica que se establezca en los artículos siguientes en función de los distintos tipos y subtipos de obras de edificación que se definen en el artículo 9.1.3 de estas Normas.

Artículo 3.3.9.- Licencias de obras con eficacia diferida.

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico cuando así

se prevea, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será el señalado en ella, caducando a todos los efectos, previa declaración formal en expediente tramitado con audiencia al interesado, si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultare inútil o de su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio. El Ayuntamiento podrá acordar la reducción del plazo o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

Artículo 3.3.10.- Transmisión, modificación y prórroga de las licencias de obras.

1. La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

3. El titular de la licencia podrá solicitar una prórroga del plazo de ejecución de las obras por causas debidamente justificadas. Dicha prórroga se concederá por una sola vez y por plazo inferior al concedido inicialmente.

Artículo 3.3.11.- Control de la ejecución de las obras.

1. El inicio de las obras deberá ser comunicado al Ayuntamiento.

2. En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones de replanteo y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

3. Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

Artículo 3.3.12.- Caducidad y suspensión de licencias de obras.

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el transcurso de los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras señaladas en las mismas, previa su declaración formal en expediente instruido con audiencia al interesado.

2. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada, suspendida o paralizada, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

Artículo 3.3.13.- Efectos de la extinción de las licencias. La caducidad de las licencias conllevará la extinción del derecho a edificar, no pudiendo iniciar o reanudar, el interesado, actividad alguna, salvo, previa autorización u orden de la administración urbanística municipal, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes por el valor de la edificación ya realizada. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares y Terrenos sin urbanizar.

Artículo 3.3.14.- Revocación de licencias de obras. Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la concesión de la licencia. Cuando se adopten nuevos criterios de apreciación, no será necesario la revocación de la licencia, quedando los edificios fuera de ordenación a menos que se exija su expropiación.

Artículo 3.3.15.- Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.

1. Las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas se consideran infracciones urbanísticas, adoptando el Ayuntamiento las medidas precisas, para restaurar el orden jurídico infringido y la realidad física alterada o transformada, a través del correspondiente expediente incoado al efecto de conformidad a lo establecido en LS y RDU.

2. En los supuestos de obras abusivas contempladas en el apartado anterior, así como en restantes casos de actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia de obras u orden de ejecución, además de las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que correspondan, se impondrán las sanciones que procedan por infracción urbanística.

Artículo 3.3.16.- Licencias de otras actuaciones urbanísticas. La realización de los actos contemplados en el artículo 2.4.1. de estas Normas, en cuanto no estén

amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación.

Artículo 3.3.17.- Licencias de apertura.

1. Requieren licencia de apertura la realización de los actos de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones. El procedimiento administrativo viene determinado por la normativa a la que se considere afecta la actividad, pudiendo ser el RSCL, RGPEPAR y su anexo, y el RAMINP con su anexo.

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

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

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

5. La licencia definitiva para ejercer una actividad lleva implícita la licencia de funcionamiento.

Artículo 3.3.18.- Licencia de primera utilización.

1. La licencia de primera utilización tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino, siendo además, un instrumento de control de la legalidad urbanística.

2. Están sujetas a licencia de primera utilización:

a) La ocupación de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La nueva utilización de aquellos edificios que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes no regulados en el artículo anterior.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de primera utilización requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

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

d) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación cuando así se haya establecido.

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

f) Las viviendas ilegales cuya infracción haya prescrito necesitarán un Proyecto de legalización o certificado de técnico competente que acredite las condiciones mínimas de seguridad, solidez y habitabilidad.

4. La licencia de primera utilización se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios, otorgándose o denegándose en el plazo de dos (2) meses, contados desde la fecha de presentación de tal solicitud, salvo reparos subsanables.

5. En los supuestos contemplados en los apartados 3.a) y 3.f) de este artículo la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, exigiendo las empresas suministradoras para la contratación provisional de los respectivos servicios la acreditación, en su caso, de la licencia de obras, fijándose como plazo máximo de duración de dicho contrato el establecido en la licencia para la ejecución de los mismos.

Estas empresas exigirán, asimismo, para la contratación definitiva la licencia municipal de primera utilización, y suspenderán el suministro a requerimiento del Ayuntamiento de conformidad a lo establecido en el artículo 84.1 de la LRDRL.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectado.

SECCION 2ª. Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros.

Artículo 3.3.19.- Objeto y efectos.

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad y salubridad de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución forzosa, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

SECCION 3ª. Registro Municipal de solares y terrenos sin urbanizar.

Artículo 3.3.20.- Registro municipal de solares y terrenos sin urbanizar.

1. El Registro Municipal de solares y terrenos sin urbanizar dará a conocer los solares sujetos a edificación forzosa y los terrenos objeto de urbanización, así como los supuestos de venta forzosa.
2. En los supuestos de incumplimiento de los deberes urbanísticos cuando el Ayuntamiento no opte por la expropiación, y aún optando por esta transcurran los plazos señalados sin que se inicie la edificación, acordará la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno mediante su inclusión en el Registro de solares y terrenos sin urbanizar mediante resolución administrativa previa audiencia del interesado y a través del procedimiento establecido en la LRRUVS.
3. La inclusión de un terreno en el Registro de solares y terrenos sin urbanizar determinará la imposibilidad de proseguir la actividad urbanizadora o edificatoria indemnizándose al propietario por el valor de los terrenos según el grado de consolidación de facultades urbanísticas alcanzada.

SECCION 4ª. Inspección urbanística.

Artículo 3.3.21.- Inspección urbanística: organización y funciones. La inspección urbanística se ejercerá por el Ayuntamiento a través de sus respectivos servicios sin perjuicio de las competencias del Alcalde.

CAPITULO 4º. Incidencia del planeamiento sobre situaciones preexistentes.

Artículo 3.4.1.- Situaciones fuera de ordenación.

1. A los efectos de la legislación urbanística se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren, entre otras, en las situaciones siguientes:

- a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.
- b) Los que se encuentren situados en el suelo urbanizable programado o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior salvo que del Plan General o de los Programas de Actuación Urbanística se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.
- c) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas, con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.
- d) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

2. Las obras e instalaciones existentes situadas en la zona de dominio público, zona de servidumbre de tránsito o zona de protección en aplicación de los deslindes efectuados con arreglo a la vigente LC estarán sometidos, independientemente de la calificación concreta que el Plan otorgue, a la Disposición Transitoria Cuarta de la LC y concordantes del RC.

4. No se considerarán como fuera de ordenación aquellas edificaciones que resultasen disconformes con las condiciones particulares de la zona donde se encuentren relativas a posición, ocupación o forma de los edificios, si esta fuese resultado de operaciones previstas por el Plan General.

5. Las parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación provisional del Plan General que incumplan las condiciones particulares de la zona donde se ubique relativas a tamaño o dimensiones no se considerarán, a los efectos de esta Normativa, como inedificables.

Artículo 3.4.2.- Efectos de la calificación como fuera de ordenación.

En los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en situación de fuera de Ordenación, podrán realizarse las siguientes obras:

- a) Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.
- b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.
- c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince (15) años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado 1.d) del artículo 3.4.1.

CAPITULO 5º. Aprovechamiento del suelo.

SECCION 1ª. Definiciones generales.

Artículo 3.5.1.- Aprovechamiento real. Aprovechamiento real es el aprovechamiento permitido por el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno en base al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo.

Artículo 3.5.2.- Aprovechamiento tipo.

1. Aprovechamiento tipo es la superficie construible del uso y tipología edificatoria características (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquellos (usos y tipologías) de un coeficiente de ponderación que exprese su valoración relativa.

2. El aprovechamiento tipo se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano y urbanizable, no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.

Artículo 3.5.3.- Aprovechamiento lucrativo total. El aprovechamiento lucrativo total de un terreno es el aprovechamiento real permitido por el planeamiento multiplicado por el coeficiente de ponderación del uso y tipología respectivo asignado por el Plan General.

Artículo 3.5.4.- Cálculo del aprovechamiento tipo.

1. En suelo urbano: Se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, expresado en metros cuadrados, del uso y tipología edificatoria característicos, entre la superficie total de la respectiva área, excluidos los

terrenos afectos a dotaciones públicas existentes, de carácter general o local. El resultado refleja unitariamente, la superficie construible de uso y tipología característicos expresados en metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo del área respectiva. El Plan General fija los coeficientes de ponderación relativos al uso y tipología, asignándole el valor de la unidad al característico o dominante, a los restantes los correspondientes valores superiores o inferiores en función de circunstancias locales y específicas para cada área de reparto.

2. En suelo urbanizable: Se calcula dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las distintas zonas del área de reparto, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, entre la superficie total del área. La ponderación de los usos de las diferentes zonas se fija de idéntica forma que la definida en el apartado anterior.

3. El cálculo de los aprovechamientos tipo, tanto para el suelo urbano como para el urbanizable programado se especifica en el Programa de Actuación, teniendo estas determinaciones carácter normativo.

Artículo 3.5.5.- Aprovechamiento urbanístico. El aprovechamiento urbanístico es el resultante de aplicar sobre un determinado suelo, con un uso específico, el aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto en que se encuentre situado.

Artículo 3.5.6.- Aprovechamiento susceptible de apropiación. Aprovechamiento susceptible de apropiación es el resultante de referir a la superficie de cada terreno el ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentra independientemente de que el terreno esté o no incluido en una unidad de ejecución.

SECCION 2ª. Condiciones generales del aprovechamiento urbanístico del suelo.

Artículo 3.5.7.- Determinación del aprovechamiento urbanístico.

1. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.

2. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el presente Plan General, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes ante el Ayuntamiento, el cual, expedirá la certificación correspondiente a instancia de aquellos, remitiéndose copia al Registro de la Propiedad.

Artículo 3.5.8.- Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento. Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidas por la legislación urbanística aplicable y, en su virtud, por el propio planeamiento. Son los deberes y limitaciones generales de utilización urbanística del suelo:

1. La aprobación definitiva de las figuras de planeamiento y de los Proyectos de Reparcelación o de Compensación que la ejecución del planeamiento requiera.
2. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terreno y de aprovechamiento en favor del municipio que graven el área de reparto, sector o unidad de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.
3. La ejecución de las obras de urbanización correspondientes, conforme al Plan o instrumento de planeamiento previsto, y en los plazos establecidos.
4. La solicitud de licencia de edificación, previo al cumplimiento de los deberes urbanísticos, en los plazos establecidos.
5. La edificación de los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.
6. La sujeción del uso de los predios al destino con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido o incompatible a lo autorizado.
7. La conservación de la urbanización, de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y al mantenimiento de su aptitud para el uso asignado. Así como, la sujeción, al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.

Artículo 3.5.9.- Ejecución de obras de urbanización.

1. En aquellas unidades de ejecución en las que se haya fijado el sistema de actuación por Cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización. La aplicación de este sistema exige la reparcelación de los terrenos, salvo que sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística. El Ayuntamiento podrá crear una Sociedad Urbanizadora con capital municipal o participar mayoritariamente en una Empresa mixta para ejecutar las obras, obviando con ello el trámite de licitación, cualquiera que fuere la cuantía de las obras. Asimismo, el Ayuntamiento podrá realizar convenios urbanísticos con las entidades urbanísticas colaboradoras para la ejecución de las obras.
2. En las unidades de ejecución que vayan a ser ejecutadas por el sistema de Compensación los propietarios gestionan y realizan las obras de urbanización, cuyos proyectos se harán por encargo del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación, correspondiendo el pago a la referida entidad urbanística colaboradora. No obstante, el Ayuntamiento, para estos casos podrá ejecutar las obras de urbanización si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

Artículo 3.5.10.- Pago de los gastos de urbanización.

1. Los gastos del proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de cooperación corresponderán en todo caso a los propietarios de los terrenos situados en las unidades de ejecución, por sí mismos o a través de la entidad urbanística colaboradora constituida para su gestión, y siempre a través de estas entidades cuando en virtud de estas Normas sea obligatoria su constitución, salvo pacto en contrario.

2. El importe de estos gastos será abonado al Ayuntamiento, cuando hubiesen sido desembolsados por éste o le corresponda su desembolso en el futuro, de acuerdo con las siguientes condiciones generales:

- a) Deberán ser ingresados en efectivo en las áreas municipales con anterioridad a la adjudicación de las obras.

No obstante, si las obras de urbanización estuviera previsto ejecutarlas en un plazo superior a seis (6) meses se efectuará la previsión de gastos por semestres, siendo exigible su desembolso a los propietarios anticipadamente, según las fases de ejecución

previstas.

El pago anticipado correspondiente a cada semestre deberá efectuarse en el plazo de un (1) mes desde el requerimiento que se formule por el Ayuntamiento y una vez transcurrido dicho plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

b) El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los particulares. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a cinco (5) años y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio del Ayuntamiento. Los aplazamientos en el pago de las cuotas devengarán en favor del Ayuntamiento anualmente el tipo de interés básico del Banco de España o el establecido con la entidad con la que el Ayuntamiento haya concertado el crédito que ampare las actuaciones municipales de urbanización, si este último tipo de interés fuera superior.

c) Cuando el Ayuntamiento lo autorice y a estos efectos se establezca un convenio con los propietarios, podrá sustituirse el pago de todos los gastos de proyecto y de ejecución de la urbanización, mediante la cesión de éstos al Ayuntamiento, gratuitamente, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de terrenos edificables en proporción suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe deberá quedar establecido en el convenio.

Artículo 3.5.11.- Regulación detallada del uso del suelo. El régimen de aprovechamiento propio de cada unidad predial viene determinado por las presentes Normas en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente al área en que se localiza o al ámbito de gestión en que se encuentre.

Artículo 3.5.12.- Utilización pública de los terrenos. Sin perjuicio de las cesiones obligatorias derivadas del Planeamiento se podrá exigir la utilización pública de las calles y aparcamientos en superficies particulares, así como los espacios libres entre las edificaciones que permanezcan de propiedad privada, cuando en virtud de las condiciones de ordenación, el aprovechamiento de tales superficies se haya acumulado en las zonas edificables, estando obligados sus propietarios a la conservación de los mismos.

Artículo 3.5.13.- Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria. 1. El Ayuntamiento está obligado a afectar a los fines previstos en el Plan el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria de los terrenos destinados a dotaciones que recaen sobre los propietarios y no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan, manteniéndose en todo caso la titularidad pública de los terrenos.

2. El Ayuntamiento como propietario del derecho al quince por ciento (15%) del aprovechamiento urbanístico de un terreno, así como de los posibles excesos, podrá exigir la localización concreta de los terrenos donde hacer efectivo estos derechos, de acuerdo con las determinaciones y criterios del planeamiento urbanístico y del proyecto de compensación o de reparcelación.

3. Sin perjuicio de los establecidos en el artículo 47 del RGU, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público desafectadas por el Plan generasen edificaciones y ésta fuere atribuida con carácter conjunto al área de ordenación o de ejecución en que se encontrasen situadas, su adjudicación a través de la ejecución del Plan no corresponderá en ningún caso a los restantes propietarios de la unidad y será apropiada por la Administración.

CAPITULO 6º. El deber de conservación.

SECCION 1ª. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.

Artículo 3.6.1.- Obligaciones de conservación.

1. Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, también están obligados a conservarlas conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en unidades de ejecución en que así se determine por el Plan General vendrán obligados por el artículo 25 del RGU, a constituirse en entidades de Conservación.

A tal fin, la constitución de la Entidad de conservación así como su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras deberá realizarse previamente a la finalización de las obras de urbanización.

Artículo 3.6.2.- Contenido del deber de conservación. Se consideran contenidos en el deber de conservación regulado por el artículo 245 del Real Decreto Legislativo 1/92:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas (determinado con arreglo al procedimiento establecido en el capítulo 7º), repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

Artículo 3.6.3.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones: El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de las redes de servicio en correcto estado de funcionamiento. Las urbanizaciones no recepcionadas, correrán a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

b.1) Condiciones de seguridad: las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso de 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.

b.2) Condiciones de salubridad: deberán 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.

b.3) Condiciones de ornato: las fachadas de los elementos exteriores e interiores, 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:

c.1) Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

Artículo 3.6.4.- Colaboración municipal. Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el artículo 3.6.2. rebasara los límites establecidos en el mismo y existieran razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento indemnizará por el exceso el coste de la reparcelación y en la parte no compensada por los beneficios que resulten de aplicación.

Artículo 3.6.5.- Ordenes de ejecución de obras de conservación y reforma por motivos de interés estético y turístico.

1. La administración urbanística mantiene y ordena la ejecución de obras de conservación y reforma en los siguientes casos:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higienes.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se indemnizarán con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general, en la parte no compensada por los beneficios que resulten de aplicación.

Artículo 3.6.6.- Contribución de los inquilinos al deber de conservación. Cuanto se establece en la presente Sección, respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación arrendaticia y, particularmente, de la LAU.

SECCION 2ª. Conservación específica del patrimonio catalogado.

Artículo 3.6.7.- Declaración de utilidad pública. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda. En el Título XII de las presentes Normas se regulan las condiciones de protección del Patrimonio.

Artículo 3.6.8.- Conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de Interés Cultural. La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la LPHE, se atenderá a las disposiciones de este texto legal, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

Artículo 3.6.9.- Deber de conservación de los inmuebles catalogados por el planeamiento.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el Plan General mediante Planes especiales y catálogos podrá regularse en contenido del deber de conservación de inmuebles o elementos de especial protección urbanística.

2. Las obras que se deriven de este deber de conservación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber de conservación o supusieran un incremento del valor del inmueble hasta donde éste alcance, y se indemnizarán y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general, en la parte no compensada por los beneficios que resulten de aplicación.

Artículo 3.6.10.- Alcanse de la catalogación.

1. La catalogación como de Interés Cultural de un edificio o elemento exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso.

2. La catalogación como de interés cultural de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que regularé el Ayuntamiento.

3. Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación del Plan General, con excepción de aquéllos que estuvieren autorizados.

SECCION 3ª. Conservación específica y ocupación temporal de solares.

Artículo 3.6.11.- 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.
2. Tratamiento de las superficies: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 3.6.12.- 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) Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
- d) Vallas publicitarias.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuada o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de venta forzosa.

4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO 7º. Estado ruinoso de las edificaciones.

Artículo 3.7.1.- Procedencia de la declaración. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos enumerados en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 3.7.2.- Daños no reparables.

1. Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio (1/3) de la totalidad de los mismos.

2. Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.

3. La determinación de la extensión a que se refiere el número 1 de este apartado se llevará a cabo mediante:

- a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.
- b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada igualmente en forma porcentual.
- c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado b) y los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a).

Artículo 3.7.3.- Obras de reparación.

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél que afectasen a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

Servirá de base para el establecimiento del valor del edificio la tabla de precios unitarios establecidos anualmente por la Fundación de Codificación y Banco de Precios de la Construcción en función de las particulares características constructivas de la edificación.

3. En esta materia se estará a lo dispuesto en la orden de 28 de Diciembre de 1.989.

4. A los bienes catalogados conforme a la legislación urbanística, los declarados Bienes de Interés Cultural o los que puedan alcanzar esta declaración, no les será aplicado coeficiente alguno de depreciación.

Artículo 3.7.4.- Relación con la ordenación. La simple disconformidad con el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación del Plan General o instrumento que lo desarrolle.

Artículo 3.7.5.- Relación con la habitabilidad. Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer con dicho estado.

Artículo 3.7.6.- Inmuebles catalogados. Los inmuebles catalogados como Bienes de Interés Cultural no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos.

Artículo 3.7.7.- Obligación de demoler.

1. La declaración en estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale al solicitar la licencia, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado como Bien de Interés Cultural no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

Artículo 3.7.8.- Declaración de ruina. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio

o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición: si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
- b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
- c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.
- d) En cualquier caso, la declaración de ruina comportará la inscripción de oficio de la finca afectada en el Registro Municipal de Solares y Terrenos sin urbanizar.

Artículo 3.7.9.- Expediente contradictorio.

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en los supuestos contemplados en la legislación urbanística, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

3. Por ordenanza se regulará el procedimiento de tramitación de los expedientes de ruina.

CAPÍTULO 8º. Protección de la legalidad urbanística.

Artículo 3.8.1.- Medidas para la protección de la legalidad urbanística. Las medidas de protección de la legalidad urbanística se adoptarán en los impuestos y con el alcance previsto en el régimen reconocido en la LS, en el Título III del Reglamento de Disciplina, en la nueva LRRUVS y en el presente Plan General.

Artículo 3.8.2.- Infracciones.

1. La vulneración de las prescripciones contenidas en la legislación urbanística en el presente Plan General y restantes instrumentos de planeamiento que lo desarrollan, tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables y la expropiación en los casos procedentes.

2. Ello será compatible con la obligación de resarcimiento de daños y perjuicios, así como la adopción de las medidas previstas en la legislación del suelo y en la LRRUVS, sin perjuicio de las responsabilidades que hayan podido incurrir los infractores..

3. Tendrán el carácter de infracciones graves las acciones u omisiones que, quebrantando el ordenamiento urbanístico, causen, a los bienes o intereses protegidos por el mismo, un daño directo y de importancia o creando un riesgo cierto e igualmente importante.

4. Asimismo, son infracciones graves en virtud de las cuales procede la oportuna expropiación, las relativas al incumplimiento de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación, o en general de los deberes básicos establecidos en estas normas cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa, o las referidas a la parcelación ilegal en suelo urbanizable no programado o no urbanizable.

Artículo 3.8.3.- Derribo de edificios catalogados. Quienes con licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaren o desmontaren un edificio o elemento catalogado o parte de él, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su construcción, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

Artículo 3.8.4.- Cumplimiento del deber de conservación. El incumplimiento de la orden de ejecución a que se refiere el anterior artículo constituirá incumplimiento de deberes urbanísticos y dará lugar a la adopción de las medidas previstas en las leyes y RDU.

Artículo 3.8.5.- Conservación subsidiaria por el Ayuntamiento. De conformidad con el artículo 181 de la LS, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el artículo 3.6.3.

Artículo 3.8.6.- Parcelaciones ilegales.

1. Se consideran parcelaciones ilegales aquellas divisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en dos o más lotes que sean contrarias a lo establecido en la legislación urbanística, en este Plan General y en las correspondientes figuras de planeamiento que lo desarrollan.

2. Los terrenos que se hayan parcelado ilegalmente o en fase de serlo, podrán ser expropiados por haber incumplido la función social de la propiedad, deduciéndose del justiprecio el importe de la multa que se imponga.

Artículo 3.8.7.- Sanciones. El Alcalde será competente para imponer sanciones hasta 10.000.000 de pesetas (DIEZ MILLONES). Si la cuantía de la sanción fuera superior, corresponderá imponerla al órgano autonómico competente.

Artículo 3.8.8.- Responsabilidad por infracciones urbanísticas. Serán personas responsables de las infracciones urbanísticas las señaladas, para los diversos supuestos, en la legislación del suelo, tanto sean ejecutores directos o indirectos como cooperadores en los actos u omisiones sancionables.

TÍTULO IV. REGIMEN DE LOS SISTEMAS.

CAPÍTULO 1º. Disposiciones generales.

Artículo 4.1.1.- La red de sistemas y sus clases.

1. La red de sistemas de este Municipio está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales, dotacional y servicios públicos, espacios libres y transportes e infraestructura básica.

2. Los sistemas pueden ser:

- a) Sistemas locales.
- b) Sistemas generales.

Artículo 4.1.2.- Condiciones de uso y edificación.

1. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.

2. Las edificaciones e instalaciones de los sistemas se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, salvo fque la normativa específica que le afecte lo haga inviable.

3. Si la edificación e instalación no estuviere dentro del perímetro de ninguna zona, se atendrá al sistema de ordenación de la zona colindante y deberá ajustarse a los siguientes parámetros:

a) La altura máxima será la del tramo o tramos de calle en que se encuentre.

b) La edificabilidad máxima será la siguiente:

- En las edificaciones docentes y sanitarias, la que se derive del programa propio del centro, de acuerdo con la legislación especial aplicable.

- Los centros existentes de mercados de abastos, administrativos públicos y religiosos, podrán aumentar en un cincuenta por ciento (50%) la superficie que tengan construida a la entrada en vigor del presente Plan General.

- En los centros culturales, la edificabilidad máxima será de dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado, o la de la zona donde se ubique con la posibilidad de ocupación del cien por cien (100%) de la parcela neta.

Artículo 4.1.3.- Programación. La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

CAPITULO 2º. Servicios privados.

Artículo 4.2.1.- Definición. A los efectos del presente Plan General, se denominan servicios privados los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada a los que el Plan o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen determinen para dotaciones y espacios libres privados: deportivo, docente, sanitario, asistencial, cultural, zonas verdes y áreas de ocio.

Artículo 4.2.2.- Regulación de los servicios privados. La calificación como uso determinado de un suelo, edificio o instalación para cualquiera de los usos pormenorizados descritos en el artículo anterior, excluye la implantación de cualquier otro uso permitido.

Artículo 4.2.3.- Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Las edificaciones e instalaciones que se sitúen sobre suelo para servicios privados consumirán aprovechamiento urbanístico.

2. Los suelos para servicios privados cuando se encuentren ubicados en una unidad de ejecución sometidos a gestión integrada, contribuirán a las cargas de cesión y urbanización en proporción al aprovechamiento urbanístico que consuman, sin perjuicio de los parámetros de valoración relativa que se establezcan en los instrumentos de compensación o reparcelación.

3. Los suelos calificados con carácter determinado para dotaciones y espacios libres privados contribuirán a las cargas que el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen determinen para los suelos con aprovechamiento urbanístico.

Artículo 4.2.4.- Procedimiento de obtención del suelo para servicios.

1. La urbanización y edificación de los suelos que se destinen para servicios privados será a cargo de la iniciativa privada.

2. Transcurridos los plazos de edificación, sin que la misma se hubiere realizado podrá ser expropiada por el Ayuntamiento o, bien, se incluirá en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar acordándose el régimen de venta forzosa, adjudicándose, posteriormente, mediante concurso.

CAPITULO 3º. Sistemas locales y sistemas generales.

SECCION 1ª. Disposiciones comunes.

Artículo 4.3.1.- Definiciones.

1. Constituyen los sistemas generales los conjuntos de elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio.

2. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

Artículo 4.3.2.- Titularidad y Régimen urbanístico.

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública, salvo que el Plan indique expresamente lo contrario.

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

3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General, pudiendo ser expropiados u ocupados directamente por el Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

SECCION 2ª. Sistemas locales.

Artículo 4.3.3.- Elementos de los sistemas locales. Los sistemas locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

Artículo 4.3.4.- Obtención de suelo para los sistemas locales.

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos por el propio Plan.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:

a) Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta de ocupación.

b) Si el sistema de actuación es el de compensación o el de cooperación, por subrogación real a la aprobación de los proyectos de compensación o reparcelación, o, en su caso,

cuando se produzca el decreto declarando la innecesariedad de tales proyectos.

c) Si la gestión se realizara mediante reparcelación a la aprobación del proyecto de reparcelación.

3. Los terrenos destinados a sistemas locales incluidos en una unidad de ejecución son de cesión obligatoria y gratuita.

4. Los terrenos destinados a sistemas locales no incluidos en unidades de ejecución se obtendrán:

a) Mediante transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por su titular conforme a la legislación urbanística. Acuerdo que habrá de ser inscrito en el Registro de transferencias de aprovechamiento y que producirá la afectación del terreno al uso previsto en el planeamiento.

b) En defecto del anterior procedimiento, por expropiación u ocupación directa.

SECCION 3ª. Sistemas generales.

Artículo 4.3.5.- Definición, delimitación e identificación.

1. Constituyen los sistemas generales en la ciudad los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de l ordenación del territorio que establece el Plan General, conforme al modelo de desarrollo que adopta para el municipio de Barbate.

2. En suelo urbano quedan excluidos de las áreas de reparto los terrenos destinados a sistemas generales.

3. Los sistemas generales definidos por el Plan General se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el plano de Clasificación del suelo y determinaciones del suelo no urbanizable y también en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio y en los de Calificación usos y sistemas (los que no requieren la obtención del suelo) y Régimen del Suelo y Gestión (los que requieren la obtención del suelo).

4. En la estructura general del territorio el Plan General especifica los sistemas generales a que se refiere el artículo 25 del RP, identificando cada uno de sus elementos y calificación en el plano de Calificación, Usos y Sistemas, Alineaciones y Rasantes mediante una trama específica y un código que distinguen los usos a que se vincula cada elemento según estas Normas.

5. Los elementos de los sistemas generales, se dividen en los siguientes:

a) Sistema general de comunicaciones:

- Red viaria.

b) Sistema General zonas Portuarias:

- Puerto comercial.

- Dársena urbana.

c) Sistema general de espacios libres y zonas verdes:

- Parques urbanos y periurbanos publicos (AL1).

- Playas y zonas de dominio público marítimo territorial (AL 2).

d) Sistema general de equipamiento y dotaciones:

- Equipamiento deportivo. (D)

- Equipamiento administrativo (AT).

- Equipamiento educativo. (E)

- Cementerios (C).

e) Elementos de sistema general de infraestructuras urbanas básicas:

- EDAR y estaciones de Bombeo y redes (EDAR).

- Depósitos reguladores, estaciones de tratamiento y redes (DEP).

Artículo 4.3.6.- Regulación de los sistemas generales.

1. En la ficha correspondiente al Sistema General de zona portuaria se determinan aquellos elementos cuya ordenación, regulación y ejecución el Plan General prevé que se someta a su desarrollo posterior a través de la formulación de un Plan Especial. Los objetivos y determinaciones que el Plan General señala para el desarrollo posterior de estos elementos se contiene en la ficha que se incorpora a las presentes Normas con tal fin. Esta determinación no supone limitación alguna en la facultad municipal de sujetar a Plan Especial la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales.

2. Entre tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el número precedente, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones contenidas en la referida ficha, y en especial a las calificaciones de suelo, especificaciones de edificabilidad y demás condiciones vinculantes que aparezcan en la propia ficha, particularmente a las que hagan referencia a otros elementos de los sistemas generales que estén vinculadas a un uso distinto al dominante recogido por aquélla para el elemento que desarrolle.

3. Del mismo modo, y respecto a determinados elementos de los sistemas generales, el Plan General contiene unas recomendaciones para su ejecución, que serán tenidas en cuenta por el Plan Parcial o Especial que contenga la ordenación de dichos elementos.

4. Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores de suelo urbanizable programado o no programado delimitados por el Plan General, podrán obtenerse en cualquier momento por ocupación directa o expropiación, debiéndose ajustar su ejecución a lo expuesto anteriormente.

5. Los elementos de sistemas generales interiores a las áreas del suelo urbano que el Plan General remite a planeamiento especial de reforma interior requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación del correspondiente Plan Especial, sin perjuicio de la facultad municipal recogida en el apartado precedente.

Artículo 4.3.7.- Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento, con las salvedades y condiciones que más adelante se determinan.

2. Los terrenos de sistemas generales fijados por el Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto o se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento. No pudiendo en ningún caso cambiar el régimen específico del suelo que actualmente ostentan.

3. Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidente con el previsto por el Plan

para el sistema general afectado, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

4. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, salvo que el Plan indique lo contrario, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en el presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Artículo 4.3.8.- Procedimiento de obtención de los sistemas generales.

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada. La cesión de estos suelos será obligatoria y su gestión se efectuará bien por expropiación o bien por ocupación directa.

2. Las previsiones del Plan General respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente especificadas en el Plano de Régimen del Suelo y Gestión y en el Programa de Actuación.

3. Estas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales.

4. La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:

- Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa, cuando sea este el procedimiento seguido para su obtención, o por ocupación directa.
- Gratuitamente, por subrogación real, a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación en los demás supuestos.

Artículo 4.3.9.- Criterios de valoración. A efectos de las actuaciones expropiatorias que tengan por finalidad la obtención de suelo destinado a sistemas generales, adscrito éste para su valoración a la clase de suelo que corresponda en atención y por analogía de sus circunstancias materiales. Los criterios de valoración serán los previstos en el Título II del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo.

SECCION 4ª. Sistemas generales adscritos en su obtención al suelo urbano.

Artículo 4.3.10.- Obtención por expropiación forzosa.

1. Se aplicará la expropiación forzosa, en suelo urbano, para la obtención de sistemas generales. Dicha expropiación se llevará a cabo antes de la siguiente revisión del Programa de Actuación del Plan General por el procedimiento establecido en la LEP.

Artículo 4.3.11.- Ocupación de terrenos de sistemas generales.

1. Procederá la ocupación directa para la obtención de sistemas generales cuando no se hayan obtenido por expropiación conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística.

2. La ocupación directa irá precedida de la determinación por parte del Ayuntamiento, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar.

3. Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a ser indemnizados en los términos establecidos en el artículo 112 de la LRU, por el periodo de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del instrumento de redistribución correspondiente.

SECCION 5ª. Sistemas generales adscritos en su obtención al suelo urbanizable.

Artículo 4.3.12.- Adscripción de terrenos y adjudicación de excesos de aprovechamiento.

1. Los sectores de suelo urbanizable programado a los que el Plan General fija un aprovechamiento superior al tipo del cuatrienio que corresponda a su programación, tendrán adscritos para su obtención, por ocupación directa o expropiación, las superficies de suelo destinado a sistemas generales que para cada sector se establecen con cargo al exceso de aprovechamiento.

2. Los Planes Parciales deberán especificar en estos supuestos la cuantía del exceso, a efectos de adjudicar dicho exceso, tras las oportunas operaciones de reparcelación o compensación, a los propietarios de suelo destinados a sistemas generales que no sean objeto de expropiación, o a la Administración actuante, en otro caso. Estas adjudicaciones se distribuirán entre las distintas unidades de ejecución en que necesariamente se divide el sector en proporción al exceso de aprovechamiento que corresponda a cada uno de ellos. En todo caso, las unidades de ejecución proporcionarán con cargo a los excesos de aprovechamiento, la totalidad de los terrenos destinados a sistemas generales inferiores al sector.

3. El Ayuntamiento al aprobar definitivamente los distintos Planes Parciales, adscribirá a cada unidad la ejecución los terrenos destinados a sistemas generales exteriores al sector para compensar su exceso de aprovechamiento.

Artículo 4.3.13.- Derecho y obligaciones de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme al Plan General estén adscritos al suelo urbanizable programado, carezcan de aprovechamiento, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en unidades de ejecución que tengan exceso de aprovechamiento real o susceptible de apropiación.

2. A estos propietarios de terrenos con aprovechamiento cero se les compensará, en el oportuno procedimiento de reparcelación o compensación, con la superficie correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar el ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo correspondiente a ese cuatrienio.

3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en la unidad o unidades de ejecución en que hayan de hacer efectivo sus derechos a partir del momento de la ocupación de los terrenos de la propiedad por el Ayuntamiento, quedando sujetos en, todo caso a las obligaciones que correspondan a las parcelas que les sean adjudicadas.

Artículo 4.3.14.- Ocupación de terrenos de sistemas generales.

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el Plan General sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en la unidad de ejecución en el que, por tener un exceso de aprovechamiento con relación al de todo el suelo urbanizable programado del correspondiente cuatrienio, hayan de hacerse efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.

2. El procedimiento de ocupación de los terrenos será el establecido en el artículo 203 del Real Decreto Legislativo 1/92.

3. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales en los que se hayan producido la ocupación quedarán integrados de oficio en el procedimiento compensatorio o reparcelatorio correspondiente a la unidad de ejecución en que hayan de ejercitar sus derechos, cualquiera que sea el estado en que aquél se encuentre.

4. En tanto no se produzca la ocupación de los terrenos de sistemas generales, el Ayuntamiento actuará como titular fiduciario de los mismos, tanto en los procedimientos compensatorio o reparcelatorio correspondientes, como en las cesiones correspondientes a aquel exceso, contribuyendo en lo necesario, al costo de la adjudicación que a tales propietarios corresponda, a los suelos de urbanización de la unidad de ejecución.

Esta contribución a los costes de urbanización podrá ser igualmente asumida por la Junta de Compensación o único propietario de la correspondiente unidad de ejecución, conforme al artículo 177.1 del RGU, tanto en el caso de que se haya producido la ocupación de suelo destinado a sistemas generales como en el supuesto de que esté pendiente.

Artículo 4.3.15.- Obtención por expropiación forzosa de sistemas adscritos al suelo urbanizable programado.

1. Si el Ayuntamiento expropiare terrenos destinados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado, el justiprecio se fijará con arreglo a su valor urbanístico. Este valor se determinará en función del cincuenta por ciento (50%) del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

2. En estos casos, el Ayuntamiento se subrogará en los derechos y obligaciones del expropiado señalados en el artículo anterior.

Artículo 4.3.16.- Sistemas generales a cargo del suelo urbanizable no programado. Para los terrenos de sistemas vinculados a la gestión del suelo urbanizable no programado serán de aplicación las mismas determinaciones que para los adscritos al suelo urbanizable programado con las siguientes salvedades:

a) Los propietarios de terrenos tendrán derecho a su compensación en los sectores de suelo urbanizable de acuerdo con el aprovechamiento resultante del Programa de Actuación Urbanística, descontado de la parte del mismo que resulte de cesión obligatoria al Ayuntamiento, teniendo iguales derechos y obligaciones que los propietarios del resto de los terrenos clasificados como urbanizable no programado.

b) Los terrenos de sistemas generales podrán ser objeto de expropiación o de imposición de servidumbre con anterioridad a la aprobación del Programa de Actuación Urbanística correspondiente y tendrá derecho el órgano expropiante a la adjudicación del aprovechamiento correspondiente a través del correspondiente proyecto de compensación o reparcelación.

TITULO V. REGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPITULO 1º. Determinaciones generales.

Artículo 5.1.1.- Definición y delimitación.

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir o en su caso mantener, en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.

b) Por estar dotados de alguno de los servicios anteriores y formar parte de ámbitos de actuación que, siendo compatibles con el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan, estén consolidados con edificaciones al menos en las dos terceras partes de su superficie.

2. La delimitación del suelo urbano se contiene en el Plano de Clasificación, Gestión y Areas de Reparto.

3. Como consecuencia de la revisión del programa establecido por el Plan General para el suelo urbanizable o de las que puedan establecer los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, se incluirán en esta clase de suelo aquellos terrenos que lleguen a disponer de las condiciones previstas en el artículo 10 a) del Real Decreto Legislativo 1/92, siempre que los mismos estén insertos en una unidad de ejecución cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

Artículo 5.1.2.- Contenido.

1. En los Planos de Régimen del Suelo y Gestión y de planeamiento de desarrollo se señalan y delimitan aquellas unidades de ejecución y ámbitos de planeamiento del suelo urbano en las que el Plan General exige el ulterior desarrollo o complemento de sus determinaciones mediante la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle, o Proyectos de Urbanización o de Obras, documentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos fijados en estas Normas.

El régimen urbanístico de esas unidades es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan.

2. En el resto del suelo urbano, el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala la legislación urbanística.

3. En el Plano de Clasificación, Gestión y areas de Reparto se establece la división para toda esta clase de suelo en dichas áreas.

Artículo 5.1.3.- Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y, en especial, a su urbanización y edificación en la forma y con las limitaciones que el presente Plan General establece con arreglo a la legislación urbanística.

2. En el ejercicio de tales facultades, los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho al ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo que el Plan asigna a tales terrenos según el área de reparto en que se encuentren situados. Tal derecho está sujeto al cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el artículo siguiente.

También, en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas, sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho.

3. Los propietarios del suelo urbano en cuyos terrenos no puedan materializarse aprovechamientos lucrativos por determinación del Plan General o de sus instrumentos de desarrollo, serán compensados en función del aprovechamiento no materializable de acuerdo a lo previsto en estas normas.

4. En todo caso, los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley y, en su virtud, el Plan General establecen.

5. No obstante, las facultades de contenido urbanístico susceptibles de adquisición se irán incorporando gradualmente, en correspondencia con el proceso de ejecución del planeamiento conforme a los requisitos y plazos que este define.

Artículo 5.1.4.- Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano están obligados al cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 20.1 del Real Decreto Legislativo 1/92.

2. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se deriven de la aplicación de estas Normas se efectuará en el ámbito de cada área de reparto a través de las unidades de ejecución o actuaciones asistemáticas.

Artículo 5.1.5.- Condiciones generales previas para la edificación.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, no podrá ser edificado hasta que no se de cumplimiento a las siguientes condiciones:

a) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para la dotación de servicios urbanísticos.

b) Que esté totalmente ejecutada la urbanización del terreno, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.

c) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios, conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente, en especial, para aquellas parcelas incluidas en unidades de ejecución, que el acto de aprobación del proyecto de parcelación o compensación haya adquirido firmeza, en vía judicial o administrativa, y que estén formalizadas la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes de la correspondiente unidad de ejecución.

2. Las fincas situadas en suelo urbano que, por estar parcialmente afectadas por las cesiones de terrenos obligatorias y gratuitas, que asumen dentro de sus propios límites la carga que les corresponderá con arreglo al presente Plan y no se encuentren en unidades de ejecución para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en este artículo, podrán ser edificadas.

3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en el artículo 9.2.13 de estas Normas.

4. El suelo urbano cuando no se actúe a través de unidades de ejecución, podrá ser edificado si el proyecto presentado para la obtención de licencia de edificación fuera conforme con la ordenación urbanística correspondiente y el solicitante dispusiera del aprovechamiento urbanístico preciso de conformidad con el presente Plan General y siempre que la licencia se solicite en el plazo fijado.

Artículo 5.1.6.- Edificación previa a la condición de solar.

1. En cumplimiento de lo establecido en el apartado b) del número 1 del artículo anterior, los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en unidades de ejecución que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a) y c) del número 1 del mismo artículo y en especial los siguientes:

a) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización o la entidad de éstas, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación.

b) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometerá, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

c) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del ciento seis por ciento (106%) del valor de las obras de urbanización. La fianza deberá incluir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del Índice de Precios al Consumo. La garantía podrá ser parcialmente liberada a medida que se vayan certificando ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

El resto de los espacios libres privados o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

3. Las etapas de ejecución deberán fijarse en zonas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución, teniendo que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no este realizada totalmente la urbanización que les afecte y estén en condiciones de funcionamiento los servicios públicos necesarios siendo de aplicación lo dispuesto en el número 2 del artículo 40 del RGU.

Artículo 5.1.7.- Orden de prioridades en el desarrollo del suelo.

1. El desarrollo del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo

desarrollen.

2. Si en los programas de ejecución contenidos en los planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización que haya de llevarse a cabo en la realización del plan, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo máximo de veinticuatro (24) meses contados a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento o Proyecto de Urbanización a ejecutar.

CAPITULO 2º. Gestión del suelo urbano.

Artículo 5.2.1.- Delimitación de áreas de reparto.

1. Para la totalidad del suelo urbano el Plan General delimita áreas de reparto de cargas y beneficios quedando únicamente excluidas de las mismas los sistemas generales.

2. La delimitación de las áreas de reparto se contiene en el Plano denominado Clasificación, Gestión y Areas de Reparto a escala 1:2.000.

3. El Plan delimita un total de dos áreas de reparto en suelo urbano una de ellas el suelo consolidado con un aprovechamiento tipo de 2,117647 y unos coeficientes de uso de:

- Edificación tradicional: 1,000

- Plurifamiliar cerrada tipo 1 (M1): 0,800

- Plurifamiliar cerrada tipo 2 (M2): 0,6545

- Plurifamiliar aislada (A): 2,000

- Unifamiliar adosada (UAD): 1,800

- Unifamiliar aislada (UAS): 4,50

- Terciario: 3,00

- Garaje bajo rasante: 0,250

- Garaje sobre rasante: 0,500

- Local comercial: igual al uso al que completa.

y la otra el conjunto de las unidades de ejecución en dicha clase de suelo con un aprovechamiento tipo de 0,66828, cuyas delimitaciones y determinaciones se reflejan en el Programa de Actuación, considerándose a todos los efectos incluidas dichas determinaciones en estas Normas.

Artículo 5.2.2.- Valoración de los aprovechamientos.

1. La culminación del proceso de urbanización y edificación es obligatoria, de suerte tal, que su interrupción por el propietario produce la pérdida o reducción, según los casos, de las facultades alcanzadas y, a elección del Ayuntamiento procederá la expropiación o venta forzosa.

2. En ambos casos el valor del terreno se determinará teniendo en cuenta la pérdida o reducción de las facultades alcanzadas antes de producirse el incumplimiento de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

3. La valoración de los terrenos urbanos que hubieren completado su ordenación se hará por su valor urbanístico, determinado en función de las facultades alcanzadas al momento de producirse ésta, tal como se refleja en el capítulo 5º del Título II de estas Normas.

Artículo 5.2.3.- Delimitación de unidades de ejecución.

1. El Plan General delimita unidades de ejecución que se grafian en el Plano de Clasificación del Suelo, Gestión y Areas de Reparto.

2. La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el presente Plan General se ajustará al procedimiento seguido en el artículo 146.2 del Real Decreto Legislativo 1/92.

3. Para modificar unidades de ejecución ya delimitadas se seguirá igualmente el trámite indicado en el apartado anterior.

Artículo 5.2.4.- Actuación mediante unidades de ejecución.

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que se señalan en las fichas de planeamiento.

2. Cuando se determinare un sistema de gestión privada, transcurriendo los plazos establecidos en el capítulo 5º del Título II de estas Normas, para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización computados desde la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, se observarán las siguientes reglas establecidas en el artículo 2.5.6. de estas Normas.

3. Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente, los propietarios adquirirán el aprovechamiento urbanístico correspondiente, siempre que cumplan los deberes y cargas inherentes al sistema.

Artículo 5.2.5.- Unidades de Ejecución: Edificabilidades máximas y mínimas. Número máximo de viviendas.

1. Las edificabilidades que se señalen en las fichas de planeamiento para cada unidad de ejecución podrán modificarse con arreglo a los valores máximos y mínimos que se establecen, en su caso, dentro de las fichas particulares de cada unidad de ejecución, si bien habrá de respetarse en todos los supuestos la edificabilidad total de la unidad de ejecución. Se aplicarán las reglas que señala el número siguiente y las de transformación que regula el artículo 5.2.6.

2. El número total máximo de viviendas señalado en aquellas fichas de unidades de ejecución que prevén usos residenciales no podrá, en ningún caso, ser excedido en el planeamiento que desarrolle el Plan General.

Artículo 5.2.6.- Transformación de edificabilidades.

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle que desarrollen el Plan General en las unidades de ejecución de suelo urbano podrán alterar las edificabilidades parciales de acuerdo con las siguientes reglas:

a) Dentro del uso residencial hasta un 20% de las edificabilidades máximas asignadas a cada tipología podrán transferirse a otra. En ningún caso se bajará de los mínimos previstos.

b) El margen de edificabilidad de uso terciario o comercial compatible comprendido entre el mínimo y el máximo, podrá transferirse al uso residencial. En ningún caso bajará de los mínimos previstos.

c) Las viviendas libres se desglosan en unifamiliares y colectivas. Entre ellas, se podrá transferir hasta un 20% del número máximo marcado siempre y cuando esté permitido. En ningún caso se bajará de los mínimos previstos.

d) Las tipologías residenciales propuestas podrán ampliarse con otras permitidas en los

cuadros de homogeneización contenidas en el Programa de Actuación para el área de reparto correspondiente. Las nuevas tipologías no podrán suponer nunca un porcentaje superior al quince por ciento (15%) del total de la superficie edificable residencial asignada por el Plan General a la unidad de ejecución.

2. En ningún supuesto de los anteriores podrán aumentarse ni la densidad ni el índice máximo de edificabilidad global de la unidad.

3. No se admitirán alteraciones en la distribución de usos prevista en las fichas de las Unidades de Ejecución cuando supongan una disminución de los excesos o aumento de los defectos de aprovechamiento urbanístico previstos en el Plan General para cada Unidad de Ejecución. Si resultasen mayores excesos de aprovechamiento de los inicialmente previstos, éstos aplicarán de acuerdo a lo previsto en el artículo 151 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Artículo 5.2.7.- Excesos y defectos de aprovechamiento.

1. Cuando se actúe conjuntamente mediante unidades de ejecución los excesos o defectos de aprovechamiento resultantes, una vez aplicados los mecanismos compensatorios se resolverán del siguiente modo:

a) Si en la unidad de ejecución los aprovechamientos reales exceden de los susceptibles de apropiación del conjunto de propietarios incluidos en la unidad de ejecución, dichos excesos corresponden al Ayuntamiento, pudiendo ser destinados a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectos a dotaciones locales, sistemas generales o con aprovechamiento real inferior al tipo del área de reparto en que se ubique.

Sin embargo, cuando todos los propietarios de la unidad de ejecución estén conformes, el Ayuntamiento podrá transmitirles los referidos excesos por importe equivalente a su valor urbanístico.

b) Cuando los aprovechamientos reales fueran inferiores a los susceptibles de adquisición por el conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía equivalente al aprovechamiento no materializable.

Si mediante la reducción no pudiera compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa, incluidas en la misma área de reparto, o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección del Ayuntamiento.

2. Cuando no se actúe por medio de unidades de ejecución, los ajustes a realizar entre los aprovechamientos reales y los susceptibles de apropiación se realizarán mediante las transferencias de aprovechamiento reguladas en el artículo siguiente.

Artículo 5.2.8.- Actuaciones asistemáticas. En suelo urbano, cuando no se actúe a través de unidades de actuación, si el aprovechamiento permitido sobre la parcela excediera del susceptible de apropiación por su titular, se podrá materializar dicho exceso a través de alguno de los procedimientos establecidos en el artículo 187 del Real Decreto Legislativo 1/92.

Artículo 5.2.9.- Clases e instrumentación de transferencias de aprovechamiento.

1. Las transferencias de aprovechamiento urbanístico pueden ser voluntarias o forzosas:

A) Transferencias voluntarias:

1º) El propietario cuya parcela tenga un aprovechamiento real superior al susceptible de apropiación no está obligado a adquirir esta diferencia para agotar el aprovechamiento real, salvo que se den los supuestos enumerados en el apartado b) de este artículo.

2º) El propietario que se encuentre en situación inversa con aprovechamiento susceptible de apropiación superior al real de la parcela o de imposible materialización, ni siquiera parcial, por estar afectada la misma a uso dotacional público tendrá la obligación de alcanzar acuerdos con otros propietarios como único modo de rentabilizar sus aprovechamientos. El propietario puede transferir estos aprovechamientos no materializables sobre la parcela al Ayuntamiento mediante el oportuno acuerdo. En defecto de estos acuerdos, el aprovechamiento no transferido, será expropiado por el Ayuntamiento de conformidad con la legislación urbanística.

3º) El Ayuntamiento podrá formular los ofrecimientos de adquisición o transmisión de aprovechamientos con el tiempo suficiente para permitir que la edificación se produzca simultáneamente al reajuste entre los aprovechamientos reales y susceptibles de apropiación.

B) Las transferencias serán forzosas:

- En los supuestos en que el Plan o cualquier planeamiento de desarrollo fije unas condiciones urbanísticas de volumen o alturas con el carácter de mínimas.

- En las zonas donde se constate, por acuerdo del Ayuntamiento, un desajuste entre los aprovechamientos reales y los materializados por solicitantes de licencias. En estos supuestos el aprovechamiento real deberá agotarse o materializarse, para lo cual el propietario con aprovechamiento susceptible de apropiación insuficiente para agotar el real debe adquirir dicha diferencia.

2. Los instrumentos de transferencias de aprovechamientos urbanísticos de conformidad con la legislación urbanística aplicable son:

- Acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos entre propietarios.
- Compra directa al Ayuntamiento.
- Cesiones a favor del Ayuntamiento.

3. Si en los seis meses siguientes al requerimiento el titular no acredita la adquisición de aprovechamientos precisos; ni se ingresa o afianza el importe fijado y, en su caso, se presenta el nuevo Proyecto para obtención de licencia, el Ayuntamiento impondrá coactivamente la transferencia de aprovechamiento o expropiará la parcela.

Artículo 5.2.10.- Formalización y efectos de la transferencia: Registro municipal de transferencias de aprovechamientos. En el Registro Municipal de transferencias de aprovechamientos del Ayuntamiento se inscribirán los acuerdos entre particulares que tengan por objeto la cesión o distribución de aprovechamientos, así como aquellos en los que se concrete la intervención mediadora del Ayuntamiento en el proceso de ajuste entre aprovechamientos reales y susceptibles de apropiación, como compras o ventas voluntarias, y las transferencias coactivas o cesiones por cualquier tipo. Las transferencias de aprovechamientos tendrán como efectos:

a) La obtención de terrenos afectos a dotaciones públicas.

b) La compensación por los aprovechamientos susceptibles de apropiación no materializables sobre la propia parcela.

c) La materialización de aprovechamientos reales en exceso sobre los susceptibles de apropiación.

TÍTULO VI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1º. El suelo urbanizable programado.

SECCIÓN 1ª. Determinaciones generales.

Artículo 6.1.1.- Delimitación.

1. Constituyen el suelo urbanizable programado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propio Plan General y en consecuencia deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en el mismo.

2. Este tipo de terrenos están delimitados con tal carácter en el Plano de Clasificación, Gestión y Áreas de Reparto.

3. En el suelo urbanizable programado se incluyen los nuevos asentamientos de población y actividades productivas en los términos del respectivo programa, vinculándolos al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta categoría de suelo.

Artículo 6.1.2.- Programación y marco temporal. Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable programado, se establecen en el marco temporal de dos cuatrienios consecutivos, contados el primero a partir del día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, y el segundo desde el día siguiente al de la fecha de expiración del primer cuatrienio.

Artículo 6.1.3.- Revisión del programa.

1. El contenido de las determinaciones del programa serán revisadas por el Ayuntamiento cada cuatro (4) años y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos:

a) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el artículo 10 a) del Real Decreto Legislativo 1/92, siempre que dichos terrenos estén incluidos dentro de una unidad de ejecución cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

b) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable no programado o al suelo no urbanizable, cuando el programa no se hubiese llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.

c) Ampliar en otros cuatro (4) años el límite temporal de las previsiones del programa a tenor de las circunstancias existentes en partes del suelo urbanizable anteriormente programado.

d) Aplicar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de los consiguientes plazos de urbanización.

2. La revisión del programa se llevará a cabo a través de la modificación del Plan General, si fuera preciso alterar la superficie del suelo urbanizable programado.

3. En cualquier caso la revisión del programa exigirá el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación del Plan General.

Artículo 6.1.4.- Desarrollo del suelo urbanizable programado.

1. El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores o unidades indicados y en los documentos del Plan y unidades de ejecución delimitados en el Plano de Régimen del Suelo y Gestión.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título II de estas normas y al contenido del presente Título.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a unidades de ejecución, o sectores, pudiendo integrar a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También podrán integrar elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que haya de desarrollarse el sector.

4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores o, en su caso unidades de ejecución las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada una de ellos.

5. Las ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en los Títulos VII, VIII, IX y X de las Normas del Plan General y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

Artículo 6.1.5.- Régimen urbanístico de la propiedad.

1. Las facultades del derecho de propiedad en el suelo urbanizable programado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la legislación urbanística aplicable y en las presentes normas.

2. Los propietarios de suelo urbanizable programado tendrán derecho al ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo del área de reparto que asigna el Plan General en el cuatrienio correspondiente si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos en el programa, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

Artículo 6.1.6.- Aprovechamiento tipo. El aprovechamiento tipo para el área de reparto del primer cuatrienio será de 0,391782 metros cuadrados construidos del uso y tipología edificatoria característicos por metro cuadrado de superficie, y para el área de reparto del segundo cuatrienio de 0,274113.

Artículo 6.1.7.- Obligaciones y cargas a los propietarios. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado están obligados al cumplimiento de los deberes legales establecidos en el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 1/92.

Artículo 6.1.8.- Edificabilidades máximas y mínimas. Número máximo de viviendas.

1. Las edificabilidades que se señalen en las fichas de planeamiento podrán modificarse con arreglo a los valores máximos y mínimos que se establecen, en su caso, dentro de

las fichas particulares de cada sector o unidad, si bien habrá de respetarse en todos los supuestos la edificabilidad total del sector. Se aplicarán las reglas que señala el número siguiente y las de transformación que regula el artículo 6.1.9.

2. El número total máximo de viviendas señalada en aquellas fichas de sectores o unidades que prevén usos residenciales no podrá, en ningún caso, ser excedido en el planeamiento de desarrollo del Plan General.

Artículo 6.1.9.- Transformación de edificabilidades.

1. Los Planes Parciales que desarrollen el Plan General podrán alterar las edificabilidades parciales de acuerdo con las reglas establecidas en el artículo 5.2.6.

Artículo 6.1.10.- Actuaciones en suelo urbanizable programado previas al desarrollo de los sectores.

1. Los sectores de suelo urbanizable programado no podrán edificarse hasta tanto:

- No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.
- No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.
- No estén ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que establece en el artículo siguiente.
- No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable programado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 136 del Real Decreto Legislativo 1/92 con las garantías que el mismo prevé en su demolición.

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

Artículo 6.1.11.- Requisitos para poder edificar.

1. En el suelo urbanizable programado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- Que la infraestructura básica del sector esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.
- Que en el escrito de solicitud de licencia se compromete el peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización de la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del IPC. La garantía podrá ser parcialmente liberada a medida que se vayan certificando las ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso a las parcelas:

- Explicación.
- Saneamiento.
- Encintado de bordillo y base de firme.
- Capa intermedia asfáltica del firme.
- Red de distribución de agua.
- Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- Red de alumbrado público.
- Galerías de servicios.
- Obra civil de los parques y jardines públicos.
- Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

- Red telefónica.
- Base de rodadura de aceras públicas.
- Capa de rodadura de pavimento.
- Red de riego e hidrantes.
- Acondicionamiento de los espacios libres privados que forman parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

5. Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de todo el sector o unidad y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada

totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la transgresión de una o varias de las condiciones de las licencias concedidas, anulándose su ejecución e impidiéndose el uso de lo edificado, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiere irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 6.1.12.- Ejecución del planeamiento.

1. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable programado podrán contener su división en unidades de ejecución, en aquellos casos que se encuentren debidamente justificados, y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

2. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado deberá ejecutar los Planes Parciales de cada sector en el plazo indicado en el Programa de Actuación, debiendo, dentro de dicho plazo o del previsto dentro de cada Plan Parcial si fuera menor, haber ultimado la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de actuación elegido, ejecutando la urbanización del sector, formalizado las cesiones obligatorias y edificado, en su caso, las construcciones previstas en el Plan Parcial dentro de dicho plazo.

4. Los Planes Parciales deberán iniciar su tramitación en el plazo previsto en el Programa de Actuación.

Artículo 6.1.13.- Valoraciones. La valoración de los terrenos urbanizables respecto de los que se hubiera completado su ordenación urbanística se hará de conformidad con su valor urbanístico que vendrá determinado en función del conjunto de facultades adquiridas, de acuerdo a lo establecido en el capítulo 5º del Título II de estas Normas.

SECCION 2ª. Contenido de los Planes Parciales.

Artículo 6.1.14.- Contenido de los Planes Parciales. El contenido y documentación exigible a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos correspondientes del Reglamento de Planeamiento.

CAPITULO 2º. El suelo urbanizable no programado.

Artículo 6.2.1.- Delimitación.

1. Constituyen el suelo urbanizable no programado los terrenos delimitados con este carácter en el Plano de Régimen del Suelo y Gestión, por su aptitud para atender a futuras o singulares demandas de utilización del suelo y poder desarrollarla de forma que la inversión de los agentes que lo desarrollen, aún disponiendo de un amplio margen de elección, tanto en lo relativo a modalidades y productos como en lo que respecta a oportunidades y secuencia temporal de ejecución, pueda conciliarse con los objetivos de cualificación y mejora del espacio urbano y del medio natural que el Plan General persigue.

2. En cada área se cumplirán las determinaciones específicas que se incluyen en estas Normas para cada Programa de Actuación Urbanística y las restantes disposiciones contenidas en las mismas, cualquiera que sea la figura de planeamiento que las desarrolle.

Artículo 6.2.2.- Desarrollo del suelo urbanizable no programado.

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta clase de suelo, el Ayuntamiento podrá autorizar la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.

2. Tales Programas, que se formularán directamente por el propio Ayuntamiento o por concurso público, contendrán las determinaciones y documentos expresados en el artículo 2.2.3. del Título II de estas Normas, y aquellos otros que se precisen conforme a las Bases que puedan convocarse para su formulación o ejecución.

3. Los Programas de Actuación Urbanística, se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la legislación urbanística y las presentes Normas.

Artículo 6.2.3.- Derechos y obligaciones de los propietarios.

1. Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos, además de a lo contemplado por la legislación urbanística, a las siguientes limitaciones:

- No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General y que estuviese legalmente autorizados en ese momento, salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo y lo señalado en el apartado siguiente.
- Los usos y construcciones que se autoricen se ajustarán a las condiciones particulares que para cada uno de ellos se establecen en el Título XI de las presentes Normas, relativo al suelo no urbanizable, especialmente los relativos a parcelación y edificación. Se entenderán aplicables a estos efectos, las normas previstas en dicho Título sobre la constitución de núcleo de población.

c) En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los Planes Parciales que lo desarrollen, debiendo sujetarse, entre tanto, al ordenamiento urbanístico y demás disposiciones aplicables, en especial las establecidas en las presentes Normas.

2. Una vez aprobado con carácter definitivo el Programa de Actuación Urbanística, las facultades del derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el mismo, estando obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento los sistemas generales grafados por el Plan, adscritos a cada una de las áreas en que se divide el suelo urbanizable no programado, así como, en su caso, a su ejecución y urbanización.

Artículo 6.2.4.- Condiciones urbanísticas de las áreas.

1. De acuerdo con los objetivos de la actuación que se señalan en cada área, y conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, el Plan General determina en cada caso:

- Los usos globales permitidos y los incompatibles en cada área dentro del modelo

territorial y la estructura urbana propuesta.

b) Las superficies máximas a desarrollar por los Planes Parciales.

c) También podrán determinarse las características urbanísticas de cada actuación de relación con la estructura urbana del territorio, señalando particularmente las superficies en que se prevé la localización de los sistemas generales de viario, espacios libres, servicios o dotaciones, donde se concentran los aprovechamientos lucrativos, las conexiones del sector con las redes viarias y de servicios contenidas en el Plan General, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.

2. Igualmente, y en aquellas áreas en las que el objetivo prioritario de la actuación está ligado al crecimiento residencial o a la creación de nuevos asentamientos industriales o terciarios, el Plan establece la dimensión de la actuación y la edificabilidad máxima para el conjunto de los usos permitidos o compatibles con ellos, edificabilidad a la que se ajustarán, sin superarla en ningún caso, los Programas de Actuación Urbanística.

3. La edificabilidad máxima concedida en el presente Plan General, figura referida en las fichas al conjunto de los usos permitidos en cada área.

4. En la formulación, ejecución y desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística cuya autorización se lleve a cabo, además de las determinaciones del área, se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación contenidas en las presentes Normas; del mismo modo, en las áreas a que se refiere el apartado 2 de este artículo, se mantendrán las particulares condiciones de esta clase establecidas por el Plan para el suelo urbanizable programado.

5. En todo caso, los Programas de Actuación Urbanística, al señalar la intensidad especificada en los diferentes usos permitidos desde el Plan o compatibles con ellos, podrán incluso suprimir alguno de aquéllos cuando resulte complementario de los objetivos señalados en la correspondiente ficha.

6. A efectos de lo señalado en el apartado a) del número 2 del artículo 1.5 de estas Normas, y además de lo expresado en el número anterior, los Programas que desarrollen áreas en las que el carácter de la actuación sea público y su objetivo no coincida con el recogido en el número 2 de este artículo, podrán también apartarse aisladamente de las condiciones generales de uso y edificación, a fin de ajustarse motivadamente al contenido exclusivo y particular de las determinaciones que constituyen su finalidad.

Artículo 6.2.5.- Tramitación de los Programas de Actuación Urbanística.

1. Se podrán formular Programas de Actuación Urbanística cuando se cumplan las condiciones objetivas de programación para cada una de las áreas del suelo urbanizable no programado señaladas en las fichas de planeamiento respectivas. Si éstas condiciones no se señalasen se podrá formular el correspondiente Programa de Actuación Urbanística desde el mismo momento de la aprobación definitiva del Plan General.

2. El Ayuntamiento, de oficio, promoverá los Programas de Actuación Urbanística de conformidad con los criterios que señala el Plan General y conteniendo las determinaciones y documentos señalados en el artículo 2.2.3 de estas Normas.

El Ayuntamiento podrá acudir a fórmulas mixtas público-privadas para la formulación y ejecución de los Programas de Actuación Urbanística.

3. La adjudicación para la ejecución del Programa de Actuación Urbanística y sus Planes Parciales se hará mediante concurso.

Artículo 6.2.6.- Ejecución de los Programas de Actuación Urbanística.

1. La ejecución de los Programas de Actuación Urbanística se podrá realizar bien directamente por la Administración, a través de Entidades o Empresas particulares o fórmula mixta público-privada, o bien, mediante concurso.

2. La ejecución de los Planes Parciales se ajustará al sistema de actuación que se haya establecido en el Programa de Actuación Urbanística, quedando los adjudicatarios obligados a cumplir las obligaciones que, no estando especificadas en las bases, sean consecuencia del sistema aplicable.

Artículo 6.2.7.- Declaración de utilidad pública a efectos de expropiación forzosa. La aprobación de un Programa de Actuación Urbanística implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa, no solamente del ámbito territorial concreto para el que se formuló, sino también de los terrenos necesarios para el enlace de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los sistemas generales existentes en el exterior.

Artículo 6.2.8.- Valoración a efectos expropiatorios del suelo urbanizable no programado.

1. El suelo urbanizable no programado que no cuente con Programa de Actuación Urbanística se tasarà con arreglo al valor inicial, sin consideración alguna a su posible valor urbanístico.

2. Una vez obtenido el derecho a urbanizar por aprobación del Programa de Actuación Urbanística y de los Planes Parciales, se agregará al valor inicial del terreno el cincuenta por ciento (50%) del coste estimado de su urbanización.

3. Si se extingue el derecho a urbanizar por incumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución o no se realizasen en los plazos establecidos, el valor de expropiación será el valor inicial.

Artículo 6.2.9.- Sistema de expropiación por concesión administrativa. En los casos en que la actuación directa se efectúe mediante el sistema de expropiación se acudirá preferentemente a la fórmula de la concesión a que se refiere la legislación urbanística.

Artículo 6.2.10.- Fichas particulares.

1. Cada uno de los sectores del suelo urbanizable programado y de las áreas del suelo urbanizable no programado, tiene sus condiciones en su ficha correspondiente, que se incluyen en este volumen a continuación de estas Normas urbanísticas.

2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas en sus Títulos VII y IX y cuanto les fuere de aplicación del Título X.

CAPITULO 3º. Condiciones particulares de los sectores.

Artículo 6.3.1.- Alcance de las determinaciones particulares.

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Superficie: la dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo, pudiendo alterarse, en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo

establecido, en más o menos una cuantía no mayor que el cinco por ciento (5%) de la comprendida en la delimitación. Sin que pueda afectar, en ningún caso a la determinación gráfica del sector correspondiente, sino sólo a su cuantificación numérica. Ninguna alteración de sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos dotacionales, a parques y jardines o circulación.

b) Trazados y alineaciones: únicamente las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tienen carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas no consideradas como vinculantes se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

c) Usos y reservas: la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación.

Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo del Plan General podrá proceder a reajustar en la forma: cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna. En todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.

2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan General.

TITULO SEPTIMO. NORMAS GENERALES DE LOS USOS URBANOS.

CAPITULO 1º. Aplicación, clases y tipos de usos.

Artículo 7.1.1.- Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en suelo urbano y en urbanizable y también se ajustarán a ellas los mismos instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.

2. Los usos del suelo no urbanizable se regirán por lo dispuesto en el Título XI.

Artículo 7.1.2.- Clases de usos. Uso general, pormenorizado y compatible.

1. Uso general es aquel que el Plan General o Programa de Actuación Urbanística asignan con carácter genérico a un sector o zona en caso de que exista un planeamiento de desarrollo y pormenorizado el que asigna en el suelo urbano de ordenación detallada.

2. Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso general en el caso de planeamiento de desarrollo o sustituir al pormenorizado en caso de ordenación detallada del Plan General.

Las compatibilidades de los usos vienen reguladas para cada zona de edificación en el articulado correspondiente y en las Fichas de las Áreas de desarrollo.

3. Usos prohibidos son aquellos cuya implantación está excluida por el Plan General por no ser compatibles con los usos generales en la zona de que se trate, por superar los límites de intensidad que en su caso se disponga o los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes.

4. Los usos generales y pormenorizados son:

A) Dotacional o de Servicio Público:

I. Dotacional

- Educativo
- Sistemas de Interés Público y Social.
- Deportivo.

2. Servicio Público.

- Espacios libres y zonas verdes.
- Zona de protección de viario y de dominio público (MT)
- Infraestructuras urbanas.
- Sistemas de comunicación.
- Portuario

B) Particulares.

- Residencial (común y turístico).
- Edificación tradicional (VT)
- Plurifamiliar cerrada (M)
- Plurifamiliar abierta (A)
- Unifamiliar adosada (UAD)
- Unifamiliar aislada (UAS)
- Mixta aislada (XAS)
- Terciario.
- Comercial.
- Hotelero.
- Oficinas
- Garages
- Campamento
- Industrial.
- Industria y almacenamiento.
- Talleres artesanales y pequeña industria.
- Talleres de mantenimiento del automóvil.

Cualquier otro uso no incluido en estos se regulará análogicamente por las condiciones de aquel uso tipificado con que sea funcionalmente más semejante.

CAPITULO 2º. Condiciones comunes a todos los usos.

Artículo 7.2.1.- Condiciones de los usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes salvo que en

ellos se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

4. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

Artículo 7.2.2.- Usos en los sótanos. En los sótanos sólo podrán establecerse:

- Las instalaciones al servicio de la edificación.
- Aparcamientos y garages en la medida que establezcan estas normas y, en su defecto, uno (1) por cada cien (100) metros construidos.
- Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante y con accesos comunes.

Artículo 7.2.3.- Diferentes usos en un mismo edificio o local.

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos ó más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupará mayor superficie útil.

Artículo 7.2.4.- Actividades toleradas. Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inócuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, debiendo cumplir, además, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO 3º. Uso residencial.

Artículo 7.3.1.- Definición y usos pormenorizados.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda, tanto habitual como turística.

2. Este uso general comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Edificación tradicional.(VT)
- Plurifamiliar cerrada.(M)
- Plurifamiliar abierta.(A)
- Unifamiliar adosada.(UAD)
- Unifamiliar aislada.(UAS)
- Mixta aislada.(XAS)

Artículo 7.3.2.- Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- en las obras de nueva edificación
- en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte
- y en el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Artículo 7.3.3.- Vivienda 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, dos (2) de los huecos recaerán sobre calle o espacio libre.

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 ella.

Artículo 7.3.4.- Viviendas interiores. Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

- 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 estas Normas.
- Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros. En caso de apartamentos bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

Artículo 7.3.5.- Características de la vivienda. Las características de la vivienda cumplirán las condiciones señaladas por las normativas estatales y autonómicas de viviendas de protección oficial y viviendas de promoción pública. Las viviendas no acogidas a ninguno de estos regímenes cumplirán las dimensiones superficiales mínimas de las viviendas, de protección oficial o de la normativa que las supliere, así como el resto de sus condiciones.

Artículo 7.3.6.- 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. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros.

3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del seis por ciento (6%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, cien (100) centímetros.

4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

Artículo 7.3.7.- Dotación de aparcamientos. Como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de edificación y, en todo caso, por cada dos unidades de vivienda, salvo que el edificio albergue seis (6) ó menos viviendas o esté situado en calles de seis (6) metros o menos de latitud o sean viviendas de Protección Oficial en Régimen Especial.

CAPITULO 4º. Uso industrial.

Artículo 7.4.1.- Definición y usos pormenorizados.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones siguientes:

- Industria y Almacenamiento en general. Incluye la producción industrial, almacenaje y comercio mayorista.
- Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico y la producción artesanal y oficios artísticos.
- Talleres de mantenimiento del automóvil.

Artículo 7.4.2.- Aplicación.

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

- en los edificios o construcciones de nueva edificación
- en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten
- en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. Las presentes Normas, así como las ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en los sucesivos sobre usos industriales, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, serán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.

SECCION 1ª. Condiciones de la industria en general.

Artículo 7.4.3.- Aislamiento de las construcciones. En zonas de uso general distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, no tendrá contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Artículo 7.4.4.- Dotación de aparcamiento. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller.

Artículo 7.4.5.- Vertidos industriales.

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

SECCION 2ª. Condiciones particulares de los distintos usos pormenorizados industriales.

Artículo 7.4.6.- Condiciones de la industria y almacenamiento en general. En zonas de uso general distinto al industrial, las actividades incluidas en el uso pormenorizado industria y almacenamiento en general deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados, salvo que las condiciones particulares de la zona permita a una de menor superficie.
- Disponer de muros de separación con los edificios colindantes a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con aquéllos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Artículo 7.4.7.- Condiciones de los talleres artesanales y pequeña industria. En zonas de uso general distinto al industrial, las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres artesanales y pequeña industria deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que ordenanza de zona obligue a una de mayor superficie.
- Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales liberales, artísticas y literarias, incluidas en el epígrafe 966 de la CNAE.

Artículo 7.4.8.- Condiciones de los talleres de mantenimiento del automóvil.

1. En zonas de uso general distinto al industrial, las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres de mantenimiento del automóvil deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una de mayor superficie.

2. En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transportes de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500 Kg) sólo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado industrial.

CAPITULO 5º. Usos centros y servicios terciarios.

Artículo 7.5.1.- Definición y usos pormenorizados.

1. El uso centro y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Hospedaje turístico.
- Comercial.
 - Espectáculos y salas de reunión.
 - Comercio.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

b.2.1. Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a 750 metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y 2.500 metros cuadrados en los no alimentarios.

b.2.2. Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías,

centros y complejos comerciales.

b.2.3. Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 750 metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y a 2.500 metros cuadrados en el no alimentario.

Según el carácter de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un 35% de su superficie de venta, o supere los 1.000 metros cuadrados dicho tráfico si se integra en un establecimiento de la categoría c).

- Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio no alimentario.

C) Oficinas.

D) Aparcamiento-garaje

Artículo 7.5.2.- Aplicación. Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación:

a) en las obras de reforma de nueva edificación

b) en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten

c) en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

SECCION 1ª. Condiciones particulares del uso pormenorizado de hospedaje turístico.

Artículo 7.5.3.- Dimensiones.

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para las de las viviendas familiares.

2. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señaladas en el artículo 7.3.5 para las viviendas familiares.

3. Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para el uso residencial.

Artículo 7.5.4.- Ascensores. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a 10 metros se dispondrá un aparato elevador al menos para cada 30 habitaciones o fracción superior a 15 o por cada 500 metros cuadrados o fracción superior a 250 por encima de dicha altura.

Artículo 7.5.5.- Aseos. Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independientes para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

Artículo 7.5.6.- Aparcamientos. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor.

SECCION 2ª. Condiciones particulares del uso pormenorizado de espectáculos y salas de reunión.

Artículo 7.5.7.- Condiciones de aplicación. Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

SECCION 3ª. Condiciones particulares del uso pormenorizado de comercio.

Artículo 7.5.8.- Dimensiones.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos.

Artículo 7.5.9.- Circulación interior.

1. En los locales comerciales de la categoría a), definida en el artículo 7.5.1 apartado 2, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro, los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos.

2. En los locales de las categorías b) y c), los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros, los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos.

Artículo 7.5.10.- Ascensores. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a diez (10) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

Artículo 7.5.11.- Altura libre de pisos. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él. No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos, y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de la misma.

Artículo 7.5.12.- Aseos.

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo, por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los 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.

2. En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. Los aseos de los comercios de la categoría b), definida en el artículo 7.5.1 apartado 2, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes del uso público.

Artículo 7.5.13.- Aparcamientos.

1. Cuando el uso comercial sea uso general, se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías a) y b)

definidas en el artículo 7.5.1 apartado 2, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Para los comercios de la categoría c) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario.

Artículo 7.5.14.- Ordenación de la carga y descarga. Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrán de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso a vehículos.

Artículo 7.5.15.- Pasajes comerciales. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

Artículo 7.5.16.- Almacenaje de productos alimentarios. Los locales destinados al comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos. La superficie del almacén será, al menos, equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie de venta destinada a estas mercancías, con una dimensión mínima en todo caso, de tres (3) metros cuadrados.

SECCION 4ª. Condiciones particulares del uso pormenorizado de oficinas.

Artículo 7.5.17.- Dimensiones. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Artículo 7.5.18.- Ascensores. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a diez (10) metros se dispondrán a un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.

Artículo 7.5.19.- Altura libre de pisos. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de doscientos cincuenta (250) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

Artículo 7.5.20.- Aparcamientos. Cuando el uso de oficinas sea el determinante se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. En este caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Artículo 7.5.21.- Condiciones de los despachos profesionales domésticos. Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

SECCION 5ª. Condiciones particulares de los usos pormenorizados de garaje-aparcamiento.

SUBSECCION 1ª. Aparcamiento.

Artículo 7.5.22.- Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos y garajes públicos.

3. La administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

5. En los usos en que el estandar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicio y semejantes.

6. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

7. La administración urbanística municipal, podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

8. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

Artículo 7.5.23.- Soluciones para la dotación de aparcamiento.

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o, en el edificado.

b) En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.

2. La administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos, sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

Artículo 7.5.24.- Plaza de aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las siguientes dimensiones:

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (M)	LATITUD (M)
Vehículos de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

2. La superficie mínima obligatoria de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan.

3. En todos los aparcamientos se destinará, al menos, el quince por ciento (15%) de sus plazas para automóviles grandes.

4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Artículo 7.5.25.- Aparcamiento en espacios libres.

1. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como aparcamiento, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra sobre los vehículos estacionados.

SUBSECCION 2ª. Garajes.

Artículo 7.5.26.- Emplazamiento. Los garajes podrán estar emplazados en cualquiera de las siguientes situaciones:

- En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- En edificios exclusivos, cuando lo autoricen las condiciones particulares de zona.

Artículo 7.5.27.- Acceso a los garajes.

1. Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) de metros de fondo como mínimo, con un máximo del 3% de pendiente. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, a altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros.

3. Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán utilizar como acceso el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio.

Los accesos de los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, y en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, sea superior el ancho de este acceso a tres (3) metros.

4. Los garajes de cuatrocientos (400) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal diferente, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas.

5. Para garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea y es bidireccional será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior.

6. Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un sólo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso unidireccional, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

7. En los garajes mayores de dos mil (2.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento.

8. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques.

Artículo 7.5.28.- Altura libre de garajes. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de dos (2) metros medidos en cualquier punto de su superficie.

Artículo 7.5.29.- Ventilación de garajes.

1. En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente.

2. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes.

Artículo 7.5.30.- Cubierta de garajes. Los garajes bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

Artículo 7.5.31.- Utilización de los garajes. Sólo se permitirá en los garajes la estancia y el lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

Artículo 7.5.32.- Desagües. En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas y, previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

CAPITULO 6º. Uso dotacional y servicios públicos.

Artículo 7.6.1.- Definición y usos pormenorizados.

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b) Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c) Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

a') Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

b') Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios asociados.

c') Cultural, consistente en la conservación, recreación y transmisión del conocimiento y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.

d') Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

e') Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

f') Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

g') Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

d) Defensa y cárceles que integra las actividades de los cuerpos armados y las de encarcelamiento.

e) Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos.

Artículo 7.6.2.- Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Artículo 7.6.3.- Compatibilidad de usos. En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes de servicio.

Artículo 7.6.4.- Sustitución de usos dotacionales.

1. Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.

b) Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:

- docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional,
- cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente,
- sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional salvo el religioso.

- deportivo, que podrá ser sustituido por usos docente, servicio urbano o parque o jardín público, y

- servicio urbano, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

3. A los efectos de este artículo, no se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafiados como tales en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

4. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas generales.

Artículo 7.6.5.- Calificación de servicios de interés público y social. En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso determinado.

Artículo 7.6.6.- Edificaciones especiales.

1. Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran

improcedente la edificación siguiendo las condiciones particulares de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, y el cumplimiento de las condiciones que se establecen en los epígrafes siguientes.

2. En zonas donde las edificaciones deban alinearse a vial deberá cumplir las siguientes condiciones:

- El número de plantas no excederá del que le corresponda por aplicación de las condiciones particulares de zona.
- La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se aseguren servidumbres de otras parcelas y la ventilación de los locales.
- Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.
- Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.
- Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

3. Si la edificación se ubicara en cualquiera otra zona deberá cumplir además las siguientes condiciones:

- El número de plantas no excederá del que le correspondiera por aplicación de las condiciones particulares de zona.
- La ocupación no superará el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela.
- Deberá cumplir las condiciones de separación a otras edificaciones que señalen las condiciones particulares de zona.

Artículo 7.6.7.- Plazas de aparcamiento, y superficie de carga y descarga.

1. Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

- En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos un (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.
- En el sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.
- En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

2. Los equipamientos docentes que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).

3. Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4. La dotación de aparcamiento señalada en los epígrafes anteriores podrá ser disminuida o considerarse cumplida atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso del equipamiento así lo aconsejara.

SECCION 1ª. Condiciones particulares de los distintos usos pormenorizados.

Artículo 7.6.8.- Condiciones particulares del uso docente. Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básica no superarán la altura de tres (3) plantas.

Artículo 7.6.9.- Condiciones particulares del uso deportivo.

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de cien (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.

Artículo 7.6.10.- Condiciones particulares del uso servicios de interés público y social.

1. Administración pública. Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establecen para dicho uso.

2. Mercados y centros de comercio básico. Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

Artículo 7.6.11.- Condiciones particulares del uso defensa y cárceles. En lo que le fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones. No se superará una edificabilidad de dos (2) metros cuadrados por cada tres (3) metros cuadrados de superficie de la parcela.

CAPITULO 7º. Uso espacios libres.

Artículo 7.7.1.- Definición y usos pormenorizados.

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, a proteger y acondicionar el sistema viario, y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Zonas verdes o jardines: son aquellos espacios libres enclavados en áreas de uso general, residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la

población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

B) Áreas de ocio: son aquellos otros espacios libres cuyo destino específico como tales se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre y análogas, tales como ferias, zoológicos, parques acuáticos, de atracciones, etc.

C) Playas y otras zonas del Dominio Público Marítimo-Terrestre: son aquellos espacios naturales recogidos como sistema general de Espacios Libres en el Plano de Estructura General y Organización del Territorio a escala 1:10.000.

SECCION 1ª. Condiciones particulares de los distintos usos pormenorizados.

Artículo 7.7.2.- Condiciones particulares de las zonas verdes o jardines.

1. Las zonas verdes, que se identifican en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes como VI, se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores. Admitirán usos públicos deportivos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

2. En jardines de menos de una (1) hectárea pueden localizarse un máximo de mil quinientos (1.500) metros cuadrados destinados exclusivamente a uso deportivo.

3. Las zonas verdes de extensión superior a una (1) hectárea admitirán usos públicos deportivos, servicios de interés público y social y aparcamiento, con las siguientes restricciones:

- La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.
- La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.
- La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie de la zona.

4. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

5. Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

- Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario y áreas de juegos no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.
- Juegos libres, tales como campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.
- Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
- Áreas de plantación y ajardinamiento.
- Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.
- Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

5. Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura estarán a lo señalado en estas Normas.

Artículo 7.7.3.- Condiciones particulares del uso pormenorizado áreas de ocio.

1. La disposición de estas áreas, que se identifican en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes como V2, están previstas para asumir un grado máximo de usos compatibles y su forma será tal que se mantenga su carácter básico de espacio libre.

2. Salvo el recinto reservado para la instalación de la Feria, las áreas de ocio estarán arboladas y ajardinadas al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie, manteniéndose en todo caso el carácter abierto del espacio integrado en el área vegetal con los elementos de urbanización y arquitectura que se dispongan, evitando la intrusión de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.

3. Se admitirán los siguientes usos públicos: deportivos, docente vinculados a la instrucción sobre áreas temáticas relacionadas con el destino principal de la zona, culturales, recreativos, de espectáculos y análogos, como ferias, zoológicos, parques acuáticos, de atracciones, etc., de interés público y social y aparcamientos.

4. Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos o materiales que impacten apreciablemente el carácter abierto del área.

5. La implantación de cualquiera de los usos antes señalados deberá estar prevista en el Estudio de Detalle o Plan Especial del área correspondiente.

6. La forma de los S.I.P.S. que se sitúen en el área de ocio de los terrenos de la Feria podrá, previo Estudio de Detalle alterarse, pero manteniendo siempre su dimensión superficial.

CAPITULO 8º. Uso comunicaciones e infraestructuras urbanas básicas.

Artículo 7.8.1.- Definición y usos pormenorizados.

1. El uso comunicaciones e infraestructuras urbanas básicas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2. Este uso general comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales) como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos automóviles (en sus diversas funciones de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc.), de bicicletas compartiendo la calzada con las anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.
- Estaciones de autobuses y centros de transporte, constituido por los terrenos donde

se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc. de los servicios de transporte viario de viajeros y mercancías, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.

c) Portuario, si se destina a facilitar el atraque y los servicios a las embarcaciones, tanto de pasaje como de mercancía;

d) Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc.

Artículo 7.8.2.- Aplicación. Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes y en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlos las presentes Normas.

SECCION 1ª. Condiciones particulares del uso pormenorizado.

Artículo 7.8.3.- Sendas públicas para los peatones.

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.

2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o estancias admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función, ateniéndose a lo que dispone el artículo 8.5.

3. Las características y dimensiones de estas vías se ajustarán a lo que establece el artículo 8.3 de estas Normas.

Artículo 7.8.4.- Jerarquización de la red viaria.

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considerado los siguientes rangos:

a) Carreteras: vías que aseguran la comunicación vehicular de la ciudad con el territorio circundante.

b) Vías primarias: vías que sirven para desplazamientos urbanos de largo recorrido, que permiten una elevada especialización de sus flujos. Constituyen con las anteriores la red viaria básica de primer orden.

c) Vialio medio: vías de menor rango en cuanto a su función como soporte del tráfico rodado, pero fundamentales en la estructura urbana por sus características, continuidad y posición. Constituyen la red viaria secundaria.

d) Otras vías, cuya función es canalizar los tráfico de acceso a las actividades.

Artículo 7.8.5.- Características generales del viario. Los márgenes de las vías, cuando discurren por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 51/1974, de Carreteras. Cuando discurren por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.

Artículo 7.8.6.- Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

3. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el plan de ordenación del sector en el que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a un aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el planeamiento.

5. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de doscientas (200) viviendas.

Artículo 7.8.7.- Calles compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como en los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas, o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.

2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso vehicular incompatible con el uso de la zona.

3. Las calles compartidas en su diseño trazado se ajustarán a lo establecido en el artículo 8.6 de estas Normas.

Artículo 7.8.8.- Servicios del automóvil.

1. Dentro de las bandas laterales del viario, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a doscientos (200) metros cuadrados. Podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Las instalaciones podrán ser de alguna de las siguientes categorías, según su importancia:

a) Estaciones de servicio, con superficie cubierta, cerrada y no cerrada, y el máximo nivel de productos de venta y de servicios del automóvil.

b) Unidades de suministro, destinadas principalmente a la venta de los combustibles más comunes para automóviles.

c) Aparatos surtidores.

3. Las instalaciones a localizar en el suelo urbano, en especial en la zona Centro Histórico de la ciudad, serán preferentemente del tipo b) o c) y en cualquier caso serán especialmente cuidadas las condiciones estéticas y de integración en el entorno urbano.

4. Las estaciones de servicio dispondrán como mínimo de dos (2) plazas de estacionamiento por surtidor, salvo que, en función de su emplazamiento y para no obstaculizar el tráfico, la administración municipal considere oportuno exigir mayor número de plazas de estacionamiento.

5. Las estaciones de servicios podrán albergar otros usos complementarios, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo sean usos permitidos. En todo caso si el uso complementario fuese taller de automóvil su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la destinada exclusivamente a estación de servicio.

6. Mediante Planes Especiales el Ayuntamiento podrá determinar el emplazamiento de estaciones de servicio tanto en suelos de titularidad pública como privada.

Artículo 7.8.9.- Franjas de reserva. En las franjas de reservas para previsión de los ajustes de diseño en las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen a un aumento del valor en su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señale.

SECCION 2ª. Condiciones particulares del uso pormenorizado estaciones de autobuses y centros de transporte.

Artículo 7.8.10.- Aplicación. Las condiciones que se señalan para las estaciones de autobuses y centros de transporte viario se aplicarán a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representen en la documentación gráfica del Plan General.

Artículo 7.8.11.- Condiciones de uso. En las estaciones de autobuses y centros de transporte podrán construirse edificios para la atención del usuario y servicios terciarios complementarios.

Artículo 7.8.12.- Condiciones de edificación.

1. La edificabilidad será la que se establezca en las condiciones particulares de zona, y, en cualquier caso, un (1) metro cuadrado por metro cuadrado si aquella fuese menor.

2. El treinta por ciento (30%) de su edificabilidad podrá destinarse a usos de servicios terciarios que complementen el uso principal. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

Artículo 7.8.13.- Condiciones de diseño.

1. En relación al viario, los proyectos de estaciones y centros de transporte habrán de contener una propuesta justificada de ordenación de la circulación en los accesos y en el interior y un estudio de las necesidades de aparcamiento.

2. En relación a las instalaciones de los centros de transporte, se justificará asimismo el número y superficie de instalaciones, y las reservas correspondientes, para cada una de las actividades principales de TIR, TIF, Centro de Contratación, ITV, etc., así como de las complementarias: residencias, comedores, etc.

Artículo 7.8.14.- Aparcamiento. Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Artículo 7.8.15.- Licencias de obras. Los actos de edificación y puesta en nuevo uso de los terrenos incluidos en este uso están sujetos al trámite de licencia municipal y, sometidos a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

Artículo 7.8.16.- Aplicación. Las condiciones que se señalen para los puertos son de aplicación en los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representen en la documentación gráfica del Plan General.

Artículo 7.8.17.- Condiciones de desarrollo. En desarrollo de las previsiones contenidas en este Plan General se redactará un Plan Especial para la ordenación del recinto portuario. Este Plan Especial se tramitará de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/92.

Artículo 7.8.18.- Condiciones de diseño. Las condiciones de diseño son las impuestas por la legislación estatal vigente y por las determinaciones de este Plan General y de los instrumentos que lo desarrollen.

SECCION 4ª. Condiciones particulares del uso pormenorizado infraestructuras urbanas básicas.

Artículo 7.8.19.- Desarrollo.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructura, establecerá para cada clase de infraestructura las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

Artículo 7.8.20.- Ejecución de las infraestructuras urbanas básicas. Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por el artículo 68 de la Ley del Suelo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Artículo 7.8.21.- Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica.

1. Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

2. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento General o de Desarrollo o Especial destinado a tal fin, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

3. En el suelo urbanizable no se podrá levantar instalaciones aéreas de alta tensión fuera de las señaladas por el planeamiento. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señaladas por el Plan, se verán sometidas a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

CAPITULO 9º. Uso agropecuario.

Artículo 7.9.1.- Definición y regulación.

1. Tienen uso agropecuario los terrenos destinados al cultivo agrícola y a la cría de ganados.

2. Este uso se regulará por los preceptos del Título Undécimo de estas Normas.

TITULO VIII. NORMAS DE URBANIZACION.

CAPITULO 1º. Disposiciones Generales.

Artículo 8.1.1.- Aplicación. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

Artículo 8.1.2.- Ejecución de las Obras de Urbanización. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento, y en los plazos fijados al efecto.

CAPITULO 2º. La Urbanización de los Espacios Viarios.

Artículo 8.2.1.- Definición de Red Viaria. Se entenderá por Red Viaria aquellos espacios que se destinen a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas, así como el aparcamiento de vehículos.

Artículo 8.2.2.- Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No obstante, atendiendo a la especial configuración de las barriadas tradicionales y autoconstruidas, y parcelaciones periféricas existentes, se admitirán en dichas zonas aceras cuya anchura mínima sea de setenta y cinco (75) centímetros, salvo cuando se prevé una fuerte actividad peatonal, el ancho mínimo de la acera será de ciento cincuenta (150) centímetros. En los supuestos en que dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de "calle de circulación compartida" (artículo 8.2.6).

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

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

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

b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública como rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud, mínima pendiente del ocho por ciento (8%) y contrahuellas de treinta (30) centímetros.

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

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la gufa principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, atendiendo a lo establecido en el artículo 8.2.5.

Artículo 8.2.3.- Condiciones de Diseño del Viario.

1. Los elementos de la red principal cuya traza discurra por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen las Instrucciones de Carreteras y las normas e instrucciones de aplicación que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma.

2. Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquellas en las que se realicen obras de acondicionamiento, ensanche o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la LCR y en su Reglamento, así como en la ICR.

3. El resto de las vías urbanas se diseñará de acuerdo con las condiciones que establecieron por los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma, por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas, en especial las fichas de Recomendaciones de Diseños del Viario.

4. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representara modificación del Plan General, habrá de atenderse al resto de los criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

5. Para el dimensionamiento del resto de las vías se atenderá a los siguientes criterios:

a) Aceras, los establecidos en el artículo 8.2.2.

b) Calzadas:

b.1) Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en autopistas y carreteras. En las vías primarias, si las hubiere, serán en línea, con una sección a ser posible de doscientos treinta (230) centímetros. En el viario medio serán preferentemente en líneas.

b.2) Las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en autopistas y carreteras, y con una sección recomendada de trescientos veinticinco (325) centímetros de ancho en vías primarias y trescientos (300) centímetros en viario medio, atendiendo los acondicionantes de velocidad, seguridad y mejor organización del tráfico en cada uno de los tipos de vías. El acceso tendrá una anchura mínima de 200 cm.

Con carácter general el diseño de la vía se adaptará a las secciones tipo que acompañan como anexo a estas normas, según el tipo de vía y los usos del suelo en sus márgenes.

Artículo 8.2.4.- Accesos de las vías particulares a la red de carreteras.

1. Quedan prohibidos los accesos con giro a la izquierda de las vías de carácter particular a las carreteras radiales y nacionales.

2. En las carreteras comarcales podrán permitirse accesos con giro a la izquierda, siempre que las condiciones del trazado sean aptas para ello, si la distancia del acceso previsto a otros existentes es superior a dos mil (2.000) metros y si la Intensidad Media Diaria (IMD) de la vía prevista es inferior a cincuenta (50) vehículos.

3. Podrá accederse con giro a la izquierda a las carreteras locales, siempre que las condiciones del terreno lo consientan. Podrá permitirse, entre accesos, distancias de quinientos (500) metros.

4. Los accesos a las carreteras nacionales y comarcales de vías con IMD inferiores a los cincuenta (50) vehículos, con incorporación al sentido de tránsito, podrán permitirse siempre que las condiciones del terreno lo permitan a distancias superiores a dos mil (2.000) metros. En las carreteras locales, esta distancia podrá disminuir hasta quinientos (500) metros.

5. En cualquier tipo de conexión con las vías nacionales y comarcales, cuando en las vías particulares que se proyecten se prevean IMD superiores a cincuenta (50) vehículos, se requerirá proyecto especial del acceso aprobado por la oficina técnica del Organismo competente, siempre que la distancia entre accesos de características análogas sea superior a dos mil (2.000) metros.

Artículo 8.2.5.- Pavimentación de las Vías Públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriva en de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, establecido esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversifican 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, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registro, etc, se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

Artículo 8.2.6.- Calles de Circulación Compartida.

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera, por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehículo deberán interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

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

4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

Artículos 8.2.7.- Vías para Bicicletas. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.

Artículo 8.2.8.- Estacionamiento en Vía Pública.

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

* Unidireccional (a uno o ambos lados):

- Aparcamiento en línea, tres (3) metros
- Aparcamiento en batería, cinco (5) metros
- Aparcamiento en espina, cuatro (4) metros.

* Bidireccional:

- Aparcamiento en línea, quinientos (500) centímetros.
- Aparcamiento en batería, seiscientos ochenta (680) centímetros.
- Aparcamiento en espina, quinientos cincuenta (550) centímetros.

2. Cada tres (3) plazas de aparcamiento en línea o cada cuatro (4) plazas en

batería, se plantará un árbol que, además de aportar sombra, discipline la posición de los vehículos.

3. Se dispondrán de acuerdo con lo establecido en la Normalización de Elementos Constructivos del Ayuntamiento.

CAPITULO 3º. La urbanización de los Espacios Libres.

Artículo 8.3.1.- Urbanización. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular en las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Artículo 8.3.2.- Servidumbre de Infraestructuras. Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

CAPITULO 4º. Las Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 8.4.1.- El Dimensionamiento de Redes. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Artículo 8.4.2.- Red de Abastecimiento.

1. En cada núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previsto en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezcan el Ayuntamiento.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servida se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

Artículo 8.4.3.- Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimientos.

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar será la que establezca el Ayuntamiento.

2. El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendidas entre 0,5, y 1,5 metros por segundo.

Artículo 8.4.4.- Condiciones de Potabilidad. El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

Artículo 8.4.5.- Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.

Artículo 8.4.6.- Drenaje de Aguas Pluviales en Areas de Baja Densidad.

1. En áreas de baja densidad la red de drenaje, que recoja las aguas pluviales de suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

2. En este último caso la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificables, siempre que estas no tengan superficie libre considerable.

3. Los diámetros mínimos a emplear en la red será de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias.

Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetro inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

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

5. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose de la del agua potable a un nivel superior.

Artículo 8.4.7.- Prohibición del Uso de Fosas Sépticas y Pozos negros. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas y pozos negros en suelo urbano o urbanizable, salvo que se empleen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

Artículo 8.4.8.- Disposiciones Generales para otras Conducciones.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos o zonas de expansión, se circunscribirán a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación del dominio público municipal, con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

3. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se enterrará o trasladará a sus límites los tendidos de baja tensión que precisen atravesarla.

Artículo 8.4.9.- Tendidos Aéreos en las Proximidades de Carreteras. Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre la hará a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la calzada caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, caso de que sea camino o carretera secundaria.

Artículo 8.4.10.- Las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo

urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

2. En el suelo urbano, salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalaren por el Ayuntamiento mediante instrumento que corresponda.

3. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalaren.

4. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados, a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

5. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

Artículo 8.4.11.- Ordenación del Subsuelo. Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

Artículo 8.4.12.- Ejecución de obras de calas. Las obras a ejecutar en la vía pública o espacios libres municipales de dominio y uso público se regularán según lo establecido en el Reglamento Municipal para la ejecución de calas en las vías públicas.

CAPITULO 5º. Normativa complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes del Plan General de Ordenación.

Artículo 8.5.1.- Alineación de sistemas generales considerados por el Plan General. La alineación definitiva de estos sistemas estará sometido al proyecto de obra, Plan Especial o Proyecto Público que la desarrolle. En el caso de solicitarse licencias con anterioridad a la redacción de estos documentos en parcelas colindantes con los referidos sistemas, la alineación y línea de edificación será la reflejada en el plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, complementada con las protecciones y servidumbres previstas por la Normativa de este Plan y legislación específica correspondiente.

Artículo 8.5.2.- Desarrollo de las alineaciones y rasantes a través del 'Expediente de Alineaciones'. El establecimiento de alineaciones y rasantes de una parcela a efectos de concesión de licencia se efectuará de forma previa a dicho acto mediante el correspondiente 'Expediente de Alineaciones' a escala 1/500 que especificará y adaptará para la parcela o manzana en cuestión las determinaciones establecidas por el Plan General a estos efectos y que por tanto podrá incluir las siguientes determinaciones:

- Anchura de vial.
- Línea máxima de edificación.
- Establecimiento de patios, porches o soportales en la fachada.
- Especificación de los vuelos máximos permitidos, chaflanes según Ordenanza.
- Rasante de vial en el frente de la parcela.

Artículo 8.5.3.- Tira de cuerdas. En aquellos casos en que se considere necesario por los Organos de Gestión Municipales se llevará a efecto la tira de cuerdas de una parcela determinada, en el expediente de alineación, levantándose acta del mismo por el técnico municipal competente.

Artículo 8.5.4.- Definición de la rasante de un vial.

1. La rasante de vías ya urbanizadas será la definida en los planos de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes a escala 1/2.000 que coincida con la rasante consolidada en la construcción de la misma.

2. La rasante de vías no urbanizadas será la resultante del Proyecto Ordinario de Obras o estudio justificativo que la desarrolle. En todo caso este será previo a la concesión de cualquier licencia de obras en parcelas a las que el vial de fachada.

Artículo 8.5.5.- Estudios complementarios de alineaciones y rasantes.

1. En aquellos casos que por razones técnicas urbanísticas se considere necesario, se delimitarán Planes Especiales o Estudios de Detalles que ajusten o desarrollen las alineaciones determinadas en el Plan General. Las referidas actuaciones se iniciarán de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares en los casos que se consideren justificados o estén contemplados en las normas del Plan General.

2. Los Planes Especiales o Estudios de Detalle que desarrollen vías primarias incluirán aquellos suelos que queden adscritos al trazado, zonas de protección del mismo o que queden afectados por razones urbanísticas.

Artículo 8.5.6.- Vigencia de senderos y caminos peatonales. Las actuaciones urbanísticas mantendrán el carácter público de los caminos, senderos, veredas, cañadas, etc., admitiéndose la rectificación del trazado de los mismos en aquellos casos que, debidamente justificados, se asegure su continuidad, siendo de aplicación el resto de determinaciones establecidas en el artículo 13.8 de estas Normas.

TITULO IX. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

CAPITULO 1º. Aplicación, tipos de obras de edificación y condiciones de la edificación.

Artículo 9.1.1.- Definición y aplicación.

1. Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

2. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y en el urbanizable y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

3. Los términos y conceptos definidos en los distintos Capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo 9.1.2.- Derecho a edificar.

1. El derecho a edificar un terreno está condicionado a la obtención de la licencia, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la presente ordenación y a su aprovechamiento urbanístico.

2. En el suelo urbano cabrá la edificación en las parcelas que cumplan los requisitos establecidos en los Titulo IV y V que tengan la consideración de solar y satisfagan las condiciones establecidas en las normas particulares de la zona en que se encuentren.

3. En suelo urbanizable son edificables los terrenos que cumplan las condiciones fijadas en el Título VI, cuando estén calificadas como aptas para edificar y cumplan las condiciones de solar.

4. En el suelo no urbanizable cabrá la edificación en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el Título XI.

Artículo 9.1.3.- Tipos de obras de edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas se aplicará el aprovechamiento tipo correspondiente a los terrenos edificados cuando se sustituya la edificación existente, entendiéndose por tal la ejecución de obras que por su naturaleza hubieran permitido la declaración de ruina del inmueble.

Artículo 9.1.4.- Informe urbanístico. Previamente a la presentación del proyecto básico, los particulares podrán solicitar al Ayuntamiento un Informe Urbanístico de la parcela sobre la que se pretende actuar, 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.

Las condiciones establecidas en el Informe Urbanístico tendrán validez de un año.

La documentación técnica necesaria para la solicitud del Informe Urbanístico será, al menos, un Estudio Previo con el consiguiente contenido mínimo:

a) Memoria Descriptiva del edificio existente si lo hay, con las indicaciones siguientes:

1. Estado de conservación.
2. Enumeración de las zonas en las que se quiere intervenir.
3. Alcance de la intervención.

b) Planos de estado actual del edificio, a escala 1:100 referido a todas las plantas del mismo, así como todas las fachadas exteriores e interiores a patios o espacios libres y las secciones más significativas, con delimitación de la zona de intervención.

c) Planos de propuesta a escala mínima 1:100, indicando las nuevas actuaciones, si las hubiere.

d) Fotografías descriptivas del estado actual de la edificación referidas a aspectos generales de la misma, como mínimo una de la fachada y de las casas colindantes.

Artículo 9.1.5.- Clases de condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los Capítulos anteriores, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de posición del edificio en la parcela.
- c) Condiciones de ocupación de la parcela por el edificio.
- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- e) Condiciones de volumen y forma de los edificios.
- f) Condiciones de calidad e higiene de los edificios.
- g) Condiciones de estética.

3. En el suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el Plan Parcial correspondiente.

CAPITULO 2º. Condiciones de la parcela.

Artículo 9.2.1.- Definición. Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Artículo 9.2.2.- Aplicación. Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Artículo 9.2.3.- Definiciones referentes a las condiciones de parcela. Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

- a) Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitada por alineaciones exteriores contiguas.
- b) Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.
- c) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que de frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.
- d) Superficie de parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
- e) Solar: es la parcela situada en suelo urbano que, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 5.1.5, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

Artículo 9.2.4.- Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberán hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá

destinarse a espacio libre, viario, equipamiento o deportivo.

Artículo 9.2.5.- Segregación y agregación de parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 8.2.7 y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

Artículo 9.2.6.- Delimitación e identificación de las parcelas. Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su Código Urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 9.2.7.- Condiciones para la edificación de una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en estas Normas para las edificaciones provisionales, deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada para un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización:

1) Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.

2) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo 1).

c) Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezcan el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales: satisfacer, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

1) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

2) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

CAPITULO 3º. Condiciones de situación y forma de los edificios.

SECCION 1ª. Definición y aplicación.

Artículo 9.3.1.- Condiciones de situación y forma de los edificios. Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

Artículo 9.3.2.- Aplicación. Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezca las ordenanzas de zona o las normas de protección.

SECCION 2ª. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Artículo 9.3.3.- Alineación.

1. La alineación es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Alineaciones y Rasantes del Plan General o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Artículo 9.3.4.- Línea de edificación, alineación interior, fondo edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

3. Fondo edificable es la línea marcada en los Planos de Alineaciones y Rasantes que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 9.3.5.- Fachada y medianera.

1. Plano de fachada o fachada es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 9.3.6.- Separación a linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de

modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero, a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona.

Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

Artículo 9.3.7.- Retranqueos.

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

2. El retranqueo puede ser:

- Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
- Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.
- Retranqueo parcial en parte del frente de alineación.

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 9.3.8.- Edificios colindantes y separaciones entre edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Se entiende que un edificio esté separado de otros cuando existe una banda libre entorno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.

3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 9.3.9.- Área de movimiento de la edificación. Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Artículo 9.3.10.- Rasante, cota natural del terreno y cota de nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

SECCION 3ª. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Artículo 9.3.11.- Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidente con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación bajo rasante.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Artículo 9.3.12.- Superficie ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes.

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

3. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo 9.3.13.- Ocupación bajo rasante. La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

Artículo 9.3.14.- Superficie libre de parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento, que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

Artículo 9.3.15.- Construcciones auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería,

garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, cuerdas, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición del aprovechamiento neto y ocupación y deberán cumplir las condiciones de separación a linderos y de estética que, en cada caso, sean de aplicación al edificio principal. Su altura no podrá exceder de una planta ni de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.

SECCION 4ª. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Artículo 9.3.16.- Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.

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

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m2t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m2s).

Artículo 9.3.17.- Computo de la superficie edificada. Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1ª) No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

2ª) Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados y las edificaciones auxiliares, salvo las incluidas en la regla anterior.

Artículo 9.3.18.- Consideración del coeficiente de edificabilidad. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultare una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

SECCION 5ª. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 9.3.19.- Altura del edificio.

1. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

2. La altura media en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:

a) Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.

b) Altura total: es la medida hasta la cumbre más alta del edificio.

Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

3. En número de plantas la altura indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de la rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión P.B., para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Artículo 9.3.20.- Consideración de la condición de altura. En los casos en que se señalare como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana.

Artículo 9.3.21.- Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima. Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros.

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

b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como los elementos de separación entre azoteas.

c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana.

d) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU, y en su defecto el buen hacer constructivo.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

f) Los áticos cuando así lo permitan las condiciones particulares de zona.

Artículo 9.3.22.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a 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) La cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

a) Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

b) Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.

1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

En caso de que la diferencia de alturas sea tal que haga imposible la división se podrá incrementar en una planta la altura del edificio para resolverlo adecuadamente, sin que ello suponga aumento de la edificabilidad inicial.

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 atenderá a las siguientes reglas:

2.1. La cota de referencia es la de la planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a cincuenta (50) centímetros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

2.3. 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 resultará de edificar en un terreno horizontal.

Artículo 9.3.23.- Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

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

a) Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja y el de techo por debajo de la cota de referencia.

b) Semisótano. Es la planta que tiene el forjado de suelo por debajo de la planta baja y el de techo hasta los cincuenta centímetros por encima de la cota de referencia.

b) Planta baja. En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento cincuenta (150) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los cincuenta (50) centímetros por encima o cincuenta (50) centímetros por debajo de la rasante del terreno.

c) Entreplanta. Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

d) Planta piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

e) Atico. Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.

f) 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 9.3.24.- Altura libre de piso y cota de planta piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

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

3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 9.3.25.- Sótanos.

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros, ni la altura de piso inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

2. El número total de sótanos, no podrá exceder de dos (2), ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de cinco (5) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno.

Artículo 9.3.26.- Entreplantas.

1. Podrán autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebasa la superficie edificable.

2. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a doscientos cincuenta (250) cm. Esta distancia tendrá valor de mínimo independientemente del uso a que se destine la entreplanta.

Artículo 9.3.27.- Planta baja. Salvo en las viviendas unifamiliares y en edificación tradicional el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:

a) En la edificación alineada vial: un mínimo de trescientos cincuenta (350) centímetros, fijándose el máximo de acuerdo con las alturas de las colindantes.

b) En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de trescientos (300) centímetros.

Las distancias citadas lo son sin perjuicio de las que corresponda en función del uso al que se destine la edificación.

Artículo 9.3.28.- Aticos y plantas bajo cubierta. Sólo se permitirán los áticos, que tendrán la misma altura que las plantas pisos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona y las fichas de desarrollo.

Artículo 9.3.29.- Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total:

2. Los patios pueden ser:

a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

a') Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

b') Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.

b) Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

c) Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.

d) Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas aquellas.

Artículo 9.3.30.- Anchura de patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salicantes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

Artículo 9.3.31.- Medición de la altura de los patios. Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada paramento se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación a la que sirve.

Artículo 9.3.32.- Dimensión de los patios de parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona del Plan General las dimensiones de los patios de ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.

2. En viviendas unifamiliares las dimensiones de los patios se ajustarán a los siguientes parámetros:

a) La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (H:3), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:

a) La dimensión de los patios de parcela se establecen en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (H) del patio, medido en la forma citada en el artículo 8.3.32.

b) El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

USO DEL LOCAL	DIMENSION EN RELACION CON LA ALTURA	MÍNIMA ABSOLUTA (M)
Patios vivideros	H	9,00
Patios de luces:		
- si iluminan a piezas habitables excepto a cocina	H/3	3,00
- si sólo ilumina la cocina	H/4	3,00
Patios de ventilación	H/5	2,00

c) En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o linderó 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.

Artículo 9.3.33.- Dimensión de los patios abiertos. La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura (H:3) con mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

Artículo 9.3.34.- Dimensión de los patios ingleses. Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de doscientos sesenta (260) centímetros. Estarán dotados de

cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 9.3.35.- Cota de pavimentación. El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que a él abran huecos de luces o de ventilación.

Artículo 9.3.36.- Acceso a patio. Los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de un (1) metro, mediante rampas. Se permiten los pasos abiertos en toda su altura.

Artículo 9.3.37.- Construcciones en los patios.

1. En las zonas de uso residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.

2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

Artículo 9.3.38.- Cubrición de 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 un veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 9.3.39.- Régimen de mancomunidad de patios.

1. Patios mancomunados son los patios de parcela comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.

3. Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

CAPITULO 4º. Condiciones de calidad e higiene de los edificios.

Artículo 9.4.1.- Definición. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Artículo 9.4.2.- Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieran vigentes de ámbito superior al municipal.

SECCION 1ª. Condiciones de calidad.

Artículo 9.4.3.- Calidad de las construcciones. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Artículo 9.4.4.- Condiciones de aislamiento.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en las correspondientes Normas Básicas de Edificación.

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

SECCION 2ª. Condiciones higiénicas de los locales.

Artículo 9.4.5.- Local. Cumplirán lo dispuesto por la vigente normativa aplicable a las viviendas de protección oficial.

Artículo 9.4.6.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 9.4.7.- Emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos. Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

CAPITULO 5º. Condiciones de estética.

Artículo 9.5.1.- Definición. 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.

Artículo 9.5.2.- Aplicación. Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de la zona.

Artículo 9.5.3.- Armonización de las construcciones con su entorno. Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieran situadas. A tales efectos la

Administración urbanística municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.

Artículo 9.5.4.- Tratamiento de las plantas bajas. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

Artículo 9.5.5.- Modificación de fachadas.

1. 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.

2. 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. En casos justificados podrá la administración urbanística municipal hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En edificios existentes no cabrá autorizar toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

Artículo 9.5.6.- Soportales. En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirá fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
- Y su altura la que le correspondiera a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 9.5.7.- Plantas bajas porticadas. Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción si así estuviera previsto en las condiciones particulares de zona y no lesiona los valores ambientales del lugar.

Artículo 9.5.8.- Instalaciones en la fachada.

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

2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

Artículo 9.5.9.- 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. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permitirán los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación.

4. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros a nivel de la acera.

Artículo 9.5.10.- 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 diez (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 seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentaavo del ancho del vial respecto a la fachada ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.

c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.

d) En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de cien (100) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

Artículo 9.5.11.- Elementos salientes no permanentes. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes ordenanzas municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.

Artículo 9.5.12.- Portadas y escaparates. La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 9.5.13.- 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 obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

TITULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION Y LOS USOS.

CAPITULO 1º. Disposiciones preliminares.

Artículo 10.1.1.- Condiciones particulares de zona. Las condiciones particulares u ordenanzas de zona son aquéllas que, junto con las generales que se establecen en los Títulos VII y IX, regularán las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Artículo 10.1.2.- Alteración de las condiciones particulares.

1. Mediante Planes Especiales podrán alterarse las condiciones particulares de zona.
2. Podrán establecerse usos dotaciones en cualquiera de las zonas, en parcelas disconformes con las dimensiones establecidas en la ordenanza correspondiente siempre que las características del servicio que preste lo justifique.

Artículo 10.1.3.- Zonas. El Plan General, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas:

- Zona de edificación tradicional.(VT)
- Zona de edificación plurifamiliar cerrada.(M)
- Zona de edificación plurifamiliar aislada.(A)
- Zona de edificación unifamiliar adosada.(UAD)
- Zona de edificación unifamiliar aislada.(UAS)
- Zona de edificación mixta aislada.(XAS)
- Zona de centros terciarios.(T)

CAPITULO 2º. Condiciones de la zona de edificación tradicional.

Artículo 10.2.1.- Parcelas.

1. Ninguna de las parcelas constituidas a la entrada en vigor del plan será no edificable por causas de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

2. Las dimensiones mínimas de las parcelas de nueva creación responderán a los siguientes parámetros:

- Longitud de fachada mínima: cinco metros (5).
- Superficie de parcela mínima: setenta metros cuadrados (70 m²).

Artículo 10.2.2.- Alineaciones.

1. Las edificaciones dispondrán su fachada sobre las alineaciones dadas y se adosarán a sus medianeras laterales.

2. Se permiten retranqueos si la alineación:

- a) se conforma mediante tapia o similar de al menos 2,50 metros de altura.
- b) si se hace en todo el frente de una manzana.
- c) en aquellos sitios en que así esté consolidado.

Artículo 10.2.3.- Ocupación y edificabilidad neta.

1. La ocupación máxima será del noventa por ciento (90%) de la superficie de la parcela si ésta excede de 100 m². Si es menor la ocupación podrá ser del 100%.

2. El aprovechamiento máximo será de 1,8 m²/m².

Artículo 10.2.4.- Altura y número de plantas.

- 1. La altura máxima será de siete (7) metros.
- 2. El número máximo de plantas será de PB+1.

Artículo 10.2.5.- Aticos. Se autoriza un ático retranqueado al menos tres metros de fachada y con una ocupación máxima del veinticinco por ciento (25%) de la planta que computará a los efectos de edificabilidad máxima.

Artículo 10.2.6.- Sótanos. Se autoriza un máximo de dos plantas de sótano.

Artículo 10.2.7.- Usos compatibles. Serán todos los definidos en el Título VII, salvo otros residenciales y los siguientes, que quedan prohibidos:

↳ Industrial, salvo talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil.

↳ Terciario, en la categoría de agrupación y grandes superficies comerciales.

CAPITULO 3º. Condiciones particulares de la zona de edificación plurifamiliar cerrada (manzana).

Artículo 10.3.1.- Delimitación y subzonas. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plan o de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con la letra M, que comprende a su vez las subzonas M1 y M2.

Artículo 10.3.2.- Condiciones particulares de parcelación. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 9.2.5. de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyos linderos frontales tengan las siguientes dimensiones mínimas:

- en la subzona M1: quince (15) metros.
- en la subzona M2: diez (10) metros.

Será preceptiva la previa aprobación de un Estudio de Detalle para la edificación de parcelas superiores a cinco mil (5.000) metros cuadrados, si están situadas en la subzona M2.

Artículo 10.3.3.- Alineaciones a vial. Las construcciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes y se adosarán a las medianeras colindantes.

Artículo 10.3.4.- Retranqueos.

1. No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición estética de la fachada y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación se permitirán retranqueos en los siguientes casos:

- a) En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a tres (3) metros y, en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a veinticinco (25) metros.
- b) A lo largo de las fachadas en todas las plantas altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados de los muros medianeros colindantes. En todo caso este retranqueo no será superior a cinco (5) metros.
- c) Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus plantas un máximo de cinco (5) metros desde la alineación del vial.
- d) La planta última contenida dentro de la altura reguladora máxima podrá retranquearse

libremente. Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.

e) Aquellos que determinen las figuras de planeamiento de desarrollo.

f) Mediante pasos en toda la altura de la edificación y en parte o la totalidad de su fondo.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes fije la línea de edificación.

Artículo 10.3.5.- Ocupación y edificabilidades.

a) La ocupación sobre rasante se ajustará a los siguientes parámetros:

a.1) En la subzona M1, la edificación podrá ocupar la totalidad del espacio comprendido entre las alineaciones exteriores y el fondo edificable, manteniendo la alineación exterior obligatoriamente y con un máximo de veinticinco metros (25 m.) de fondo.

a.2) En la subzona M2 la edificación podrá ocupar en la planta baja la totalidad de la parcela. La ocupación de las plantas altas será resultado de la aplicación de las condiciones de edificabilidad y número de plantas.

a.3) Se autorizan los áticos, computando a efectos de la edificabilidad, sin más límite de ocupación que el retranqueo con un mínimo de tres metros de la línea de fachada.

b) Ocupación bajo rasante.

La ocupación bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela en dos plantas de sótano.

Artículo 10.3.6.- Edificabilidad neta. La edificabilidad neta medida exclusivamente sobre parcela, será de:

a) Para la M-1: 2,25 m² /m² s.

b) Para la M-2: 2,75 m² /m² s.

Artículo 10.3.7.- Número de plantas. El número máximo de plantas será de PB+2, en el núcleo de Barbate y Caños de Meca y de PB+1 en el de Zahara.

Artículo 10.3.8.- Patios.

1. En ningún caso se permitirán patios ingleses.

2. Según las distintas subzonas se permitirán los siguientes patios:

a) En la M1: patios de manzana y patios de luces y ventilación y patios abiertos a línea de fondo edificable, así como patios ingleses con un ancho mínimo de cinco metros en aquellas parcelas que ocupen la totalidad de una manzana.

b) En la M2: sólo se permitirán patios de parcela, vivideros y de luces, los patios ingleses en idénticas condiciones que para el caso anterior.

Artículo 10.3.10.- Condiciones particulares de estética.

1. Se permite la construcción de soportales dando sólo al interior de las manzanas, en las condiciones indicadas sobre retranqueo.

Artículo 10.3.11.- Condiciones particulares de uso.

1. Uso pormenorizado determinado de todas las subzonas será el residencial (plurifamiliar).

2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos:

- Talleres artesanales y pequeña industria.
- Talleres de mantenimiento del automóvil.
- Hospedaje.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Comercio, en las categorías de local comercial y agrupación comercial. Se permiten los pasajes comerciales.
- Oficinas.
- Aparcamiento.
- Garajes.
- Agrupaciones terciarias.
- Docente.
- Cultural.
- Deportivo.
- S.I.P.S.

CAPITULO 4º. Condiciones particulares de la zona de edificación plurifamiliar aislada.

Artículo 10.4.1.- Delimitación y subzonas. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con la letra correspondiente y la letra A, que comprende a su vez las subzonas Am, A-1 y A-T.

SECCION 1ª. Condiciones particulares de la subzona de edificación abierta Am.

Artículo 10.4.2.- Tipos de obras permitidas.

1. Se permiten todas las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, así como las de conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, y las obras de reconstrucción y sustitución, siempre que la unidad edificatoria sea estructuralmente independiente. Se prohíben las obras de ampliación excepto que éstas se contemplen en Planes Especiales de Mejora Urbana, en cuyo caso se permitirá en un máximo del veinte por ciento (20%) sobre la volumetría del conjunto. Este incremento de volumen se dedicará normalmente a cerrar plantas porticadas y excepcionalmente a obras de nueva planta al servicio de las viviendas existentes.

2. Las obras deberán ejecutarse conforme a las mismas condiciones que se contienen en la licencia de obras según la cual se levantaron las distintas edificaciones o, si no estuviere edificado, las del Estudio de Detalle u Ordenación de Volúmenes definitivamente aprobado a la entrada en vigor del Plan General. Podrán modificarse licencias concedidas y no ejecutadas a la entrada en vigor del Plan General.

3. En aquellas manzanas consolidadas por la edificación y grafiadas en el plano de calificación como Am donde hubiera solares susceptibles de ser edificados se edificarán de acuerdo a las ordenanzas para la zona A1.

Artículo 10.4.3.- Ruina generalizada. Si sobreviniese la ruina de varios bloques cuya edificabilidad total fuese de más de diez mil metros cuadrados (10.000 m²/t) o afectase a más de cien (100) viviendas, la nueva edificación requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, con sujeción a las siguientes determinaciones:

- Las condiciones de separación a linderos y a otras edificaciones será las que se establecen en el artículo siguiente.
- Las alturas máximas permitidas serán las existentes o planta baja más dos plantas

(PB+2), si aquellas fuesen superiores.

- La edificabilidad será igualmente la existente, salvo que de las nuevas condiciones de separación y de altura resultare otra menor.

Artículo 10.4.3.- Condiciones particulares de uso. Las condiciones de uso serán las particulares de la zona A, salvo que los parámetros de edificación impidieran la implantación de algunos de los usos allí permitidos. Además no podrán autorizarse el cambio a usos residenciales de construcciones o solares que a la entrada en vigor del Plan General no tengan efectivamente implantado este uso o no estuvieren destinados al mismo según la ordenación de volúmenes que tuvieren aprobada.

SECCION 2ª. Condiciones particulares de parcelación y de situación y forma de los edificios en la subzona A-1 y A-T.

La subzona A-1 localizará en aquellas áreas del suelo urbano cuyo uso pormenorizado esté así expresado en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes.

La subzona A-T se localizará en aquellas áreas del suelo urbanizable cuyo uso global sea residencial/turístico y así esté contemplado en el Plano de Calificación, Uso, Sistemas, Alineaciones y Rasantes.

Artículo 10.4.4.- Parcela mínima.

1. La parcela mínima será de:

a) Para la A-1: mil (1.000) metros cuadrados.

b) Para la A-T: dos mil (2.000) metros cuadrados.

Salvo para las ya constituidas a la entrada en vigor del Plan General, que podrán mantener la superficie.

2. Cuando en una parcela A-1 se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto o Estudio de Detalle deberá efectuar la asignación de la superficie de parcela que corresponda a cada bloque en función de las respectivas edificabilidades que consuma. En todo caso será preciso la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

Artículo 10.4.5.- Edificabilidad neta. La edificabilidad neta, medida exclusivamente sobre parcela, será de:

a) Para la A-1: 0,9 m²/m²s.

b) Para la A-T: 0,6 m²/m²s.

Artículo 10.4.6.- Separación a linderos.

1. El edificio deberá separarse de todos los linderos una distancia mínima de la mitad de su altura (h/2).

2. Cuando sobre uno (1) de los linderos de la parcela haya una medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella.

Artículo 10.4.7.- Separación entre edificios.

1. Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a dos tercios de su altura (2h/3). Si sus alturas fueren diferentes, esta distancia será equivalente a un tercio de la suma de ambas ((h1+h2)/3).

2. Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes construidos exentos éstos se separarán la mitad de la altura (h/2) en los paramentos con huecos o piezas vivideras.

Artículo 10.4.8.- Alturas máximas.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el apartado 2 del artículo 9.3.22 de estas Normas para los edificios exentos.

2. Las alturas de las construcciones serán de planta baja más dos (PB+2+A) con un máximo de quince metros (12) en el caso de los núcleos de Barbate y Caños de Meca y de PB+1+A en el de Zahara.

3. Se autoriza un ático, con una ocupación máxima del veinticinco por ciento de la del edificio y retranqueado al menos tres metros de sus fachadas. Computará a efectos de la edificabilidad máxima.

Artículo 10.4.9.- Patios. Se permiten los patios de ventilación y abiertos, así como los patios ingleses.

Artículo 10.4.10.- Construcciones auxiliares. Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las normas generales de la edificación.

Artículo 10.4.11.- Construcciones bajo rasante. Bajo rasante podrán construirse sótanos. Estas plantas deberán cubrir como mínimo el ochenta por ciento (80) de las plazas de garaje que demanden los usos implantados en el edificio. Además las construcciones bajo rasante limitarán su ocupación de conformidad con los siguientes criterios:

- La ocupación bajo rasante podrá ocupar una banda de hasta cinco (5) metros de anchura exterior a la línea de edificación del bloque y con una distancia mínima a todos los linderos de tres (3) metros. La superficie de la banda deberá tratarse como paseo peatonal.

- El número máximo de plantas bajo rasante será de dos (2).

Artículo 10.4.12.- Aparcamientos en espacio libre de parcela. El espacio libre de parcela podrá acondicionarse como aparcamiento con capacidad máxima para cubrir el treinta por ciento (30) de las plazas de aparcamientos que demanden los usos implantados en el edificio.

Artículo 10.4.13.- Condiciones estéticas de las subzonas A-1, y A-T.

1. Las plantas bajas podrán ser porticadas.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en los artículos 9.5.10 y siguientes de estas Normas.

4. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento (50) de su superficie.

Artículo 10.4.14.- Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado en todas las subzonas será el residencial (plurifamiliar). Se prohíben expresamente las viviendas interiores.

2. Además de las expresamente grafiadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se permiten los siguientes usos pormenorizados.

- Talleres artesanales y pequeña industria.

- Talleres de mantenimiento del automóvil.

- Hospedaje.

- Espectáculos y Salas de Reunión.

- Comercio en locales comerciales y agrupaciones comerciales. No se permiten los

pasajes comerciales.

- Oficinas.

- Aparcamientos.

- Garaje.

- Agrupaciones terciarias.

- Docente.

- Deportivo.

- SIPS.

CAPITULO 5º. Condiciones particulares de la zona de vivienda unifamiliar adosada.

Artículo 10.5.1.- Delimitación y subzonas. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con la trama correspondiente.

Artículo 10.5.2.- Condiciones particulares de parcelación.

1. Dimensiones mínimas de las parcelas. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 9.2.7 de estas Normas, no podrán ser edificadas aquellas parcelas cuyas dimensiones, según la subzona en que se sitúen, no cumplan las siguientes dimensiones mínimas:

- Superficie: ciento veinte (120) metros cuadrados.

- Lindero frontal: seis metros (6).

2. Agregaciones y segregaciones de parcelas. No podrán agregarse ni segregarse parcelas cuando alguna de las resultantes no reúnan las condiciones establecidas en el anterior apartado.

Artículo 10.5.3.- Posición de los edificios. La edificación se dispondrá en hilera entre medianeras con la proporción 1:1 entre unidades de viviendas y número de parcelas.

Artículo 10.5.4.- Alineaciones, retranqueo y separaciones a linderos. Las edificaciones se podrán disponer libremente sobre las alineaciones dadas, pudiéndose por tanto hacer retranqueos continuos en una longitud mínima correspondiente a todo el frente de una manzana o al menos veinticuatro metros (24). En toda la zona las edificaciones se adosarán a los linderos laterales.

Artículo 10.5.5.- Edificabilidad neta. La edificabilidad neta sobre parcela será de: 1,0 m²/m²s.

Artículo 10.5.6.- Altura máxima.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas por el apartado 1 del artículo 9.5.10 de estas Normas para los edificios que se alineen a vial.

2. La altura máxima permitida en toda la zona será de PB+1, sin que en ningún caso pueda sobrepasar de los siete (7) metros, excepto en los áticos, que se autorizan con una ocupación de un veinticinco por ciento de la del edificio y computando a los efectos de la edificabilidad máxima.

3. Se permiten piezas habitables en la planta bajo cubierta.

Artículo 10.5.7.- Ocupación bajo rasante. Bajo rasante únicamente podrá construirse un sótano, cuya ocupación no podrá exceder del porcentaje de la edificación sobre rasante.

Artículo 10.5.8.- Estudio de Detalle. Previa a la edificación de parcelas en áreas vacías o en remodelación total de superficie superior a los cinco mil (5.000) metros cuadrados será preceptiva la previa aprobación de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y completación del viario. Este Estudio de Detalle podrá destinar hasta un veinte por ciento (20) de la edificabilidad a vivienda colectiva u otras tipologías mixtas, siempre que ello no suponga un aumento del número de viviendas ni de la superficie edificada preexistente. La altura máxima de las edificaciones será en este caso de PB+2 y hasta de diez (10) metros.

Artículo 10.5.9.- Condiciones particulares de estética.

1. Se permiten las edificaciones con portales.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en los artículos 9.5.10 y siguientes de estas Normas.

3. Cuando la cubierta sea azotea podrán disponerse torreones o áticos, cuya superficie computará dentro de la máxima edificada.

Artículo 10.5.10.- Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado de la zona será el residencial con viviendas unifamiliares, pudiendo también destinarse a viviendas plurifamiliares o bifamiliares en el supuesto previsto en el artículo 10.5.8.

2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales y de pequeña industria.

- Hospedaje.

- Comercio en local comercial.

- Garaje y aparcamiento.

- Docente.

- SIPS.

- Deportivo.

CAPITULO 6º. Condiciones particulares de la zona de edificación unifamiliar aislada.

Artículo 10.6.1.- Delimitación y subzonas. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas que en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se identifican con la trama correspondiente.

Artículo 10.6.2.- Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima y linderos. Sin perjuicio de lo que se establece en el apartado 2 del artículo 9.2.5 de estas Normas, serán edificables las parcelas cuya superficie y lindero frontal sea de dimensiones superiores a las que a continuación se disponen:

- Superficie mínima: 500 m²

- Lindero frontal: 15 metros.

2. Agregaciones y segregaciones de parcela. No se podrán segregar parcelas cuando alguna de las resultantes no reúna las condiciones establecidas en el anterior apartado.

Podrán agregarse parcelas una a otra sin limitación.

Artículo 10.6.3.- Disposición de las edificaciones. Las edificaciones se dispondrán de forma aislada en las parcelas, respetando los parámetros de ocupación y separación a linderos que se establecen en estas condiciones particulares. No obstante

el apartado anterior podrán parearse viviendas siempre que cada una de ellas individualmente consideradas respeten todos los parámetros, salvo el de separación al lindero medianero.

Artículo 10.6.4.- Ocupación sobre rasante. Sobre rasante las edificaciones podrán ocupar un máximo del 40% de la superficie total de la parcela.

Artículo 10.6.5.- Ocupación bajo rasante. Bajo rasante podrá edificarse una planta con la misma ocupación que tenga la edificación sobre rasante.

Artículo 10.6.6.- Relación superficie de parcela/unidad residencial y número máximo de viviendas por parcela. Se podrán agrupar unidades residenciales. Estas agrupaciones deberán en todo caso vincular a cada unidad residencial la superficie de parcela que a continuación se establece, y no podrá agrupar más unidades que las fijadas en el cuadro siguiente:

m ² /unidad	.....	nº máximo de unidades residencial	.....
500 m ² /ur	.....	agrupación por parcela	20 (zonas residenciales)

Sin limitación (zonas turísticas)

Los titulares de unidades residenciales agrupadas constituirán un condominio sobre la propiedad de las parcelas que deberán inscribir en el Registro de la Propiedad.

Artículo 10.6.7.- Separación a linderos. Salvo que el Plano de Alineaciones y Rasantes contuviere grafiada la línea de edificación, en cuyo caso la construcción deberá disponerse sobre ella, las edificaciones se situarán respetando las siguientes distancias mínimas.

al lindero frontal	.....	al resto de los linderos	.....
4	.....	3	.....

Artículo 10.6.8.- Separación entre agrupaciones residenciales. Las agrupaciones de viviendas deberán separarse una distancia equivalente a dos veces la altura.

Artículo 10.6.9.- Altura.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 9.5.10 de esta Normas para la edificación exenta.

2. La altura de las edificaciones no podrá exceder de PB+1 y de siete metros, salvo para los áticos.

3. Se permite las piezas habitables en las plantas bajo cubierta.

Artículo 10.6.10.- Edificabilidad neta. Será la 0,4 m²/m²s.

Artículo 10.6.11.- Construcciones auxiliares. Las construcciones auxiliares deberán situarse respetando las distancias a linderos establecidas sin que la altura pueda exceder de una planta y de tres metros y medio. La edificabilidad se computará dentro de la máxima permitida.

Artículo 10.6.12.- Aticos. Se autoriza un ático retranqueado con superficie máxima del 25% de la planta edificada. La edificabilidad se computará dentro de la máxima permitida.

Artículo 10.6.13.- Condiciones particulares de estética.

1. Se permiten los pórticos, porches, etc., así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones.

2. Será obligatorio vallar las parcelas con elementos de hasta cien (100) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos metros y medio (2,5). En parcelas mayores de 2.000 m² o en actuaciones unitarias o agrupaciones y siempre que ocupen la totalidad de una manzana se podrán cerrar las parcelas con tapias o cerramientos de obra hasta la altura máxima de dos metro y medio (2,5).

Artículo 10.6.14.- Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado en la zona será el residencial (unifamiliar).

2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos y

Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales para actividades liberales, artísticas y literarias.
- Hospedaje.
- Espectáculo y salas de reunión.
- Comercio en local comercial,
- Oficinas.
- Aparcamiento.
- Docente.
- Deportivo.
- SIPS.

CAPITULO 7º. Condiciones particulares de la zona mixta aislada.

Artículo 10.7.1.- Identificación. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con la trama correspondiente en los suelos de desarrollo turístico.

Artículo 10.7.2.- Definición y condiciones. Las edificaciones que integren esta zona aguparán las parcelas mancomunadas construcciones aisladas tanto plurifamiliares del tipo abierto turístico (AT) como unifamiliar adosada (UAD) o aislada (UAS) cumpliendo los siguientes parámetros:

- La edificabilidad neta máxima será de 0,4 m²/m²s.
- La proporción entre viviendas plurifamiliares y unifamiliares será como máximo del 50% de la vivienda plurifamiliar.
- La separación al lindero frontal será al menos de cuatro (4) metros.
- Ocuparán la totalidad de una manzana.
- Cumplirán por separado cada tipo a edificar las condiciones de zona correspondiente definidas en este Título.
- Se redactará un Estudio de Detalle para la definición pormenorizada de la posición de cada tipo de edificación o áreas de movimiento en cada manzana.
- Los titulares de este tipo de vivienda constituirán un condominio sobre la propiedad de la parcela que deberán inscribir en el Registro de la Propiedad.

CAPITULO 8º. Condiciones particulares de la zona Centros terciarios. Comprende esta zona las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones destinadas a usos terciarios, fundamentalmente comerciales y espectáculos y salas de reunión. El objetivo de la ordenación es el reconocimiento, mantenimiento y creación de centros en posiciones en las que por su accesibilidad, situación, etc. puedan concebirse estas actividades con las peculiares características que la diferencian del comercio de barrio.

Artículo 10.8.1.- Identificación. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con la trama correspondiente.

Artículo 10.8.2.- Condiciones particulares de la subzona T-1.

1. Condiciones particulares de parcelación. La parcela mínima será de mil metros cuadrados (1.000 m²).

2. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

2.1. Edificabilidad neta: será de 0,6 m²/m²s.

2.2. Separación a linderos: las edificaciones e instalaciones se separarán, como mínimo, ocho (8) metros de todos los linderos de la parcela.

2.3. Superficie libre de parcela: la superficie libre de edificación de la parcela deberá ajardinarse en un 15%. Y los aparcamientos, con la dotación fijada por estas Normas para el uso pormenorizado comercio, en la categoría de grandes superficies comerciales, deberán protegerse con arbolado al menos el cincuenta (50) por ciento. Se prohíben las marquesinas.

3. Condiciones particulares de estética.

Se permitirán las construcciones con soportales.

Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.

Serán obligatorio el vallado de las parcelas construidas con setos vivos con una altura mínima de cincuenta (50) centímetros.

4. Condiciones particulares de uso.

4.1. El uso determinado será el terciario en sus categorías de comercial, espectáculos y salas de reunión, hotelero y oficinas, y grandes superficies comerciales.

4.2. Además se permitirán los usos pormenorizados comercial, talleres de mantenimiento del automóvil y aparcamientos.

TITULO XI. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO 1º. Ambito y régimen jurídico.

Artículo 11.1.1.- Definición y ámbito.

1. Las normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados por el Plan General como No Urbanizable.

2. Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que el Plan General clasifica como tal según la delimitación grafiada en el Plano "Estructura General y Orgánica del Territorio. Determinaciones en Suelo No Urbanizable". (E: 1:10.000).

Artículo 11.1.2.- Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo No Urbanizable.

1. Cualquiera que sea la zona, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona puede ser autorizado.

2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable impone este Plan y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

Artículo 11.1.3.- Régimen del Suelo.

1. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes y normas del Ministerio o de la Consejería de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Sin embargo, podrán autorizarse edificaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural con carácter genérico o específico, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar siempre que no se ocasione con ello la formación de nuevos núcleos de población, autorizaciones que deberán tramitarse con arreglo a lo establecido en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de Junio) de 1.992 y en el artículo 14 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 11.1.4.- Edificios, parcelas y usos fuera de ordenación.

1. El régimen jurídico de las construcciones, parcelas y usos existentes que resulten disconformes con las determinaciones del presente Plan General, será el siguiente:

a) Cuando la disconformidad afecte al uso del suelo o de la edificación, a la posibilidad o no de edificar, o a la ubicación de los edificios de viviendas respecto al viario, las intervenciones admisibles sobre las construcciones existentes serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

b) Cuando la disconformidad afecte al tamaño de la parcela o a la situación de la edificación en ella, se admitirán, además de las anteriores, las obras de reforma y los cambios de uso o reutilizaciones, siempre que se cumplan las determinaciones de las presentes Normas.

2. La preexistencia de las situaciones a que se refiere el apartado primero del presente artículo, se acreditará mediante documento de licencia, registral o mediante cualquier otro medio de prueba reconocido en el ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 11.1.5.- Parcelaciones rústicas.

1. En el Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones 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 viable, en función de las características agropecuarias de cada tipo de terreno.

2. Con carácter general, la parcela rústica no podrá ser inferior a dos (2) Hectáreas, salvo en las zonas de huertas, en donde la parcela mínima podrá ser de una aranzada (4.300 m²).

3. Quedan excepcionadas, por su propia naturaleza, de dichos parámetros, las parcelaciones de terrenos destinada a la implantación de:

- Infraestructuras.
- Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

- Instalaciones permanentes de restauración (ventas).
- Imágenes o símbolos.
- Yacimientos arqueológicos.
- Vías pecuarias.
- Establos, granjas avícolas y similares.

Artículo 11.1.6.- Condiciones de las parcelaciones rústicas.

1. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.

2. Los accesos a parcela desde vías de tránsito rodado, además de cumplir las determinaciones de la normativa sectorial, satisfarán las condiciones establecidas en el Capítulo 8º del Título VII y art. 8.2.4 del Título VIII de estas Normas, sobre características generales del viario.

Artículo 11.1.7.- Parcelaciones urbanísticas y su prevención.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un 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 en la zona en que se encuentre.
- b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con entintado de acera.
- c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los 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 no permanente.
- f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la zona de suelo de que se trate.
- g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.

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 otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleos de población.

Artículo 11.1.8.- Segregación de fincas.

1. La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad de divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

- a) Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. Tal hecho no comportará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esta circunstancia.
- b) Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencias siempre que, el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados concurrentes y se cumplimente la normativa específica de cada zonificación y tipología en cuanto al tamaño mínimo de parcela.
- c) Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes.

2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad, exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos en suelo no urbanizable que se acredite el control municipal de su procedencia en la forma establecida en el artículo 259.3 del Real Decreto Legislativo 1/92.

Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas su condición de inedificable en aquellas segregaciones que cumpliendo las dimensiones de la legislación agraria, den lugar a parcelas de superficies inferior a las que determinan estas Normas para poder ser objeto de edificación.

Artículo 11.1.9.- Núcleo de población.

1. Se entenderá por núcleo de población a los efectos del presente Plan General, todo asentamiento humano que genere objetivamente las cuatro demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios, que son características de las áreas urbanas consolidadas.

2. Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada zona de suelo no urbanizable se fijan.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscrip-

ción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, de conformidad con lo establecido por el artículo 221 de la Ley del Suelo.

Artículo 11.1.10.- Protección de la legalidad urbanística en Suelo No Urbanizable. La detección de viarios, anuncios sobre el terreno o publicaciones en medios de comunicación acerca de venta de parcelas, o cualquier signo que refleje de alguna manera una futura parcelación en el suelo no urbanizable, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas en la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo de 25 de Julio de 1.990 (LRRUVS), sobre la totalidad de la parcela catastral.

Artículo 11.2.1.- Clases de usos. Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo No Urbanizable, los usos se clasifican en:

- a) Usos permitidos: son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (CPU) según el procedimiento previsto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de Agosto de 1.978 (RGU), pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.
- b) Usos autorizables: son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, autorización de la CPU según el procedimiento previsto en el artículo 44 del RGU, podrán implantarse en esta clase de suelo siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las condiciones generales establecidas para el suelo de que se trate.
- c) Usos prohibidos: son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

Artículo 11.2.2.- Tipos de usos.

1. En el Suelo No Urbanizable los usos que se regulan son los siguientes:

- a) Usos agropecuarios.
- b) Usos al servicio de las obras públicas.
- c) Uso residencial.
- d) Usos acuícolas.
- e) Usos cuya utilidad pública o interés social radiquen en sí mismos en la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural o en enclaves específicos del SNU.
- f) Uso de campamento.

2. En todo lo que no colisione con lo regulado en la normativa especial de usos y edificación para el Suelo No Urbanizable, serán de aplicación a estos usos las determinaciones de las Normas Generales establecidas en los Títulos VII y IX.

Artículo 11.2.3.- Usos agropecuarios.

1. Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agropecuaria, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

2. Dentro de ellas se regulan específicamente las siguientes:

a) Actividades agrícolas: se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente al cultivo del recurso vegetal. Entre ellas, merecen especial consideración las siguientes:

a1) Instalación o construcción de invernaderos: se trata de instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de los cultivos.

Debido al grado de aprovechamiento intensivo del terreno que se obtiene, dichas instalaciones deberán adoptar medidas tendentes a impedir la continuada salinización de suelos y la contaminación en el nivel freático, para lo cual, deberán estar dotadas de previsiones de drenaje superficial y se considerarán como "usos provisionales" de duración no superior a diez (10) años, a los efectos de la aplicación del párrafo 1 del artículo 136 del Real Decreto Legislativo 1/92.

a2) Viveros: son instalaciones destinadas al cultivo de plántones para su posterior trasplante.

b) Actividades ganaderas: se incluyen en esta categoría la cría de todo tipo de ganado y animales en general. Dentro de la misma se prevén específicamente:

b1) Ganadero: se incluyen todas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado así como de otros animales de granja o corral.

Dentro de este tipo se diferencian las siguientes:

- Ganadería extensiva mayor: es la ganadería mayor vinculada a la explotación del suelo con ganado en estabulación permanente o semipermanente en instalaciones preexistentes anejas a la vivienda. No ofrecen peligro de vertidos concentrados y el régimen tradicional de explotación no incide en la ordenación parcelaria ni en sus aspectos paisajísticos.

- Ganadería extensiva menor: es la ganadería menor vinculada a la explotación del suelo. A efectos de intensidad de uso se establece la equivalencia de diez (10) cabezas de ganado menor por cabeza de ganado mayor. La ganadería porcina, avícola y conejera no superará la cifra de diez (10) cerdos, cincuenta (50) gallinas, cien (100) conejos para entenderse integrados en esta modalidad.

- Ganadería intensiva mayor: se denomina así toda estabulación ganadera mayor cuyos recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación, en un 50% como mínimo.

- Ganadería intensiva menor: se denomina así toda estabulación ganadera menor cuyos recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación, en un 50% como mínimo. Se incluyen también en este apartado las cochinerías superiores a diez (10) cerdos o gallineros de más de cincuenta (50) gallinas o conejeras de más de cien (100) conejos.

Los establos, granjas y similares, se separarán al menos quince (15) metros de los linderos de la finca y en cualquier caso, su separación de otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a quinientos (500) metros.

Su implantación exigirá la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, para cuya obtención será preciso aportar un estudio de impacto ambiental.

c) Actividades forestales: se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado. Dentro de la misma se

prevee específicamente:

c1) Tala de conservación: se entiende por tal el derribe o abatimiento de árboles que se realiza dentro de las siguientes circunstancias o supuestos:

1ª) En áreas sujetas a planes de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal.

2ª) Como parte de la labor de limpia y entresaca y a efectos de un mayor desarrollo o conservación de las masas forestales.

3ª) Como parte de la eliminación de árboles o masas forestales enfermas a efectos de un mayor control sanitario y en orden al mantenimiento de la cubierta forestal.

d) Actividades vinculadas a la explotación agropecuaria:

d1) Obras e instalaciones anejas a la explotación: se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones y edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.

d2) Obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación: se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos; siempre y cuando éstas y aquellas se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.

d3) Infraestructura de servicio a la explotación: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión de determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.

d4) Desmontes, aterramientos, rellenos: en general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.

Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en proyecto tramitado de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superen una superficie de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, o un volumen superior a cinco mil (5.000) metros cúbicos de tierra.

d5) Captaciones de agua: se consideran aquí aquellas obras e instalaciones que permitan captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura, de la Junta de Andalucía y a su legislación específica y, específicamente, a lo previsto en la Ley 2/92 de 15 de Junio, Forestal de Andalucía y, especialmente, en el Título V de la misma.

Artículo 11.2.4.- Usos vinculados a las obras públicas.

1. Engloban todo tipo de actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas; y específicamente el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras. No se autorizarán aquellas instalaciones cuya regulación no esté admitida y autorizada por la normativa específica aplicable a estos casos, ni por el organismo administrativo responsable de su autorización. En todo caso, las actividades que aquí se regulan deberán cumplir, además de la legislación específica, las normas generales de edificación del Título IX y estar justificadas por las necesidades de la obra pública de referencia.

2. Las actividades vinculadas a la ejecución de obras públicas se considerarán como usos provisionales, a los efectos de la aplicación del párrafo 1 del artículo 136 del Real Decreto Legislativo 1/92. De ese modo, en el otorgamiento de la licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas construcciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones agropecuarias y/o naturales originales de los suelos afectados, una vez demolida o desmantelada la construcción de que se trate. Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinadas a la ejecución de obras públicas, se hará constar dicho extremo expresamente en la solicitud de licencia, y ésta se otorgará o no de acuerdo con las determinaciones del Plan General. En todo caso se estará a lo dispuesto en los Capítulos y Anexos correspondientes de la Ley 7/1994 de 18 de Mayo de Protección Ambiental de Andalucía.

3. Sólo se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, a los efectos de su ubicación en el suelo no urbanizable, aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

4. Cuando las construcciones o las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar en la solicitud de la licencia la idoneidad de la ubicación elegida.

5. Dentro de esta categoría, se prevén las siguientes actividades específicas:

a) Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: de carácter temporal, vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario. No precisan de cimentación en masa y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.

b) Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas: son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

c) Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, las básculas de pesaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

d) Instalaciones o construcciones de las infraestructuras urbanas básicas: se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energética, de abastecimiento y saneamiento de

agua, de oleoductos y gaseoductos y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

e) Sistema de comunicación de carácter general: se entiende como tal aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso, tienen una utilización general.

f) Obras de protección hidrológica: se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc.) en defensa del suelo.

Artículo 11.2.5.- Uso residencial.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda unifamiliar, es decir, aquella situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso y con accesos exclusivos.

2. Se prevén específicamente los siguientes supuestos:

2.1. Vivienda familiar ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal al edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2.2. Vivienda ligada al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales. Se entiende como tal al edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto, con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.

2.3. Vivienda guardería de complejos de equipamientos y servicios en el medio rural. Incluyen los edificios residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyecto, con la finalidad exclusiva de atención a los complejos de equipamientos y servicios en el medio rural.

3. Condiciones generales de implantación:

a) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.

b) Se puede presentar de modo independiente o bien, vinculado y al servicio de cualquiera de los otros usos regulados para el suelo no urbanizable, en los casos en que así esté previsto.

c) Cierres de fincas. Estarán sujetos a previa licencia municipal, la cual se concederá para los que sean estrictamente necesarios para la pacífica y normal implantación del uso de que se trate. En todo caso, los cerramientos deberán realizarse por medio de alambradas, empalizadas o setos de arbustos, pudiendo también combinarse los medios indicados.

d) Abastecimiento de agua. En aplicación de lo dispuesto por el Real Decreto 928/1.979 de 16 de Marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de aguas con destino al consumo urbano se dispone lo siguiente:

1ª) No se podrá autorizar cualquier tipo de asentamiento humano hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad que se pretenda desarrollar, bien por suministro de la red municipal u otro distinto, y se garantice su potabilidad sanitaria, justificándose la procedencia, captación, emplazamiento, análisis, etc.

2ª) Se considera que el agua es sanitariamente potable y, por lo tanto, apta para el consumo humano, cuando, en todo momento, a lo largo de la red de suministro, reúna las condiciones mínimas o cuente con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.

e) Evacuación de residuales. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.

En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el baño de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.

En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará, a partir de los estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgo de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos absorbentes.

Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes. Asimismo, se recomienda en todos aquellos núcleos rurales o áreas en donde sea posible, implantar sistemas de depuración tecnológica, sustituyendo a los de depuración biológica, también llamados "filtros verdes", con la finalidad de evitar la contaminación del sistema hídrico superficial.

f) Pozos. Su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a treinta (30) metros de cualquier pozo absorbente de aguas residuales.

Artículo 11.2.6.- Usos acuícolas.

1. Se consideran usos acuícolas los relacionados con la explotación de los recursos propios de las marismas y zonas intermareales, tanto intensivos como extensivos (marisquero, granjas marinas, parques de cultivo, batchery, etc.) y todas las actividades a ellos vinculadas.

2. Las instalaciones de piscifactorias y granjas deben ubicarse en las áreas menos frágiles de las zonas marismeñas, y su construcción deberá ser precedida del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

3. Asimismo se permitirán exclusivamente edificaciones vinculadas directamente a la explotación: almacenes, centros de investigación, oficinas y viviendas de guarda, que habrán de localizarse en los límites de las zonas marismeñas, evitando en la medida posible rellenos y movimientos de tierra y minimizando el trazado de viarios. La altura máxima de la edificación será de una (1) planta ó 4 metros.

4. La regulación de éstos usos se someterá a las determinaciones sectoriales de la Consejería de Agricultura y Pesca, Agencia del Medio Ambiente y Ministerio de Obras Públicas.

Artículo 11.2.7.- Usos cuya utilidad pública o interés social radiquen en sí mismos y/o en la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.

1. Engloban fundamentalmente dos tipos de actividades:

a) Aquéllas que disponen de una declaración formal de utilidad pública o interés social en virtud de la Ley o de un acto administrativo concreto y que hayan de emplazarse en esta clase de suelo, a cuyos efectos no se podrá considerar en ningún caso como justificación la valoración del suelo.

b) Aquéllas en que, dada su naturaleza y características, se considere de interés público su emplazamiento en el medio rural, por ser precisas o convenientes para la conveniencia social e imposible o perjudicial su emplazamiento en zonas pobladas.

2. Las del apartado b) se subdividen en dos tipos de usos:

1º) Uso industrial.

2º) Uso de equipamientos y servicios.

Artículo 11.2.8.- Uso industrial.

1. Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

2. Se establecen las siguientes categorías:

1º) Industrias extractivas. Son aquéllas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

2º) Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

3º) Gran industria. De carácter aislado, propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier otra derivada de las exigencias del Reglamento de Actividades, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 20 de Nov. de 1.961 (RAMINP), deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación. Por sus propias características su actividad puede diferir de las del uso industrial definido en el apartado 1.

3. Cualquier tipo de actividad industrial, susceptible de generar impactos ambientales, y en especial vertidos contaminantes deberán presentar con la solicitud de licencia, el preceptivo Estudio de Impacto Ambiental con estudio detallado de las medidas a adoptar para la depuración de los vertidos y la corrección de los impactos negativos sobre el medio.

Deberán atenerse a las Normas de protección del medio físico recogidos en el Título XIII.

Artículo 11.2.9.- Industrias extractivas.

1. Se distinguen los siguientes tipos de actividades:

- Canteras: excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.

- Extracción de áridos: movimientos de tierra conducentes a la obtención de arenas y áridos de cualquier tipo.

- Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

- Infraestructuras de servicio: se consideran como tales aquéllas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollar para el servicio de una determinada explotación extractiva.

2. Se consideran como "uso autorizable" en el Suelo No Urbanizable, siempre que cumplan los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas (LM) y demás legislación específica que les sea de aplicación.

En particular habrá de tenerse en consideración el Real Decreto sobre Restauración del Espacio Natural afectado por Actividades Mineras al aire libre (RDRENAM), así como las legislaciones complementarias sobre el mismo.

3. Entre las condiciones generales fijadas para su autorización, tendrá particular consideración:

- Extensión y límites del terreno objeto de la autorización acompañándose un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructura existente.

- Clase de recurso o recursos a obtener, uso de los productos y área de comercialización e instalaciones.

- Proyecto de explotación e instalaciones redactado por técnico competente.

- Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente y restitución del terreno.

4. Al margen de la preceptiva autorización de explotación otorgada por Organismo Autónomo Competente, será precisa la obtención de licencia urbanística municipal conforme al artículo 178 de la LS.

5. La autorización de la implantación de una cantera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimenten la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la CPU, tramitada conforme al procedimiento que regulan los artículos 16.3 del Real Decreto Legislativo 1/92 y 44 del RGU. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiere concluido.

6. En virtud del artículo 7.1 del Real Decreto sobre Restauración del Espacio Natural afectado por Actividades Mineras al aire libre (RDRENAM), en caso de incumplimiento del Plan de Restauración, se aplicarán las sanciones previstas en la Ley de Minas (LM), pudiendo acordarse la caducidad de la autorización de explotación, de acuerdo con lo previsto en dicha legislación.

En todo caso se estaría a lo dispuesto en los Capítulos y Anexos correspondientes de la Ley 7C/1994 de 18 de Mayo de Protección Ambiental de Andalucía.

Artículo 11.2.10.- Industrias vinculadas al medio rural.

1. Son los almacenes o industrias de transformación de productos agrarios, vinculados a explotación familiar agraria con carácter netamente industrial. Se incluyen igualmente las cooperativas, previo informe favorable de la Comisión Provincial de

Urbanismo (CPU), según el procedimiento previsto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU).

2. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por su legislación específica, según sus fines sean:

- Ganaderos: tratamiento y almacenaje de productos lácteos, almacenes de piensos.

- Agrícolas: almacenes de cosechas y abonos.

3. Deberán localizarse a una distancia superior a cien (100) metros de cualquier edificación, distancia que podrá reducirse con autorización expresa de los colindantes, salvo que sea actividad clasificada por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Nov. de 1.961 (RAMINP).

4. Las instalaciones menores de cien (100) metros cuadrados podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural, con las determinaciones específicas de las distintas zonas de Suelo No Urbanizable.

Artículo 11.2.11.- Gran industria.

1. Se consideran las siguientes clases:

- Gran industria propiamente dicha.

- Industrias peligrosas.

- Depósitos al aire libre.

2. Gran industria.

a) Se considera como tal la que necesita gran superficie de implantación y es susceptible de producir fuertes efectos contaminantes.

b) Cumplirá los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que le sea de aplicación.

c) Se consideran, en todo caso, como Uso Autorizable en el Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.

d) Sólo se admitirá el emplazamiento en el área rural de una actividad de estas características, cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales.

e) No podrá situarse a menos de 1.000 metros de cualquier núcleo habitado, o de 250 metros de la vivienda más próxima, salvo que la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU) permita acortar estas distancias en casos de especial condición muy justificada.

f) Deberán crear barreras arboladas de 5 metros de anchura mínima en todo el perímetro de los terrenos, como pantallas de protección anticontaminante.

g) La parcela mínima será de 5 hectáreas.

h) La ocupación máxima de la parcela incluyendo edificación y terreno transformado en general, no superará el 20%, siendo la distancia mínima de la edificación a linderos 50 metros.

3. Industria peligrosa.

a) Es la que desarrolla una actividad fabril clasificada como peligrosa o insalubre por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Nov. de 1.961 (RAMINP), lo cual conlleva la obligatoriedad a ubicarse a una distancia superior a dos (2) kilómetros de cualquier núcleo de población agrupada.

b) Cumplirán los requisitos y condiciones, exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa general o sectorial que les sea de aplicación.

c) Sólo se admitirá el emplazamiento en el área rural de una actividad de estas características, cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales.

d) Se exigirá, además de las condiciones requeridas para la Gran Industria, la notificación por escrito a los colindantes.

e) No podrán situarse en ningún caso a menos de 2.000 metros de cualquier núcleo habitado o 250 metros de la vivienda más próxima, salvo regulación sectorial que permita acortar estas distancias previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU).

f) La parcela mínima será de 2 hectáreas.

g) La ocupación máxima de la parcela será del 20% incluyendo edificación y terreno transformado en general, siendo la distancia mínima de la edificación a linderos de 50 metros.

4. Depósitos al aire libre.

a) Se incluyen las ocupaciones temporales o definitivas de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos en gran escala.

b) Se consideran como Usos Autorizables en las categorías de Suelo No Urbanizable que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas, recomendándose particularmente las resultantes de canteras abandonadas.

c) En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización su influencia sobre el paisaje tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado.

d) No se permitirá la localización o apilamiento de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo superar en ningún caso la cota de las parcelas colindantes.

e) Resolverán a su costa los problemas de acceso y aparcamiento.

Artículo 11.2.12.- Uso de equipamientos y servicios.

1. Se consideran como tales al conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida en los núcleos urbanos, caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural.

2. A los efectos de estas Normas se establecen las siguientes clases:

a) Actividades dotacionales y espacios libres: son las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto en el aspecto del ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc.

b) Actividades de servicios terciarios: se comprenden aquí exclusivamente las destinadas al desarrollo de la vida social y el esparcimiento.

3. Condiciones generales. Su implantación será considerada siempre como "uso autorizable" y cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación aplicable en razón de la materia.

Artículo 11.2.13.- Usos dotacionales y espacios libres.

1. Se distinguen las siguientes categorías:

a) Dotaciones con edificación significativa: son exclusivamente las instalaciones

deportivas, centros penitenciarios y los complejos vinculados a la defensa nacional.
 b) Dotaciones sin edificación significativa: son las de esparcimiento al aire libre con ocupación de grandes espacios públicos, tales como parques rurales, los centros asistenciales especiales y los de enseñanza de técnicas de explotación del medio, las adecuaciones naturalistas y las recreativas.

2. Dotaciones con edificación significativa. Se prevén específicamente las siguientes:

2.1. Instalaciones deportivas en el medio rural: se trata de conjuntos integrados de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

2.2. Centros penitenciarios: se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que, siendo de titularidad pública, deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos de seguridad.

2.3. Edificios e instalaciones vinculados a la defensa nacional: como en el caso anterior, se trata de edificios o complejos de edificios e instalaciones de titularidad pública que deben localizarse en áreas rurales para alcanzar sus objetivos en relación con la defensa nacional.

Para su implantación se exigirá la elaboración de un Plan Especial que contenga, además de la documentación prevista por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, la siguiente:

- Justificación de la necesidad del emplazamiento.
- Estudio de impacto sobre la red de transporte.
- Estudio de impacto sobre el medio físico.
- Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas.
- Sistema de depuración y vertidos.
- Programación y fases.
- Gestión del proyecto, descripción.

3. Dotaciones sin edificación significativa. Se prevén específicamente las siguientes:

3.1. Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

3.2. Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicio, juegos infantiles, áreas para aparcamiento, etc. Se excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

3.3. Parque rural: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente. Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial.

3.4. Centros asistenciales especiales: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de las explotaciones agropecuarias comunes.

3.5. Centros de enseñanza de técnicas de explotación del medio: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de las explotaciones agropecuarias comunes.

Artículo 11.2.14.- Servicios terciarios.

1. Se incluyen en este apartado los siguientes:

a) Instalaciones de terciario turístico cuyas características intrínsecas requiera una localización singular o específica en Suelo No Urbanizable o su emplazamiento genérico en el medio rural.

b) Instalaciones sanitarias, vinculadas o no a otras del tipo anterior, y que, igualmente, presenten los mencionados requisitos de emplazamiento.

c) Las instalaciones permanentes de restauración, también llamadas "ventas", es decir, las casas de comidas y bebidas en general, al servicio del viario local o comercial, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares.

2. Se consideran como usos autorizables, debiendo cumplir la normativa que les sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

3. Se regirán por el contenido de las Normas generales de uso y edificación (Título VII de estas Normas).

Artículo 11.2.15.- Uso de campamentos.

1.- Emplazamiento. Este uso será excepcionalmente autorizable en Suelo No Urbanizable siempre que no medie disposición sectorial o de planeamiento en contrario. En este supuesto, la obtención de licencia urbanística requerirá la expresa declaración de Utilidad Pública o Interés Social de acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias Provinciales y tramitado con arreglo al art. 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.- Capacidad de acogida. Las plazas de acampada no podrán exceder del número que resulte de dividir por cien (100) la superficie en metros cuadrados del recinto interior al perímetro de protección.

3.- Aparcamiento y viario interior.

a) Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados.

b) El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a quince (15) metros. El ancho mínimo será de tres (3) metros para circulación en un sentido si el aparcamiento está fuera del recinto de acampada.

4.- Instalaciones y servicios.

a) Se dotará de agua y energía eléctrica a cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los quince (15) metros.

b) En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.

c) Ninguna edificación podrá tener más de una planta.

5.- Zonificación y diseño.

a) Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de tres (3) metros y las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

b) El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberá plantarse con árboles o arbustos.

c) Deberá preverse una superficie del veinte por ciento (20%) de la finca como espacios libres y deportivos. En el conjunto de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.

CAPITULO 3º. Condiciones generales de la edificación en Suelo No Urbanizable.

Artículo 11.3.1.- Condiciones de la edificación.

1. La separación de la edificación a los lindes de la finca será la regulada en cada categoría de Suelo No Urbanizable.

2. Separación entre edificaciones, la que se fija para categoría de Suelo No Urbanizable.

3. La altura máxima será de una planta ó 4 metros, o dos plantas ó 7 metros, según se especifica en cada categoría de Suelo No Urbanizable.

4. Superficie edificable la que se fija para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Artículo 11.3.2.- Cierres de fincas.

1. Los cierres de fincas en Suelo No Urbanizable están sujetos a la previa licencia municipal.

2. Sólo se autorizarán los cierres que sean necesarios para la pacífica y normal implantación de los usos del suelo. En todo caso los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales, alambradas o setos vivos, pudiendo también combinarse estos medios; en ningún caso se utilizarán materiales de obra para cercas o vallas.

Artículo 11.3.3.- Condiciones higiénicas.

1. Abastecimiento de agua. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto sobre Garantías Sanitarias en Abastecimiento de Agua para el Consumo Humano (RDGSACH), y en virtud de las facultades propias de estas Normas, se dispone:

a) No se podrá autorizar ningún tipo de asentamiento humano hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad, bien por suministro de red municipal u otro distinto, y se garantice su potabilidad sanitaria, justificándose en el último supuesto la procedencia, captación, emplazamiento, análisis, etc.

b) Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto apta para el consumo cuando en todo momento a lo largo de toda la red de suministro, reúne las condiciones mínimas, o cuenta con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que se determinen por las Autoridades Sanitarias.

2. Evacuación de residuales:

a) Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.

b) En el caso de la inexistencia de red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión.

c) En el caso de inexistencia de la expresada red las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.

d) En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará a partir de los estudios del Instituto Tecnológico y Geominero de España (ILGE), aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgo de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos absorbentes.

e) Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.

f) En todos aquellos núcleos rurales o áreas que así se permitan, se recomienda sustituir o implantar sistemas de depuración hidrológica en lugar de depuraciones biológicas de las denominadas "Filtros Verdes", evitando así la contaminación del sistema hídrico superficial.

3. Pozos. El alumbramiento de pozos se regulará por las disposiciones vigentes en la materia, y en concreto por los artículos 184 a 197 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de Abril de 1.986 (RDPH). No podrán situarse pozos de captación a menos de ciento cincuenta (150) metros de cualquier pozo absorbente de aguas residuales.

CAPITULO 4º. Condiciones específicas de la edificación vinculada a cada tipo de uso.

Artículo 11.4.1.-

1. Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria. Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

A) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y tres (3) metros de los linderos con las fincas colindantes.

b) Su superficie no superará los cinco (5) metros cuadrados o, caso de explotaciones colectivas, cinco (5) metros cuadrados por agricultor, con un máximo absoluto de treinta (30) metros cuadrados.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

d) Podrán instalarse en cualquier parcela con independencia de su tamaño.

B) Invernaderos o protección de cultivos:

a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, salvo en lo que se refiere a su superficie, que podrá alcanzar la totalidad de la parcela.

b) Deberán construirse con materiales translúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

C) Instalaciones anejas y para la primera transformación de productos de la explotación:

a) En ningún caso ocuparán una superficie conjunta superior al diez por ciento (10%) de la finca.

b) Respetarán una separación mínima a linderos de siete (7) metros.

e) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total, de seis (6) metros.

d) Resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.

D) Establos, granjas avícolas y similares:

a) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación de otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a quinientos (500) metros.

b) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total de seis (6) metros.

c) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

d) Se regirán, en lo que les afecte, por la normativa sectorial.

E) Condiciones de la edificación vinculada a las obras públicas:

a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.

b) La altura máxima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

c) Cumplirá cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal le fuere de aplicación.

F) Condiciones de la edificación vinculada a las industrias extractivas:

a) A los efectos de su regulación diferenciada, se distinguen tres categorías de industrias extractivas:

a. Extractivas.

a.1 Las que por su sistema de producción sean calificables como molestas nocivas, insalubres o peligrosas, según el Reglamento de Actividades.

a.2 Las que no merezcan tal calificación.

b. Aquellas ya implantadas en Suelo No Urbanizable.

b) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta y cinco mil (35.000) metros cuadrados, salvo para las ya existentes a la entrada en vigor del Plan y que hubieran obtenido licencia.

c) Las industrias de la categoría a.2 se separarán doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y cien (100) metros de cualquier otra edificación y, en todo caso, veinte (20) metros de los linderos de la finca, las que pertenezcan a la categoría a.1 se separarán en todo caso quinientos (500) metros de los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo habitado.

d) La edificación máxima será de un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela, salvo para el caso de las ya existentes que hubieran obtenido licencia, donde se permite sobre su parcela una ampliación máxima del 25% de la edificación actual.

e) La edificación ocupará, como máximo, el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela en las de la categoría a.2 y el diez por ciento (10%) en las de categoría a.1.

f) La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros, salvo para aquellos elementos de mayor altura imprescindibles para el proceso técnico de producción. La edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas.

g) La finca en la que se construya el edificio industrial se arborará perimetralmente, debiendo hacerlo con una barrera de veinticinco (25) metros de anchura en las industria de la categoría a.1 y con doble hilera de árboles en las de la categoría a.2.

h) Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.

i) Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en los suelos con destino urbano.

j) En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones y será preceptiva la obtención de la autorización previa regulada por el apartado 2 del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, debiéndose estudiar el modo más perfecto en que dichas edificaciones se adecúen a paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.

G) Condiciones de la edificación vinculada a las industrias peligrosas.

Cumplirán las señaladas para la edificación vinculada a las industrias extractivas de la categoría a.1, con la salvedad en cuanto a la dimensión de la parcela mínima de que ésta no podrá ser inferior a veinte (20) Hectáreas.

H) Condiciones de la edificación vinculada al uso dotacional con edificación significativa:

a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor que cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.

b) Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.

c) La edificación máxima será de diez (10) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

d) La altura máxima de la edificación será de siete (7) metros, que se desarrollarán en un de dos (2) plantas.

e) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

f) Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y la regulación sectorial municipal y supramunicipal.

I) Condiciones de edificación vinculada al uso residencial y actividades de servicios terciarios:

a) No se podrá construir ninguna edificación en parcela de superficie inferior a cinco (5) Has., salvo en la zona de huertas y en el caso de las ventas, en los que se podrá reducir hasta 10.000 metros cuadrados en el primer caso y 5.000 en el segundo.

b) Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia superior a la altura de la edificación y, en ningún caso, inferior a cuatro (4) metros.

c) La edificación máxima será de diez (10) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

d) La altura máxima de la edificación será de siete (7) metros, desarrollada en un máximo de dos (2) plantas.

e) Cumplirá las condiciones generales señalada en estas Normas para las viviendas en los suelos con destino urbano, y cuantas le fuesen de aplicación de carácter municipal o supramunicipal.

f) En fincas de dimensión superior a la establecida, cabrá autorizar la edificación de tantas viviendas familiares como números enteros resulten de dividir la superficie de la finca por la parcela mínima edificable indicada.

g) Las viviendas no podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva y para obtener la correspondiente licencia municipal deberán acreditar que no constituyen núcleo de población, para lo cual se deberá obtener y aportar la preceptiva autorización previa con arreglo al procedimiento establecido por el párrafo 2 del artículo 44 del reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 11.4.2.- Otras instalaciones. Se prevén específicamente las siguientes:

1. Soportes de publicidad exterior. Se entienden por tales cualquier tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales.

2. Imágenes y símbolos. Se trata de construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizadas en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa, con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc.

3. El Ayuntamiento redactará y aprobará unas ordenanzas reguladoras de estas instalaciones ajustadas a lo previsto en la Norma 18 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz.

CAPITULO 5º. Condiciones particulares de cada zona del Suelo No Urbanizable.

Artículo 11.5.1.- Zonificación.

1. A los efectos de la aplicación de estas Normas se establecen las siguientes

zonas:

- Suelo No Urbanizable Común.

- Zona de Huertas.

- Suelo No Urbanizable del Parque Natural.

- Suelo No Urbanizable de Interés Ambiental.

- Suelo No Urbanizable de especial Protección Forestal.

- Zona de Marismas.

- Zona de tolerancia para usos relacionados con la Defensa Nacional.

- S.N.U. con parcelaciones no agrarias.

- Areas libres en Suelo No Urbanizable.

Artículo 11.5.2.- Suelo No Urbanizable Común.

1. Comprende esta zona los suelos delimitados como tales en el Plano de Estructura General y Orgánica del territorio y Zonificación del Suelo No Urbanizable E 1:10.000 (S.N.U.C.).

2. Usos permitidos:

- Agrícola.

- Invernaderos.

- Viveros.

- Forestal.

- Talas de conservación.

- Ganadero.

- Instalaciones anejas a la explotación.

- Instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación.

- Infraestructura de servicio a la explotación.

- Captaciones de agua.

- Desmontes, aterramiento y rellenos en pendientes no superiores al 15%.

- Residencial familiar ligado a la explotación agropecuaria.

3. Usos autorizables.

- Establos, granjas avícolas y similares.

- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.

- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.

- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.

- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.

- Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.

- Obras de protección hidrológica.

- Canteras.

- Extracción de arenas o áridos.

- Instalaciones anexas a las industrias extractivas.

- Infraestructuras de servicio de las industrias extractivas.

- Centros penitenciarios.

- Centros asistenciales especiales.

- Centros de enseñanza de técnicas de explotación del medio.

- Instalaciones permanentes de restauración (ventas).

- Residencial ligado al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales.

- Imágenes y símbolos.

- Desmontes, aterramientos y rellenos en pendientes superiores al 15%, de conformidad con la Norma 17 del Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Cádiz.

Equipamientos y servicios previa cumplimentación de las condiciones del artículo 11.2.7. de estas Normas.

4. Usos prohibidos: todos los demás.

Artículo 11.5.3.- Zona de Huertas.

1. Comprende esta zona los suelos delimitados como tales en el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio y Zonificación del Suelo No Urbanizable E 1:10.000.

(S.N.U.H.).

2. Usos permitidos: Los del Suelo No Urbanizable Común con las siguientes especificaciones:

- Parcela mínima: 1 Hectárea Vivienda familiar agraria: condiciones de implantación.

- Parcela mínima vinculada a la edificación: 1 Hectáreas.

- Retranqueo de lindes y caminos públicos: 20 metros.

- Ocupación máxima de elementos constructivos

sobre la parcela: 2 %.

3. Usos autorizables: los mismos que en el Suelo No Urbanizable Común.

4. Usos prohibidos: todos los demás.

5. Intervenciones: El conjunto de la zona será objeto del Plan Especial de Mejora del Medio Rural PEMMR-1 cuyos objetivos básicos serán los siguientes:

- Impedir la consolidación del área como núcleo de población
- Ordenación de los usos existentes y mejora de las condiciones higiénico-sanitarias y su adecuación a las normas de la zona.
- Erradicación gradual y progresiva de los usos y edificaciones prohibidas en esa zona y clase de suelo.

Artículo 11.5.4.- Suelo No Urbanizable del Parque Natural.

1. Comprende esta zona los suelos delimitados como tales en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio y Zonificación del Suelo No Urbanizable. E 1:10.000. (SNU-PN).

2. Usos permitidos: los admitidos por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y por el Plan Rector de Uso y Gestión.

En la zona S.E., los usos permitidos se limitarán a las instalaciones de uso público del Parque Natural (campings, bungalows, albergues, etc.), con una ocupación total de suelo por la edificación que no podrá exceder del 10%.

La altura de la edificación será de una planta y su arquitectura deberá lograr la integración paisajística en el pinar.

3. Usos autorizables: Instalaciones de Servicios relacionados con el turismo, la restauración, el ocio y el recreo en los términos previstos por el artículo 11.2.7. de estas Normas, excepto en las zonas que el PORN clasifica como de protección Grado A, donde los aprovechamientos previstos son el científico y el ecológico-pedagógico.

4. Usos prohibidos: todos los demás.

Artículo 11.5.5.- Suelo No Urbanizable de Interés Ambiental.

1. Comprende esta zona los suelos delimitados como tales en el Plano de Estructura General y Orgánica del territorio y Zonificación del Suelo No Urbanizable E 1:10.000. (SNU-IA).

2. El régimen de usos en éste ámbito será el dispuesto en el Catálogo y Norma 40 del Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Cádiz.

Artículo 11.5.6.- Suelo No Urbanizable de Protección Forestal.

1. Comprende esta zona los suelos delimitados como tales en el Plano de Estructura General y Orgánica del territorio y Zonificación del Suelo No Urbanizable. E 1:10.000. (SNU-PF)

2. Usos permitidos: Exclusivamente los forestales y talas de conservación tras informe favorable de los órganos sectoriales competentes.

3. Usos autorizables:

a) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, previo informe del organismo competente.

b) Las construcciones y edificaciones públicas singulares sujetas a la previa realización de Estudio de Impacto Ambiental.

c) Las redes infraestructurales de carácter general de tipo viario, energético, hidráulico, marítimo-terrestre del tipo A, de saneamiento o abastecimiento de aguas, se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en estas zonas. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en la Norma 23.

d) Las construcciones residenciales aisladas, vinculadas a las explotaciones de recursos primarios o guardería, en las condiciones establecidas en la Norma 38.3 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz.

4. Usos prohibidos: todos los demás.

Artículo 11.5.7. Zona de Marismas.

1. Comprende esta zona los Suelos delimitados como tales en el Plano de Estructura General y Orgánica del territorio y Zonificación del Suelo No Urbanizable. E 1:10.000. (SNU-ZM).

2. El régimen de uso en esta zona estará a lo dispuesto en el catálogo (MT.5) y Norma 43 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz.

Artículo 11.5.8.- Zona de Suelo No Urbanizable vinculado a la Defensa Nacional.

1. Comprende esta zona los suelos delimitados como tales en el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio y Zonificación del Suelo No Urbanizable. E 1:10.000. (SNU-DN).

2. Régimen de uso.

a) Usos característicos: los mismos del suelo no urbanizable genérico.

b) Usos autorizables: además de los previstos para el suelo no urbanizable genérico se permitirá la existencia de los siguientes:

- Los vinculados a la defensa nacional.
- Residencial vinculado al servicio de las instalaciones militares.

c) Usos prohibidos: todos los demás.

3. Protección subsidiaria. En el supuesto de una eventual desafección de la calificación de Suelo de Interés para la Defensa Nacional, esta zona será objeto de un Plan Especial de Protección Ecológica y Paisajística, con especial atención a la salvaguarda de los valores ecológicos de la Sierra del Retçin y los paisajísticos de la franja costera entre Zahara de los Atunes y las Marismas de Barbate.

Artículo 11.5.9.- Suelo No Urbanizable con parcelaciones no agrarias.

1. Se incluyen en esta zona los suelos de las parcelaciones urbanísticas que en el área de Zahora y de 'El Cañillo' que se delimitan como tales en el Plano de Estructura General y Orgánica del territorio y Zonificación del Suelo No Urbanizable. E 1:10.000. (SNU-PNA).

Se trata de áreas donde la consolidación del proceso de parcelación y edificación es ya irreversible, y que se delimitan en esta categoría específica con el objetivo de controlar y reconducir dichos procesos, acotándose sus límites tanto en extensión como en densidad, así como imponiéndoles un orden básico.

2. Condiciones de parcelación: Hasta tanto no se redacten los Planes Especia-

les a que se refiere el apartado 8 de este artículo la parcela mínima será de 10.000 m2.

3. Usos permitidos.

- Agrícola.

- Ganadero.

- Forestal.

- Vivienda familiar en las condiciones que se especifican en el apartado 6.

4. Usos prohibidos: todos los demás.

5. Condiciones de la edificación: Las que establezca el Plan Especial.

6. La preceptiva licencia de obras para la edificación en cada parcela se supedita al retranqueo del lindero frontal al camino de acceso a la parcela, cediendo al camino de uso público correspondiente una banda de terreno cuyo nuevo límite se fijará de tal manera que la distancia entre él y el eje central del camino no sea nunca inferior a tres (3) metros.

A tal efecto el Proyecto que acompañe a la solicitud de la licencia deberá fijar el nuevo lindero frontal, sin cuya debida ejecución no se otorgará la licencia de ocupación.

7. Será asimismo preceptivo para la autorización de la edificación, la adecuada resolución en el proyecto de las instalaciones de Suministro de agua y saneamiento.

A tal efecto, el proyecto deberá asegurar la captación de agua y acompañar la correspondiente autorización del organismo sectorial competente. A su vez, el proyecto contemplará la ejecución de fosa séptica adecuada para su aprobación por el Ayuntamiento.

8. Se delimitan en esta Zona los Planes de Mejora del Medio Rural PEMMR-ZH, PEMMR-C, cuya finalidad es fijar de forma conjunta y unitaria las condiciones de red de caminos y dotaciones de saneamiento, suministro de agua, posibilitando con ello:

- a) La completación de los caminos actualmente interrumpidos, estableciendo las convenientes continuidades viarias.
- b) La recuperación de los caminos rurales originarios.
- c) La mancomunidad agrupación de las captaciones de agua y fosas sépticas al servicio de agrupaciones de fincas.

El Plan PEMMR-Z deberá incluir un estudio diagnóstico de las características hidrogeológicas, capacidad de carga, tendencias de ocupación, etc., en función del cual se haga la ordenación y posibilite canalizar las tendencias de uso de esta zona.

Artículo 11.5.10. Areas libres públicas en Suelo No Urbanizable.

1. Comprende esta zona los suelos delimitados como tales en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio y Zonificación del Suelo No Urbanizable a escala 1:10.000 (SNU-AL).

2. El régimen de uso de las áreas libres pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre es el prescrito en la Ley de Costas.

En las restantes subzonas calificadas como Areas Libres en esta clase de suelo, situadas entre el núcleo de Barbate y la zona SNU-PN y pertenecientes al Parque Natural, se permitirá la instalación de barbacoas, bancos, columpios, etc., en las condiciones que determinen el PORN y el PRUG.

TITULO XII. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO.

CAPITULO 1º. Ordenanza de edificios protegidos.

SECCION 1ª. Disposiciones generales.

Artículo 12.1.1.- Aplicación de estas ordenanzas. Las normas contenidas en este capítulo se aplicarán a las parcelas y/o edificios que se identifican en los Planos de Calificación, Usos y Sistemas a escala 1:2.000 y en los Planos de Estructura General y Orgánica del Territorio y Zonificación del Suelo No Urbanizable a escala 1:10.000, con las letras A y B.

Artículo 12.1.2.- Niveles de protección. A los efectos de la aplicación de estas Normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

A: Protección Integral.

B: Protección Ambiental.

Artículo 12.1.3.- Condiciones particulares de parcelación.

1. Las parcelas con algunos de los niveles de protección definidos en el artículo anterior no podrán ser objeto de segregaciones.

2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas protegidas son los siguientes:

a) Las parcelas con nivel de protección A nunca podrán agregarse.

b) Las parcelas con nivel de protección B podrán agregarse siempre que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección, y, en todo caso, cumpliéndose que la agregación no suponga tratamiento unitario del frente de fachada, sino que se conserve el frente fragmentado anterior a la agregación.

Artículo 12.1.4.- Condiciones particulares de uso.

1. En las edificaciones protegidas se permitirán los usos de la zona en que se encuentran ubicadas siempre que estos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales y arquitectónicos que se protegen.

2. Los edificios objeto de estas Normas, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que se rehabilita.

Artículo 12.1.5.- Normas supletorias. Supletoriamente y para lo no regulado por estas Normas de Protección se aplicarán las condiciones particulares de la zona en que se ubique la parcela o el edificio protegido.

SECCION 2ª. Niveles de Protección.

SUBSECCION 1ª. Protección Integral.

Artículo 12.2.1.- Definición y ámbito de aplicación.

1. El nivel de Protección Integral es el asignado a los edificios y/o parcelas que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y razones históricas, preservando todas sus características arquitectónicas.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra A en el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio y Determinaciones en Suelo No Urbanizable a escala 1:10.000.

3. La declaración como Bien de Interés Cultural de cualquier edificio según el

procedimiento previsto en los artículos 9 a 13 de la Ley del Patrimonio Histórico Español conllevará automáticamente la asignación al mismo de la Protección Integral.

Artículo 12.2.2.- Condiciones particulares de la edificación.

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

2. En todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio, pudiendo demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica que se protege.

SUBSECCION 2ª. Protección Ambiental.

Artículo 12.2.3.- Definición y ámbito de aplicaciones.

1. El nivel de protección parcial en grado 2 es el asignado a los edificios que, por su valor arquitectónico, su articulación en la trama y su contribución como elementos constitutivos del tejido y de la configuración del paisaje urbano, deberán ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos se efectúen.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra B en los planos de Calificación y Usos a escala 1:2.000.

Artículo 12.2.4.- Condiciones particulares de la edificación.

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección podrán ser objeto de cualquier obra tendente a la buena conservación del patrimonio edificado, las obras de reforma menor, parcial o general, y las obras de ampliación. Si la ampliación se hiciera por remonte, este será de una sola planta, cuyo paramento exterior se retranqueará una crujía, y como mínimo tres (3) metros, de la línea de fachada.

2. Si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicieran alguno de los edificios incluidos en este nivel de protección, deberá ser objeto de restauración la fachada del mismo.

CAPITULO 2º. Normas de Protección de yacimientos arqueológicos.

Artículo 12.2.1.- Ambito de aplicación. Se aplicarán las presentes Normas en todo el territorio del término municipal de Barbate y específicamente en los que se relacionan a continuación:

PALEOLITICO

1. Los derramaderos I. 48. Los derramaderos II.

NEOLITICO

51. Acantilado de los Caños. 50. Peñón del Aljibe.

49. Morjana.

CALCOLITICO

2. Cabo Trafalgar II. 53. Cabo Trafalgar III.

3. El colector. 55. Cerro de la Porquera.

5. La Carraca III. 59. Manzanete bajo III.

46. El Dolmen. 63. Playa del Retín.

47. Las Marianas.

PRERROMANOS

4. La cantera. 32. Río Barbate.

6. Zahora. 58. Manzanete Bajo II.

9. La Carraca II. 60. El Piojo.

10. Paterna. 67. Sierra Atalaya.

ROMANOS

7. Barbate (C. Telefónica). 26. La Rambla.

8. Baessipo-Barbate. 27. Manzanete Alto.

11. Casa de Pajares. 28. Manzanete Bajo.

12. Cañada de la Breña. 29. Novillero.

13. Cortijo de Norieta-Playa. 30. Pericon.

14. Cerro del Bujar II. 31. Playa de los Caños.

15. El Botero. 33. Villacardosa baja.

16. El Pozo. 34. Ermita de San Ambrosio.

17. El Tunar. 52. El Bullon.

18. Trafalgar. 54. Cañada del transformador.

19. Barbate (Factoría). 56. Huerta de Juan Romero.

20. Fuente redonda. 57. Loma de la Janda.

21. Huerta Santos (Horno). 61. La Pitilla II.

22. La Carraca I. 64. Playa de Zahara de los Atunes.

23. La Carraca IV. 65. Riachuelo de San Ambrosio I.

24. La Oliva. 66. Riachuelo de San Ambrosio II.

25. La Pitilla.

VISIGODOS

12. Cañada de la Breña. 35. El Pabellon (San Ambrosio).

34. Ermita de San Ambrosio.

HISPANO-MUSULMAN

12. Cañada de la Breña. 41. Caserío de Gasma.

36. Cabo Trafalgar I. 42. Cerro del Bujar I.

38. El Portichuelo. 43. Los Caños de Meca.

39. El Tejonero. 58. Manzanete bajo II.

40. Las Canteruelas. 62. Playa Casa de Varo.

MEDIEVAL

26. La Rambla.

52. El Bullon.

54. Cañada del Transformador.

64. Playa de Zahara de los Atunes.

68. Tumbas antropomorfas I. Fuente Santa.

69. Tumbas antropomorfas II. El Bullon.

70. Tumbas antropomorfas III. El Pozo de la Zarza.

71. Tumbas antropomorfas IV. Quintanilla.

72. Tumbas antropomorfas V. El Colmenar.

73. Tumbas antropomorfas VI. Sierra Morjana.

74. Tumbas antropomorfas VII. Caserío de Gasma.

75. Tumbas antropomorfas VIII. Frente Corijo del Novillero.

EDAD MODERNA

37. Castillo Zahara de los Atunes.

44. Torre del Tajo.

45. Torre de Meca.

Artículo 12.2.2.- Régimen de usos. Será, en cada caso, el que corresponda a la clase y zona del suelo en que se encuentre enclavado el yacimiento, con las especificaciones que se señalan en el artículo siguiente y las excepciones que de ellas puedan derivarse.

Artículo 12.2.3.- Normas de prevención.

1. Cualquier proyecto de obras que afecte a algunos de los yacimientos catalogados necesitará el informe arqueológico emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente.

2. La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos en lugares no recogidos en este Catálogo deberá, en virtud del artículo 50.1 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, ser notificado inmediatamente a la Consejería de Cultura y Medio Ambiente o al Ayuntamiento, quién dará traslado a dicha Consejería en el plazo de 5 días.

3. La Consejería de Cultura y Medio Ambiente, o en caso de necesidad el Alcalde del Municipio, notificando a dicha Consejería en el plazo de 48 horas, en virtud del artículo 50.2 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, podrá ordenar la interrupción inmediata de los trabajos por plazo máximo de un mes. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización ninguna. En caso de que resulte necesario la Consejería de Cultura y Medio Ambiente podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorogue por tiempo superior a un mes, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

4. La Consejería de Cultura y Medio Ambiente (artículo 50.3 de la L.P.H.A.) podrá ordenar la excavación de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras.

5. Los hallazgos arqueológicos deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el Museo o Institución que la Consejería de Cultura y Medio Ambiente determine (Artículo 50.4 de la L.P.H.A.).

TITULO XIII. NORMAS DE PROTECCION MEDIO-AMBIENTAL.

Artículo 13.1.- Protección de Recursos hidrológicos.

1. Cauces, riberas y márgenes:

a) Se entiende por alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

b) Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.

c) Se entiende por márgenes los terrenos que lindan con los cauces, los cuales están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para el uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que los usos y actividades posibles estarán condicionadas.

La realización de obras o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites o requisitos exigidos en el capítulo III del Reglamento de Policía de Aguas. Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad del suelo. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtenga las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización de movimientos de tierras.

En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, excepto las previstas en el Decreto Ley 52/1.962 de 29 de Noviembre, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio de impacto ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y los aprovechamientos inferiores.

La instalación de piscifactorías con independencia de lo previsto en la Orden de 24 de Enero de 1.974, y en el artículo 35 de la Ley de Pesca Fluvial, deberá contar, en la tramitación de la preceptiva autorización previa, con un estudio de evaluación de impacto ambiental. Dicho estudio habrá de contemplar el estado actual de la zona, reflejándose los cauces naturales y las canalizaciones previstas en planos de escala adecuada y los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc. En cualquier caso y en cumplimiento de la Norma 14.1.d. del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz, estas instalaciones deberán ser autorizadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Los cauces, riberas y márgenes públicas de los ríos se dedicarán preferentemente a usos forestales, bien mediante la repoblación con especies apropiadas, bien mediante la conservación de las especies existentes, siempre que dichos usos no dificulten el curso de las aguas, de conformidad con lo previsto en la Norma 14 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz.

Para la implantación de usos residenciales u hoteleros en Suelo No Urbanizable será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, de acuerdo con la Norma 145.b. del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz.

2. Aguas subterráneas:

a) A efectos de la aplicación de la Ley de Aguas en lo relativo a las aguas subterráneas las zonas de protección especial de acuíferos son las que en el término de Barbate corresponden al plano adjunto (acuífero la Janda-Barbate).

b) Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

c) La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

c) Se declaran de especial protección de recursos hidrológicos subterráneos los suelos

incluidos en los perímetros de protección del Plan Hidrológico del Guadalete-Barbate. Sobre estos ámbitos el Ayuntamiento de Barbate redactará Planes Especiales de Protección de Acuíferos, los cuales identificarán los elementos de impacto que pudieran estar localizados sobre ellos, tales como núcleos de población, instalaciones industriales, depósitos de residuos, etc., señalando las medidas necesarias para corregir o, en su caso, erradicar tales impactos, así como las personas o entidades públicas y privadas sobre las que hayan de recaer las inversiones correspondientes a las medidas correctoras y, en su caso, a las expropiaciones que fuesen necesarias respecto de derechos adquiridos.

3. Vertidos líquidos. Se prohíbe el vertido directo o indirecto en un cauce público, embalse, canal de riego, o acuífero subterráneo de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda impurificar las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.

Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autoridades para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se adecue a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero receptor, de modo que las aguas resultantes tengan la calidad exigible para los usos a que vayan destinadas, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de aguas que resulten de aplicación.

En todo caso, las solicitudes de licencias para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole quedarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido con arreglo a lo dispuesto por el capítulo II del Título V de la vigente Ley de Aguas.

No se podrán localizar fosas o efectuar vertidos en lugares situados a menos de doscientos (200) metros en cualquier punto de captación de agua para consumo público.

Los vertidos industriales a la red general de alcantarillado sin tratamiento previo, serán autorizados cuando exista estación depuradora común en funcionamiento y no concurra ninguno de los siguientes supuestos:

- Que tales vertidos supongan algún tipo de riesgo para la red general, ya sea por sus características corrosivas, por la concentración de materiales sólidos o viscosos, por su naturaleza inflamable o explosiva o por producirse fuertes oscilaciones en el caudal de vertido.
- Que éstos incidan significativamente, por sí mismos o en combinación con otros vertidos, sobre la eficacia o el funcionamiento de la estación depuradora.
- Que contengan contaminantes tóxicos en cantidad tal como para suponer una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

4. Regulación de Recursos. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y de conformidad con lo previsto en el Decreto 928/79 de 16 de Marzo, será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

Artículo 13.2.- Protección de la vegetación.

1. Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones del presente Plan las que reúnan alguna de las siguientes características:

- Se encuentren localizadas en cualquier clase de sistemas generales o locales.
- Se sitúen en zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.

2. La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de este Plan quedarán sometidas al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

3. Cualquier cambio de uso en zonas arboladas deberá ajustarse a lo previsto en el artículo 69 de la Ley 2/95 de 15 de Junio, Forestal de Andalucía.

Artículo 13.3.- Protección del paisaje.

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

2. La ordenación de la publicidad exterior deberá integrarse dentro de un tratamiento paisajístico global, vinculado a las intervenciones sobre zonas de protección de carreteras.

Artículo 13.4.- Protección de las vías pecuarias.

1. En aplicación de la Ley de Vías Pecuarias de 27 de Junio de 1974 (LVP), queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave siempre que para las mismas hubiera sido necesaria la obtención de licencia.

2. Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo (LS), sin que en ningún caso origine derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Consejería de Agricultura y Pesca.

3. Los caminos rurales son bienes de dominio público, por lo que queda prohibida su ocupación definitiva o su interrupción con cualquier actividad o instalación, incluidos los cerramientos y vallados de cualquier tipo.

4. La anchura mínima de los caminos rurales será de 6 metros, y será necesaria la solicitud de licencia al órgano municipal competente para el levantamiento de cerramientos en las fincas colindantes.

5. Con el fin de mantener la integridad del dominio público se realizará un plan de recuperación, usos, conservación y protección de los caminos rurales y vías pecuarias, promoviendo su utilización como itinerarios ecuestres, peatonales, o de bici, además de los que les son propios, y debiéndose proceder previamente a su deslinde y amojonamiento por el Organismo Competente. Dicho Plan tendrá en cuenta las previsiones del Plan de Obras de la Comarca de Reforma Agraria de Medina Sidonia (Orden de 29 de Abril de 1.991. BOJA de 10 de Mayo de 1.991. El Plan constará de un análisis de situación y un diagnóstico que permita definir con precisión sus objetivos, para lo que dicho diagnóstico se someterá a consulta de los servicios de las Consejerías de Agricultura y Medio Ambiente.

6. Por la Administración competente se redactará un Plan de recuperación, usos, conservación y protección de los caminos rurales y vías pecuarias, que tendrá en cuenta el Plan de Obras de la Comarca de Medina Sidonia aprobado por Orden de 29 de Abril de 1.991. Artículo 13.5.- Protección del litoral.

1. Se estará a lo dispuesto en la Ley de Costas (LC) y su Reglamento, en cuanto a la protección del litoral y a las determinaciones sobre las limitaciones de uso y aprovechamiento en las zonas de dominio público y servidumbre de protección.

2. Las vías de circulación, incluidos los caminos, no permitirán a los vehículos acceder directamente a la orilla, con la recepción de los vehículos de socorro y explotación de actividades litorales. Los aparcamientos se localizarán en lugares que eviten la degradación del paisaje y la obstrucción de las panorámicas sobre y desde el mar.

3. En cualquier tipo de obra o proyecto que pudiese producir una alteración del dominio público marítimo-terrestre, se requerirá una evaluación de sus efectos sobre el mismo de acuerdo con el artículo 42.2 de la Ley de Costas (LC).

Artículo 13.6. Prevención ambiental.

En la tramitación de licencias urbanísticas y, en los casos que procedan, de acuerdo con la Ley 7/1994 de 8 de Mayo de Protección Ambiental de Andalucía, la preceptiva presentación del correspondiente Estudio de impacto, informe o calificación ambiental, así como la autorización del organismo medioambiental competente.

TITULO XIV. INCIDENCIA ESPECIFICA DEL REGIMEN DETERMINADO POR LA LEY DE COSTAS.

Artículo 14.1.- Régimen general.

1. Los suelos incluidos en el dominio público y sus correspondientes zonas de servidumbre quedan sometidos a las condiciones específicas determinadas por la Ley 22/1.988 de 28 de Julio, de Costas y por el Reglamento General para desarrollo y aplicación de dicha ley.

2. A tal efecto la calificación asignada por el Plan General se entenderá, en estos suelos, sometida al régimen de compatibilidad de usos y procedimiento de autorización de los mismos regulados por los artículos 8, 24, 25 y 26 de la mencionada Ley de Costas y concurrentes de su Reglamento, así como por sus correspondientes disposiciones transitorias.

Artículo 14.2. Edificaciones en el dominio público y/o en zona de servidumbre de protección.

1. Las edificaciones o partes de edificaciones, obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas (22/1.988 de 28 de Julio) y que se encuentren emplazadas en el dominio público marítimo-terrestre y/o en zona de servidumbre de protección del mismo quedan sujetas al régimen por ella establecido y, específicamente a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 4ª de la Ley y en las Disposiciones Transitorias 12ª y 13ª de su Reglamento.

2. La línea que marca el límite de la servidumbre de protección de Costas en los planos de Clasificación, Gestión y Áreas de Reparto del Plan General tiene -cuando afecta a parcelas o áreas calificadas para usos lucrativos o equipamientos que requieren edificación- el carácter de línea de retranqueo de la edificación que se destine a usos no compatibles con la servidumbre o que, siendo compatibles, no hayan sido autorizados según el procedimiento establecido por la Ley de Costas. N° 1.045

JEREZ DE LA FRONTERA EDICTO

Por haberse intentado las notificaciones de Diligencia de Embargo de Bienes Inmuebles como propietario de una mitad indivisa y no habiendo sido posible la notificación personal, en virtud de lo establecido en el apartado 6 del art. 105 de la Ley 230/63 de 28 de Marzo (Ley General Tributaria), se advierte a DIVERSAS INVERSIONES S.A. "DIVISA", de que comparezca por sí o por medio de representante, en esta Unidad de Recaudación del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, sita en Calle Latorre nº 3, en el expediente ejecutivo que se sigue a nombre de ANTONIO HERNÁNDEZ GARCÍA. Transcurridos diez días desde la publicación en el correspondiente "Boletín Oficial" sin personarse el interesado, se le tendrá por notificado de la presente Diligencia de Embargo de Bienes Inmuebles y de todas las sucesivas, hasta que finalice la sustanciación del procedimiento, sin perjuicio del derecho que le asiste a comparecer.

Jerez de la Frontera, a 10 de enero de 2003. EL RECAUDADOR EJECUTIVO. PUBLIQUESE: EL SECRETARIO GENERAL. EL ALCALDE. Firmas. N° 1.428

JEREZ DE LA FRONTERA EDICTO

Por haberse intentado las notificaciones de Diligencia de Embargo de Bienes Inmuebles como propietario de una mitad indivisa y no habiendo sido posible la notificación personal, en virtud de lo establecido en el apartado 6 del art. 105 de la Ley 230/63 de 28 de Marzo (Ley General Tributaria), se advierte a MANUEL PEREIRA BOHORQUEZ de que comparezca por sí o por medio de representante, en esta Unidad de Recaudación del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, sita en Calle Latorre nº 3, en el expediente ejecutivo que se sigue a nombre de JUAN LOBATO BARBA. Transcurridos diez días desde la publicación en el correspondiente "Boletín Oficial" sin personarse el interesado, se le tendrá por notificado de la presente Diligencia de Embargo de Bienes Inmuebles y de todas las sucesivas, hasta que finalice la sustanciación del procedimiento, sin perjuicio del derecho que le asiste a comparecer.

Jerez de la Frontera, a 10 de enero de 2003. EL RECAUDADOR EJECUTIVO. PUBLIQUESE: EL SECRETARIO GENERAL. EL ALCALDE. Firmas. N° 1.429

SAN JOSE DEL VALLE ANUNCIO

Por acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal de fecha de 22 de enero de 2003, se ha cedido el uso gratuito, por plazo de 10 años, a la Sociedad Estatal de

