

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PUEBLA DE LOS INFANTES NORMAS URBANÍSTICAS

## INDICE:

### TITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

#### CAPITULO 1. CARACTERÍSTICAS DE LAS NORMAS.

Art. 1.1.	Objeto del Plan General de Ordenación Urbanística	5
Art. 1.2.	Ámbito	5
Art. 1.3.	Naturaleza jurídica	5
Art. 1.4.	Efectos del Plan General de Ordenación Urbanística	5
Art. 1.5.	Alcance de el Plan General de Ordenación Urbanística	5
Art. 1.6.	Vigencia del Plan General de Ordenación Urbanística	6
Art. 1.7.	Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística	6
Art. 1.8.	Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística	7
Art. 1.9.	Documentación del Plan General de Ordenación Urbanística	7
Art. 1.10.	Interpretación del Plan General de Ordenación Urbanística	7
Art. 1.11.	Efectos del Plan General de Ordenación Urbanística sobre las edificaciones existentes	8

#### CAPITULO 2. EL DEBER DE CONSERVACIÓN.

Art. 1.12.	Obligaciones de conservación	9
Art. 1.13.	Contenido del deber de conservación	9
Art. 1.14.	Infracciones	10
Art. 1.15.	Estado ruinoso de las edificaciones	11

### TITULO 2. NORMAS GENERALES.

#### CAPITULO 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Art. 2.1.	Régimen Urbanístico del Suelo	12
Art. 2.2.	Clasificación del Suelo	12
Art. 2.3.	Calificación del Suelo	12
Art. 2.4.	Régimen urbanístico del Suelo no Urbanizable	12
Art. 2.5.	Régimen urbanístico del Suelo Urbanizable	13
Art. 2.6.	Régimen urbanístico del Suelo Urbano	14
Art. 2.7.	Sistemas Generales	14
Art. 2.8.	Sistemas Locales	14

#### CAPITULO 2. REGULACIÓN DE USOS.

Art. 2.9.	Clases de usos	15
Art. 2.10.	Clasificación de usos	15
Art. 2.11.	Uso residencial	16
Art. 2.12.	Uso industrial	16
Art. 2.13.	Uso terciario	17
Art. 2.14.	Equipamiento y Servicios Públicos	18
Art. 2.15.	Espacios Libres	18
Art. 2.16.	Compatibilidad de usos	18

#### CAPITULO 3. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Art. 2.17.	Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística	20
Art. 2.18.	Planes y Proyectos	20
Art. 2.19.	Planes Parciales	20
Art. 2.20.	Planes Especiales	21
Art. 2.21.	Estudios de Detalle	21

#### CAPITULO 4. EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Art. 2.22.	Desarrollo	22
Art. 2.23.	Sistemas de Actuación	22
Art. 2.24.	Sistema de Compensación	22
Art. 2.25.	Sistema de Cooperación	23
Art. 2.26.	Aportación de la Administración	23
Art. 2.27.	Sistema de Expropiación	23
Art. 2.28.	Reparcelaciones	23
Art. 2.29.	Parcelaciones Urbanísticas y Segregaciones de Fincas	23
Art. 2.30.	Obras de Urbanización	24
Art. 2.31.	Proyectos Técnicos	25

## CAPITULO 5. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Art. 2.32.	Ámbito de Aplicación	26
Art. 2.33.	Relación con el planeamiento	26
Art. 2.34.	Contenido de los proyectos de ejecución material	26
Art. 2.35.	Documentación de los proyectos de urbanización	27
Art. 2.36.	Aprobación de los proyectos de urbanización	28
Art. 2.37.	Condiciones del trazado de la red viaria	28
Art. 2.38.	Condiciones del viario rodado	29
Art. 2.39.	Condiciones de los aparcamiento públicos	30
Art. 2.40.	Condiciones del abastecimiento de agua	30
Art. 2.41.	Condiciones del saneamiento y depuración	31
Art. 2.42.	Clasificación de la red de energía eléctrica	31
Art. 2.43.	Condiciones de la red de transporte	31
Art. 2.44.	Condiciones de red de reparto	32
Art. 2.45.	Condiciones de la red de distribución	32
Art. 2.46.	Condiciones de diseño del alumbrado público	32
Art. 2.47.	Condiciones de diseño de espacios libres	33
Art. 2.48.	Supresión de barreras físicas	34
Art. 2.49.	Condiciones de prevención ambiental	34
Art. 2.50.	Publicidad exterior	35
Art. 2.51.	Tendidos aéreos	35

## CAPITULO 6. NORMAS DE TRAMITACIÓN.

Art. 2.52.	Actuación municipal	37
Art. 2.53.	Examen del planeamiento vigente	37
Art. 2.54.	Información previa	37
Art. 2.55.	Informes urbanísticos	37
Art. 2.56.	Cédula urbanística	37
Art. 2.57.	Actos sujetos a licencia	38
Art. 2.58.	Contenido de la licencia	39
Art. 2.59.	Procedimiento	39
Art. 2.60.	Licencias de obra menor	40
Art. 2.61.	Licencias de obras de edificación	40
Art. 2.62.	Licencias de obras diferidas	41
Art. 2.63.	Transmisión de licencias de obra	41
Art. 2.64.	Tira de cuerdas	41
Art. 2.65.	Caducidad y suspensión de licencias de obra	42
Art. 2.66.	Terminación de las obras	42
Art. 2.67.	Licencias de apertura	42
Art. 2.68.	Licencias ocupación	43
Art. 2.69.	Proyectos de apertura y ocupación	44
Art. 2.70.	Ordenes de ejecución	44
Art. 2.71.	Grúas y aparatos de elevación	44
Art. 2.72.	Andamios y elementos auxiliares	45
Art. 2.73.	Construcciones provisionales y maquinaria de obra	45
Art. 2.74.	Derribos	45
Art. 2.75.	Apeos	46
Art. 2.76.	Vallado de obras	46
Art. 2.77.	Utilización de explosivos	47

## TITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 3.1.	Aplicación	48
Art. 3.2.	Tipos de obras	48
Art. 3.3.	Parcela	49
Art. 3.4.	Solar	49
Art. 3.5.	Rasante	49
Art. 3.6.	Línea de edificación	49
Art. 3.7.	Posición de la edificación	49
Art. 3.8.	Fondo de edificación	50
Art. 3.9.	Ocupación	50
Art. 3.10.	Superficies	50
Art. 3.11.	Coefficiente de edificabilidad	51
Art. 3.12.	Altura reguladora de la edificación	51
Art. 3.13.	Construcciones por encima de la altura reguladora	51
Art. 3.14.	Alturas de piso	52
Art. 3.15.	Plantas	52
Art. 3.16.	Local o vivienda exterior	53
Art. 3.17.	Pieza habitable	53
Art. 3.18.	Patios	53
Art. 3.19.	Instalaciones y servicios	54
Art. 3.20.	Tratamiento de fachadas	54
Art. 3.21.	Cerramientos	55

## **TITULO 4. NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA TIPO DE SUELO.**

### **CAPITULO 1. SUELO URBANO.**

Art. 4.1.	Clasificación del Suelo Urbano	56
Art. 4.2.	Áreas en Suelo Urbano	56
Art. 4.3.	Calificación del Suelo Urbano	56
Art. 4.4.	Cesiones gratuitas en Suelo Urbano	57
Art. 4.5.	Ámbito de las unidades de Ejecución	57
<b>SECCIÓN 1ª: ORDENANZA DE CENTRO HISTÓRICO.</b>		
Art. 4.6.	Definición	57
Art. 4.7.	Condiciones de la parcela	58
Art. 4.8.	Edificabilidad	58
Art. 4.9.	Posición de la edificación dentro de la parcela	58
Art. 4.10.	Ocupación	58
Art. 4.11.	Altura	58
Art. 4.12.	Cuerpos salientes. Vuelos	58
Art. 4.13.	Patios	59
Art. 4.14.	Condiciones estéticas. Composición de fachada. Materiales	59
Art. 4.15.	Condiciones de uso	60
Art. 4.16.	Condiciones de las obras	61
Art. 4.17.	Cubiertas	61
Art. 4.18.	Conjunto Urbano Plaza de la Constitución-Plaza de la Iglesia	62
<b>SECCIÓN 2ª: ZONA DE EXTENSIÓN:</b>		
Art. 4.19.	Definición	62
Art. 4.20.	Condiciones de la parcela	62
Art. 4.21.	Edificabilidad	62
Art. 4.22.	Posición de la edificación dentro de la parcela	62
Art. 4.23.	Ocupación	63
Art. 4.24.	Altura	63
Art. 4.25.	Cuerpos salientes. Vuelos	63
Art. 4.26.	Patios	63
Art. 4.27.	Condiciones estéticas. Composición de fachada. Materiales	63
Art. 4.28.	Sótanos	64
Art. 4.29.	Condiciones de uso	64
Art. 2.30.	Condiciones de las obras	65
Art. 4.31.	Cubiertas	65
<b>SECCIÓN 3ª: ZONA VIVIENDA AISLADA</b>		
Art. 4.32.	Definición	65
Art. 4.33.	Condiciones de la parcela	65
Art. 4.34.	Edificabilidad	66
Art. 4.35.	Posición de la edificación dentro de la parcela	66
Art. 4.36.	Ocupación	66
Art. 4.37.	Altura	66
Art. 4.38.	Cuerpos salientes. Vuelos	66
Art. 4.39.	Patios	66
Art. 4.40.	Condiciones estéticas. Composición de fachada. Materiales	66
Art. 4.41.	Sótanos	67
Art. 4.42.	Condiciones de uso	67
Art. 4.43.	Condiciones de las obras	67
Art. 4.44.	Cubiertas	68
<b>SECCIÓN 4ª: ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS.</b>		
Art. 4.45.	Definición	68
Art. 4.46.	Condiciones de parcela	68
Art. 4.47.	Condiciones de la edificación	68
Art. 4.48.	Condiciones de las obras	69
Art. 4.49.	Condiciones de parcela	69
<b>SECCIÓN 5ª: ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES.</b>		
Art. 4.50.	Definición	69
Art. 4.51.	Condiciones de parcela	69
Art. 4.52.	Condiciones estéticas y de composición	70
<b>SECCIÓN 6ª: ORDENANZA INDUSTRIAL Y SERVICIOS.</b>		
Art. 4.53.	Definición	70
Art. 4.54.	Condiciones de la parcela	70
Art. 4.55.	Edificabilidad	70

Art. 4.56.	Ocupación	70
Art. 4.57.	Altura de la edificación	70
Art. 4.58.	Posición de la edificación dentro de la parcela	71
Art. 4.59.	Condiciones estéticas y de composición	71
Art. 4.60.	Cuerpos salientes	71
Art. 4.61.	Condiciones de uso	71

## **CAPITULO 2. SUELO APTO PARA URBANIZAR.**

Art. 4.62.	Clasificación del Suelo Apto para Urbanizar. Criterio	72
Art. 4.63.	Desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar	72
Art. 4.64.	Gestión del Suelo Apto para Urbanizar	72
Art. 4.65.	Plazos	72

### **SECCIÓN 1ª: CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.**

Art. 4.66.	Documentación del Plan Parcial	73
Art. 4.67.	Compañías suministradoras. Autorización de accesos	74
Art. 4.68.	Cesiones obligatorias y gratuitas en Suelo Apto para Urbanizar	74

### **SECCIÓN 2ª: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS**

Art. 4.69.	Alcance	74
Art. 4.70.	Obras de Urbanización	74
Art. 4.71.	Ordenanza Residencial SU.1	75
Art. 4.72.	Ordenanza Industrial SU.2	75
Art. 4.73.	Ordenanza Industrial SU.3	75

## **CAPITULO 2. SUELO NO URBANIZABLE.**

Art. 4.74.	Clasificación del Suelo no Urbanizable	76
Art. 4.75.	Limitaciones en Suelo no Urbanizable	76
Art. 4.76.	Régimen jurídico de la propiedad en Suelo no Urbanizable	76
Art. 4.77.	Parcelaciones rústicas	76
Art. 4.78.	Previsiones de las Parcelaciones Urbanísticas	76
Art. 4.79.	Segregación de fincas	77
Art. 4.80.	Núcleo de Población	77

### **SECCIÓN 1ª: REGULACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN.**

Art. 4.81.	Clases de Usos	78
Art. 4.82.	Tipos de Usos	78
Art. 4.83.	Uso Agropecuario	78
Art. 4.84.	Usos vinculados a las Obras Públicas	79
Art. 4.85.	Usos de Utilidad Pública e Interés Social	80
Art. 4.86.	Uso Industrial	81
Art. 4.87.	Uso de Equipamiento y Servicios	81
Art. 4.88.	Uso Residencial	82
Art. 4.89.	Condiciones Específicas de la edificación vinculada a cada tipo de uso	83

### **SECCIÓN 2ª: NORMAS SEGÚN ZONAS.**

Art. 4.90.	Zonificación	85
Art. 4.91.	Suelo no Urbanizable Común	85
Art. 4.92.	Suelo no Urbanizable de Especial Protección del Parque Natural de la Sierra Norte	86
Art. 4.93.	Suelo no Urbanizable de Especial Protección del Complejo Serrano CS-1 del PEMF	87
Art. 4.94.	Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias	88
Art. 4.95.	Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Yacimientos Arqueológicos	90
Art. 4.96.	Suelo no Urbanizable del entorno del embalse de José Torán.	91
Art. 4.97.	Suelo no Urbanizable del entorno del Núcleo Urbano. Plan Especial de Infraestructuras.	91

## **TITULO 5. NORMAS DE PROTECCIÓN.**

Art. 5.1.	Protección de Recurso Hidrológicos	93
Art. 5.2.	Protección Forestal	94
Art. 5.3.	Protección de la Fauna y flora silvestres	94
Art. 5.4.	Protección del Suelo	95
Art. 5.5.	Protección del Paisaje	95
Art. 5.5.	Control de Residuos	96
Art. 5.6.	Protección de las Vías Pecuarias	96
Art. 5.7.	Protección Atmosférica	96
Art. 5.8.	Protección de arbolado y plantaciones	97
Art. 5.9.	Protección de las Carreteras	98
Art. 5.10.	Protección del patrimonio arqueológico	99

# **TITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.**

## **■ CAPITULO 1. CARACTERÍSTICAS DE LAS NORMAS.**

### **Art. 1.1. Objeto del Plan General de Ordenación Urbanística.**

El objeto del Plan es ordenar la actividad urbanística en el término municipal, por lo que regula:

- El régimen urbanístico del suelo.
- El desarrollo, ejecución y gestión de sus determinaciones.
- El ejercicio de los derechos y deberes de los propietarios de suelo y edificación.

### **Art. 1.2. Ámbito.**

El presente Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) y todas sus especificaciones son de aplicación a la totalidad del término municipal de Puebla de los Infantes, sin que exista dentro de éste ningún enclave no afectado por su normativa sin perjuicio de que puedan ser reguladas las actuaciones además por legislaciones específicas.

### **Art. 1.3. Naturaleza jurídica.**

La naturaleza del PGOU es la definida en la legislación vigente para este tipo de instrumento de planeamiento, por lo que definen la ordenación integral del territorio, su estructura general, la clasificación del suelo, el régimen jurídico aplicable a cada clase y categoría, el uso y aprovechamiento de las edificaciones, y los derechos y deberes inherentes a la propiedad.

### **Art. 1.4. Efectos del Plan General de Ordenación Urbanística.**

1. La entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística les otorga los efectos previstos en el artículo 34 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), por lo que tanto el PGOU como el planeamiento que lo desarrolle serán públicos, ejecutivos y obligatorios desde la publicación de su aprobación definitiva.
2. El efecto de publicidad implica el derecho de todo ciudadano a consultar por si mismo el planeamiento, y a recabar por escrito información sobre el régimen urbanístico aplicable a la fincas.
3. Con la aprobación del PGOU los "edificios fuera de ordenación" estarán a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

### **Art. 1.5. Alcance de la Plan General de Ordenación Urbanística.**

El alcance de la Norma es el siguiente:

1. A nivel general:
  - a) Clasifica la totalidad del territorio municipal en Suelo Urbano, Urbanizable y no Urbanizable.

- b) Establece la estructura general y orgánica del territorio, definiendo los sistemas generales de carreteras, espacios libre y equipamientos y sus zonas de protección.
- c) Establece normas para la protección del medio ambiente y de la edificación en base a sus valores históricos, artísticos y ambientales.
- d) Señala las circunstancias en que deberá llevarse a cabo la redacción de una figura superior de planeamiento.

A nivel particular:

- a) En Suelo Urbano.
  - Delimita su perímetro, delimita unidades de ejecución.
  - Señala los suelos destinados a espacios libres y equipamientos comunitarios.
  - Establece una reglamentación detallada de usos pormenorizados, condiciones de la edificación, características de la ordenación, protegiendo los valores tradicionales y los usos productivos existentes.
- b) En Suelo Urbanizable:
  - Se desarrollan los sistemas de la estructura general del territorio a nivel adecuado para la redacción de los Planes Parciales.
  - Se señala el aprovechamiento de cada uno de los sectores en que se divide el Suelo Urbanizable Sectorizado para el desarrollo de los Planes Parciales.
- c) En Suelo no Urbanizable:
  - Se establecen las medidas necesarias para su protección, delimitando distintas áreas en función de sus usos, tolerancias, características físicas, etc.
  - Se define el concepto asentamiento de población y las características autorizables para la edificación.

**Art. 1.6. Vigencia del Plan General de Ordenación Urbanística.**

El PGOU entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el B.O.J.A. y mantendrá su vigencia durante un período de tiempo indefinido según lo establecido en el artículo 35 de la LOUA.

**Art. 1.7. Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.**

1. Se deberá revisar cuando se den alguna o varias de las siguientes circunstancias:
  - Encontrarse ejecutado el 70 % del Suelo Urbanizable Sectorizado.
  - Hallarse en curso iniciativas publicas que signifiquen modificaciones importantes en el sistema territorial.
  - Cuando estudios urbanísticos formulados por el Ayuntamiento así lo aconsejen.
2. El Ayuntamiento verificará la oportunidad de revisar el PGOU una vez transcurridos ocho años desde su vigencia.
3. La revisión deberá producirse antes de esa fecha cuando lo haga necesario o suficiente la aparición de cambios o nuevos criterios en alguno de los siguientes factores:
  - La estructura general orgánica del territorio.

- La legislación urbanística.
- La redacción de planeamiento de ámbito supramunicipal.
- La dinámica económica, social, vivienda o equipamiento de la población.
- Cuando se agote el suelo vacante clasificado como Urbanizable Sectorizado o el Urbano no consolidado contenido en unidades de ejecución.
- Insuficiencia de las dotaciones y espacios libres para satisfacer las necesidades de la población.

**Art. 1.8. Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística.**

1. Las correcciones de detalle que no incurran en las circunstancias definidas en el art. 1.7. se consideran modificación de las Normas y podrán formularse siguiendo el trámite establecido en la LOUA para aprobación de planes.
2. El incumplimiento de los plazos de redacción impuestos al planeamiento que desarrolle el Plan General de Ordenación Urbanística, será motivo suficiente para la modificación puntual de las mismas, sin que ello cause derecho o indemnización.

**Art. 1.9. Documentación del Plan General de Ordenación Urbanística.**

El Plan General de Ordenación Urbanística están compuestas por los siguientes documentos:

1. La Memoria de Información esta integrada por la documentación escrita y gráfica y contiene la descripción urbanística y global del terreno.
2. La Memoria de Ordenación contiene la justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación del PGOU y los objetivos y criterios de la ordenación.
3. Las Normas Urbanísticas son el cuerpo normativo de la ordenación urbanística, y contienen las determinaciones vinculantes de planeamiento, expresadas gráficamente en los planos de ordenación. Se complementan con las fichas de planeamiento, para los suelos a desarrollar.
4. El Catálogo, tiene por objeto, con carácter complementario a las normas generales, pormenorizar los valores de los elementos que se pretende proteger y en base a ello asignarle una normativa específica
5. Documentación Gráfica:  
Planos de Información.  
Planos de Ordenación.

**Art. 1.10. Interpretación del Plan General de Ordenación Urbanística.**

1. La interpretación del PGOU compete al Ayuntamiento, sin perjuicio de las facultades de la Junta de Andalucía y de las funciones del Poder Judicial.
2. La Memoria de Información y Planos de Información carecen de contenido vinculante y estos manifiestan los datos y estudios que fundamentan las propuestas.
3. La Memoria Justificativa carece de contenido vinculante pero sirve como apoyo a la interpretación de la Memoria de Ordenación.
4. Las Normas Urbanísticas y Ordenanzas prevalecen sobre cualquier otro documento escrito o gráfico, en las materias en ellas reguladas.

5. Los conflictos entre documentos y las dudas en su interpretación se resolverán del modo mas favorable al sentido y bien común, y al interés general de la población, prevaleciendo este sobre el interés particular, sin perjuicio a los derechos sobre la propiedad en relación a su función social.
6. Cuando las consultas entren en la resolución de aspectos contradictorios del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del órgano de Gobierno Municipal competente y Oficina Técnica Urbanística, que emitirá dictamen motivado. Cuando la interpretación tenga un carácter general, deberá incorporarse como anexo al planeamiento afectado.

**Art. 1.11. Efecto del Plan General de Ordenación Urbanística sobre edificaciones existentes.**

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resulten disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación.
2. Salvo que en el propio planeamiento se dispusiera otro régimen no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación de inmueble.
3. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.
4. Cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento.
5. En los supuestos del número anterior, los arrendatarios tendrán el derecho de retorno en los términos previstos en la legislación vigente.



## ■ CAPITULO 2. EL DEBER DE CONSERVACIÓN.

### **Art. 1.12. Obligaciones de conservación.**

Son deberes generales de los propietarios:

1. La sujeción del uso de los predios al destino previsto en el planeamiento a las especificaciones cualitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.
2. La conservación de las construcciones, terrenos, plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos para el uso asignado, evitando la tala de arbolado y la degradación de la cubierta vegetal si existieran.
3. Respetar las servidumbres establecidas en estas Normas para todo tipo de infraestructura y elementos básicos del medio físico. El Ayuntamiento podrá denegar la edificación situada bajo tendidos eléctricos que han de desviarse en tanto este no se haya producido.

### **Art. 1.13. Contenido del deber de conservación.**

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de conservación, seguridad, salubridad, y ornato publico. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado en la legislación urbanística vigente:
  - 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 publico. En tales trabajos u 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.
  - Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta (50) por ciento del valor actual de las construcciones e instalaciones, los repongan 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.
2. Se entienden por condiciones mínimas exigibles al propietario o comunidad de ellos:
  - a) En Urbanizaciones:
    - El mantenimiento de las acometidas de las redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
    - La conservación de calzadas, aceras de distribución y servicios, plantaciones, mobiliario urbano y restantes elementos que configuren la urbanización.
  - b) En construcciones:
    - Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra cauces. Los elementos de estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que pueden lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y

- cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas o a los bienes.
- Deberá mantenerse en 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 así como 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. Conservaran en buen funcionamiento lo elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
- La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecuada, mediante limpieza, pintura, reparación y reposición de sus materiales de revestimientos.

c) En solares:

- Todo solar deberá estar vallado, con las condiciones establecidas en estas Normas, protegiéndose los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes.
- Los solares deberán estar limpios, sin escombros, material de desecho, basura o desperdicios.

3. Las obras que excedan el deber de conservación podrán ser subvencionadas por el Ayuntamiento, si la Corporación así lo decide por razones de utilidad pública, estética urbana o interés social que aconsejen la conservación del bien inmueble. La subvención al deber de conservación podrá extenderse subsidiariamente a la Administración Autonómica.
4. De conformidad con el artículo 155 de la LOUA, 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 cumplir las condiciones mínimas exigibles.

Al amparo del artículo 155.5 de la LOUA, el Ayuntamiento podrá ordenar el ejecución de las obras de conservación por motivos de interés estético, 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 medianerías al descubierto.
- b) Jardines o espacios libres particulares, visibles desde la vía pública o desde edificios colindantes.

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 este alcance, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras de interés general.

5. El cumplimiento por parte de los propietarios de inmuebles del deber de conservación, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se redunden para el arrendatario en cumplimiento de la legislación sobre arrendamientos.

#### **Art. 1.14.      Infracciones.**

El incumplimiento de las prescripciones del Plan General de Ordenación Urbanística o la infracción de su normativa darán lugar a la tramitación de las sanciones correspondientes establecidas en el Reglamento de Disciplina Urbanística, suspendiendo obras y exigiendo la responsabilidad patrimonial de los infractores.

#### **Art. 1.15.      Estado ruinoso de las edificaciones.**

Se actuara según lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente.

## **TITULO 2. NORMAS GENERALES.**

### **CAPITULO 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

#### **Art. 2.1. Régimen Urbanístico del Suelo.**

El régimen urbanístico del suelo, y en consecuencia el de la propiedad se establece en virtud de lo contenido en el Título II de la LOUA mediante:

- a) La clasificación del suelo, con expresión del tipos y categorías adoptadas.
- b) La calificación del suelo, estableciendo zonas de ordenación uniforme según los usos e intensidades de aprovechamiento.

siendo de aplicación a cada una de las clases y categorías resultantes los principios generales y los derechos y deberes que se establecen en los artículos 49, 50 y 51 de la LOUA.

#### **Art. 2.2. Clasificación del Suelo.**

El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica el suelo del Término Municipal en Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable. Los ámbitos de los distintos tipos de suelo son delimitados en los planos de clasificación.

#### **Art. 2.3. Calificación del Suelo.**

1. Las parcelas o fincas pertenecientes a las distintas clases de suelo se califican mediante la asignación de usos globales o pormenorizados. Se entiende por uso global el predominante en un área, y por uso pormenorizado el detallado y preciso para una zona o parcela.
2. En suelo no urbanizable las Normas regulan los usos globales asignando usos característicos a cada categoría del suelo no urbanizable.

En suelo no urbanizable se consideran los siguientes usos característicos:

- Agropecuario.
  - Actividades extractivas.
  - Transformación de productos agropecuarios.
  - Ocio ligado al medio natural.
3. En suelo urbanizable sectorizado las Normas asignan usos globales que deberán pormenorizarse por el Plan Parcial correspondiente, y establecen determinaciones de ordenación vinculantes y orientativas.
  4. En suelo urbano las Normas pormenorizan el uso de cada predio, estableciéndose los siguientes usos pormenorizados:
    - Residencial.
    - Industrial.
    - Espacios libres y zonas verdes.
    - Equipamientos.
    - Viario y comunicaciones.
    - Infraestructuras.

#### **Art. 2.4. Régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable.**

1. El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico y queda sujeto al régimen que establece el artículo 52 de la LOUA . Las limitaciones a su utilización impuesta por el presente Plan no confieren derechos indemnizatorios, siempre que no afecte a su valor inicial derivado del rendimiento rústico, o constituyan enajenación o expropiación forzosa del dominio o del uso/usufructo.
2. Si se produjesen descubrimientos arqueológicos o mineralógicos en áreas cuyas determinaciones no sean acordes con los mismos, deberá ponerse el hecho en conocimiento del Ayuntamiento y de los organismos competentes, los cuales determinarán la suspensión cautelar de los permisos para intervenir en los mismos, así como la conveniencia de alterar su regulación urbanística.
3. En los casos de actuaciones de puesta en regadío que supongan cambio de la situación urbanística del suelo, el Ayuntamiento determinará si es o no precisa la revisión de situación Urbanística al respecto, de oficio o a instancia de parte, para adaptarlos a la nueva situación.
4. El suelo no urbanizable se ordena:
  - Estableciendo categorías en función del nivel de protección y defensa frente a usos urbanos.
  - Fijando para cada categoría los usos característicos, los usos compatibles con los característicos y los usos que se consideran prohibidos.
  - Vinculando la posibilidad de edificación a la implantación de un uso característico o compatible.
  - Estableciendo operaciones especiales para usos específicos.
  - Estableciendo un régimen general de protecciones y servidumbres que, aun siendo de aplicación en todas la clases de suelo, cobran especial relevancia en suelo no urbanizable.

#### **Art. 2.5. Régimen urbanístico del Suelo Urbanizable.**

1. El Plan General de Ordenación Urbanística establecen tres sectores de suelo urbanizable que podrán subdividirse en polígonos de actuación por el Plan Parcial que lo desarrolle. No se clasifica suelo urbanizable no sectorizado.
2. Para el suelo urbanizable sectorizado el Plan determina el aprovechamiento urbanístico, el sistema de actuación, los usos característicos, la zonificación y las condiciones de uso y edificación.
3. Los propietarios de suelo urbanizable sectorizado están sujetos al régimen de deberes establecidos en el artículo 53.1 de la LOUA. El suelo urbanizable sectorizado no puede ser edificado hasta que no se cumplan los siguientes requisitos:
  - Estar aprobado el Plan Parcial y Proyecto de urbanización.
  - Estar aprobado el Proyecto de reparcelación.
  - Estar ejecutada la totalidad de la infraestructura básica del polígono incluyendo, aparte de las definidas en la Legislación del Suelo, la red telefónica y la red de riego e hidrantes contra incendios.
4. No se permitirá la ocupación de los edificios en tanto no este completamente realizada la urbanización que los afecte y en condiciones de funcionamiento el alcantarillado, electricidad y abastecimiento de agua.
5. La ordenación del suelo urbanizable sectorizado se realiza:
  - Estableciendo una ordenación física y una asignación de usos y aprovechamientos que deberá ser pormenorizada en el correspondiente Plan Parcial.
  - Estableciendo recomendaciones relativas a la ordenación, usos y tipologías, que deberá

- desarrollar el Plan Parcial.
- Fijando usos característicos, compatibles y prohibidos.

**Art. 2.6. Régimen urbanístico del Suelo Urbano.**

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos delimitado como tal por reunir las condiciones establecidas en los artículos 45 de la LOUA y 21 del Reglamento de Planeamiento.
2. En suelo urbano las Normas definen la ordenación, aprovechamiento urbanístico y uso para cada una de las parcelas.
3. En suelo urbano consolidado, el PGOU asigna ordenanzas que definen uso, intensidad, tipología edificatoria y aprovechamiento del terreno.
4. En el suelo urbano no consolidado perteneciente a Unidades de Ejecución, el Plan establece la ordenanza de aplicación y sus regulación individualizada, así como la figura de planeamiento que ha de desarrollar el PGOU, el aprovechamiento, sistema de actuación, suelos de cesión obligatoria y gratuita y capacidad en viviendas.

**Art. 2.7. Sistemas Generales.**

Se consideran Sistemas Generales aquellos que integran la estructura general y orgánica del territorio y son los siguientes:

1. Sistema General de Comunicaciones.
2. Sistema General de Espacios Libres, Parques, Espacios Verdes, Vías Pecuarias y Caminos Rurales.
3. Sistema General de Equipamiento Comunitario.
4. Servicios de infraestructura de abastecimiento de aguas, saneamiento, electricidad, etc.

Las alteraciones parciales de los Sistemas Generales deberán conducirse a través de una Modificación o Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.

**Art. 2.8. Sistemas Locales.**

La estructura general del territorio se complementa localmente con los correspondientes sistemas de viario, espacios libres y verdes, equipamientos que concretan la continuidad de los objetivos del PGOU.

## ■ CAPITULO 2. REGULACIÓN DE USOS.

### Art. 2.9. Clases de usos.

Según la función que desempeñan en la ordenación de cada zona, los usos se clasifican en característicos, permitidos y prohibidos.

1. Uso característico de cada zona es el que se refiere a la actividad predominante que la define y condiciona la posibilidad de implantación de otros usos según su grado de compatibilidad.
2. Son usos permitidos los que en la regulación detallada de las zonas se califiquen como tales y se pueden implantar en la zona por considerarse compatibles con el uso característico. Los usos permitidos pueden ser compatibles en los casos en que señala la normativa, condicionados y provisionales o temporales. Para estos últimos podrá condicionarse la obtención de licencia de obras al establecimiento de restricciones o regulaciones específicas que los haga compatibles entre si con las finalidades del Plan General de Ordenación Urbanística.
3. Son usos prohibidos aquellos específicamente señalados así por el Plan General de Ordenación Urbanística o que estén incluidas como tales en Catálogos, Ordenanzas Municipales o legislación autonómica y estatal.

En función del grado de determinación, los usos pueden ser considerados globales y pormenorizados.

Globales: cuando se asignan con carácter genérico a las diferentes áreas de suelo Urbanizable.

Pormenorizados: cuando se asignan con carácter específico a cada una de las parcelas de suelo urbano.

### Art. 2.10. Clasificación de usos.

1. A efectos de estas normas y de las que se incluyan en planes de rango inferior, se tipifican las siguientes clases de usos:

GLOBALES	PORMENORIZADOS
Residencial	Vivienda unifamiliar
Industrial	Industria nido y almacenamiento Pequeña industria Talleres de mantenimiento del automóvil
Terciario	Espectáculo y salas de reunión Comercio-hospedaje Oficinas Aparcamiento
Equipamiento	Docente Servicios de Interés Público y Social (SIPS) Instalaciones
Espacios Libres	Parques y jardines Deportivo
Viario	

2. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollen dos o mas actividades, cada una de ellas

cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

**Art. 2.11. Uso residencial.**

1. Uso residencial es el que corresponde al alojamiento permanente de personas.
2. Es uso único pormenorizado del residencial:
  - Vivienda unifamiliar. Es la que ocupa una parcela y dispone de acceso exclusivo desde la vía pública.

**Art. 2.12. Uso Industrial.**

1. Uso industrial, que corresponde al desarrollo de actividades de transformación, manipulación, elaboración, almacenamiento y venta de materias primas o semielaboradas, y de los productos resultantes de las anteriores operaciones.
2. Se distinguen tres usos pormenorizados:
  - Industria nido y almacenamiento, con las siguientes condiciones:
    - a) Vertidos industriales: las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de someterse a depuración previa 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 se mantengan dentro de los parámetros admisibles, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.
    - b) La superficie total de la edificación en que se ubica la industria no supera los seiscientos (600) metros cuadrados.
  - Pequeña industria:
    - a) Vertidos industriales: las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de someterse a depuración previa 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 se mantengan dentro de los parámetros admisibles, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.
  - Talleres de reparación y mantenimiento de vehículos automóviles: En zonas de uso característico distinto al industrial, las actividades incluidas en el uso pormenorizado, talleres de mantenimiento del automóvil, deberán cumplir las siguientes condiciones:
    - a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
    - b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones, con una superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una menor superficie.
3. Prevención ambiental: en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Autonómica 7/1994 de Protección Ambiental, las actividades de uso industrial se someterán, según su contenido específico a los procedimientos de prevención ambiental que establece el artículo 8 de la citada Ley, y que se desarrollan en los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995), de Informe Ambiental (Decreto 153/1996) y de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995) de la Comunidad Autónoma de Andalucía.



4. Queda prohibida la implantación de usos ganaderos en las zonas con uso industrial. No serán autorizables actividades incluidas en los grupos A y B del Catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, ni en los Anexos 1º y 2º de la Ley 7/94, de Protección Ambiental.
5. Las industrias deberán contar con acceso directo desde la vía pública, recomendándose disponer de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación en el interior de las parcelas.
6. Las actividades que se implanten adoptarán en la medida de lo posible las siguientes medidas:
  - Uso preferente de energía eléctrica y en su defecto de combustibles de bajo poder contaminante (gas, gasolinas libres de plomo, etc.).
  - Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y asilamiento térmico en los edificios.
  - Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industrial.
  - Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y ruido.

#### **Art. 2.13. Uso terciario.**

1. Uso terciario es el que corresponde a la prestación de servicios y venta de mercancías de toda clase.
2. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:
  - Oficinas: corresponde a la actividad de prestación de servicios de carácter administrativo, técnico, financiero de información y otros.
  - Comercio-hospedaje: referido a la actividad de suministros de mercancías y servicios de toda clase, incluyendo la venta de comidas y bebidas para su consumo en el local.
  - Espectáculos y salas de reunión: comprendiendo todas las actividades ligadas a la vida de relación pudiendo ir acompañadas de la representación de espectáculos (discotecas, salas de fiesta, club nocturnos, casino, salas de juego de azar..., etc). Este uso deberá cumplimentar las exigencias de aislamiento acústico establecidas en el Reglamento de Calidad del Aire de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
  - Garage-aparcamiento: comprende las actividades de estancia y guarda de vehículos a motor, incluyendo los depósitos de venta de vehículos. Cada plaza tendrá una superficie no inferior a veinte (20) metros cuadrados. En caso de utilizar rampas, éstas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) y se interpondrá entre aquella y la vía pública una plataforma horizontal de longitud mayor o igual a tres (3) m.
3. Prevención ambiental: en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Autonómica 7/1994 de Protección Ambiental, las actividades se someterán, según su contenido específico a los procedimientos de prevención ambiental que establece el artículo 8 de la citada Ley, y que se desarrollan en los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995), de Informe Ambiental (Decreto 153/1996) y de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995) de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### **Art. 2.14. Equipamiento y Servicios Públicos.**

1. Uso Equipamientos y Servicios Públicos corresponde a aquellos edificios e instalaciones destinados a la prestación de servicios de carácter público y comunitario.
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Docente: abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza. Incluye los centros de enseñanza preescolar, todos los niveles reglados de enseñanzas básicas, medias y superiores y las no regladas (centros de idiomas, academias, ...etc), así como la investigación.
  - Servicios de Interés Público y Social (SIPS): edificios e instalaciones destinados a la prestación de servicios de carácter público y comunitario, que comprenden a su vez los siguientes usos:
    - Sanitario: los destinados al tratamiento médico de la población.
    - Asistencial: los destinados a las prestación de asistencia especializada de carácter social, excluyendo los servicios médicos.
    - Cultural: los consistentes en la conservación, recreación y transmisión del conocimiento.
    - Administrativo: en los que se desarrollan tareas de gestión de la Administración Pública en todos sus niveles.
  - Instalaciones: comprenden las actividades de tratamiento, transporte, distribución y control de aguas potables, energía eléctrica, aguas residuales, telefonía, ...etc.
3. Prevención ambiental: en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Autonómica 7/1994 de Protección Ambiental, las actividades se someterán, según su contenido específico a los procedimientos de prevención ambiental que establece el artículo 8 de la citada Ley, y que se desarrollan en los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995), de Informe Ambiental (Decreto 153/1996) y de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995) de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### **Art. 2.15. Espacios Libres.**

Uso Espacios Libres: comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo y recreo de la población. En razón de uso se caracterizan por su plantaciones de arbolado y por su nula o mínima edificación, comprendiendo las categorías de plazas y jardines y juegos de niños.

#### **Art. 2.16. Compatibilidad de usos.**

Independientemente de lo especificado en cada zona de ordenanzas, en aquella que cuentan con uso global residencial y donde el uso industrial aparece como compatible se establecen las siguientes limitaciones:

- a) Queda expresamente prohibida la implantación de las siguientes actividades:
  - Actividades incluidas en los anexos 1º o 2º de la Ley 7/94, de Protección Ambiental.
  - Actividades incluidas en los epígrafes 1, 3, 5 (párrafo segundo), 6, 24, 25, 26, 27, 29 (párrafo primero), 30, 31, 32 y 34 del anexo 3º de la citada Ley 7/94.
  - Actividades incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, que figuran en el Anexo al Reglamento de la calidad del Aire aprobado por decreto 74/96 , de 20 de febrero.
- b) La implantación de actividades incluidas en los puntos 8, 9, 10 y 11 del anexo 3º de la Ley 7/94, queda condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.E.E.), Niveles Acústicos de Evaluación (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud del Reglamento de calidad del Aire, aprobado por decreto 74/96, de 20 de febrero.
- c) Las industrias contarán con acceso directo desde la vía pública, y cuando la actividad precise el estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, deberán disponer de estacionamiento en el interior de la parcela.

Las cuadras, establos y vaquerías que se encuentren actualmente en suelo propuestos como urbanos o aptos para urbanizar, deberán situarse fuera de los citados suelos ya que se trata de actividades incompatibles con esa clasificación. Conforme vaya ejecutándose la urbanización de los sectores y/o unidades de ejecución afectados, el Ayuntamiento impulsará los mecanismos oportunos para dar cumplimiento a esta condición. Así mismo, la ejecución de los Planes Especiales, Estudios de Detalle y demás figuras de planeamiento de desarrollo del suelo urbano, se condiciona al traslado de las actividades industriales incompatibles con la ordenación que existan en cada Unidad de ejecución concreta.

## ■ CAPITULO 3. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

### **Art. 2.17. Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística.**

1. El desarrollo y ejecución del PGOU corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares, y de la cooperación de los órganos competentes de la Administración Autonómica y Central.
2. Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación y ejecución del planeamiento preciso para el desarrollo del PGOU, en los términos previstos en la legislación.
3. El Plan General de Ordenación Urbanística se desarrollarán mediante los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución previstos en la Legislación urbanística.
4. Constituyen desarrollo obligado de estas Normas los instrumentos de planeamiento marcados en el Plano sobre Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable.

Cuando no se defina explícitamente otro calendario se entenderá que las obras de urbanización previstas en este Plan o en el planeamiento que lo desarrolle, deberán concluirse en el plazo de 36 meses desde la aprobación del correspondiente proyecto de urbanización.

### **Art. 2.18. Planes y Proyectos.**

El Plan General de Ordenación Urbanística se desarrollarán y ejecutarán mediante los siguientes instrumentos:

#### a) Instrumentos de desarrollo.

- Planes Parciales..
- Planes especiales, que podrán formularse en cualquier clase de suelo.
- Estudios de Detalle, que podrán desarrollar el Plan en suelo urbano, con los fines que les otorga la legislación vigente.
- Ordenanzas Especiales, destinadas a desarrollar y aclarar aspectos del Plan, o a regular materias complementarias de planeamiento.

#### b) Instrumentos de ejecución.

- Proyectos de gestión, destinados a llevar a cabo la gestión urbanística precisa para la ejecución del Plan. Pertenecen a este tipo de proyectos los de reparcelación, y expropiación.
- Proyectos de obras, destinados a definir la ejecución material de las Normas. Pertenecen a este tipo los proyectos de urbanización, de obras ordinarias y de edificación.

### **Art. 2.19. Planes Parciales.**

1. Los Planes Parciales desarrollaran de forma integral los sectores, señalando sus ordenación detallada.
2. Los Planes Parciales contendrán como mínimo las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, y en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento.
3. Los Planes Parciales contendrán la documentación establecida en el artículo 19 de la LOUA y Reglamento con las precisiones complementarias que siguen:

- a) Memoria Justificativa de la Ordenación, con el contenido del artículo 58 del Reglamento de Planeamiento.
- b) Plan de etapas, indicando los plazos que procedan.

**Art. 2.20. Planes Especiales.**

- 1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación señalada en los artículos 14 de la LOUA y 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.
- 2. Cuando su ámbito de afección sea el suelo urbano, la escala mínima será la 1:2.000 debiendo redactarse sobre la cartografía oficial del Ayuntamiento.
- 3. La documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será la que sea de aplicación, de la exigible para Planes Parciales.

**Art. 2.21. Estudios de Detalle.**

El contenido documental de los Estudios de Detalle será el contemplado en el artículo 15 de la LOUA y 66 del Reglamento de Planeamiento. La memoria deberá detallar que no se alteran las condiciones de ordenación previstas en el planeamiento que se desarrolla, y la inexistencia de perjuicios sobre las fincas colindantes. Incorporaran cuadro de características en que se recoja el número de viviendas o locales, la superficie edificable, ocupación del suelo, fondos edificables y alturas máximas resultantes de la ordenación propuesta.

Los planos deberán reflejar el parcelario, y, si el Estudio de Detalle contempla la ordenación de volúmenes, deberá incluir los perfiles de la edificación, con inclusión de la existente en áreas colindantes.

## ■ CAPITULO 4. EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

### **Art. 2.22. Ejecución del Plan General de Ordenación Urbanística.**

1. La ejecución del PGOU se realizará:
  - a) Actuaciones Sistemáticas.
    - Unidades de Ejecución Continuas.
    - Unidades de Ejecución Discontinuas.
  - b) Actuaciones Asistemáticas.
    - Parcelas aisladas en suelo urbano.
2. La delimitación de polígonos o unidades de ejecución no contenidas en este Plan, o la modificación de los ya delimitadas, se llevara a cabo con arreglo a lo previsto en el artículo 106 de la LOUA, y en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.
3. El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de polígonos o unidades de ejecución, y la fijación del sistema de actuación, sea simultaneo a la de cualquier planeamiento especial, u ordenación de detalle.
4. El PGOU delimita unidades de ejecución que incluyen en su ámbito una superficie de terrenos, susceptible de cumplir los requisitos establecidos en el artículo 105 de la LOUA, atendiendo a las características de la ordenación prevista.

### **Art. 2.23. Sistemas de Actuación.**

1. El Plan General de Ordenación Urbanística determinan el sistema de actuación para cada unidad, no obstante este sistema podrá ser sustituido por otro de los previstos en el artículo 108 de la LOUA, si el Ayuntamiento lo juzga necesario para la mejor gestión de la unidad, manteniéndose para su aprobación idénticos requisitos y garantías en la Unidad de Ejecución.
2. La aplicación de los distintos sistemas de actuación se hará con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística, y a las determinaciones complementarias que estas Normas establecen.

### **Art. 2.24. Sistema de Compensación.**

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los propietarios del polígono o unidad de ejecución, con solidaridad de beneficios y cargas. Los propietarios se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo las cargas y beneficios derivados de la actuación, aportan los terrenos de cesión obligatoria y ejecutan a su costa la urbanización.
2. El procedimiento compensatorio se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística y sus Reglamentos, y se entiende iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de ejecución.
3. La disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez se hay producido la recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias, y se hayan cumplido todas las obligaciones inherentes a la Junta de Compensación.

**Art. 2.25. Sistema de Cooperación.**

1. En el sistema de cooperación los propietarios del polígono o unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, cuyo coste será a cargo de los propietarios afectados.
2. Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados.
3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de ejecución, salvo que sea innecesario en aplicación del artículo 73 del Reglamento de Gestión.

**Art. 2.26. Aportación de la Administración.**

Corresponde a la Administración la distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización, así como garantizar suficientemente los derechos de los propietarios que no participen en la actividad de la ejecución.

**Art. 2.27. Sistema de Expropiación.**

En el sistema de expropiación, el Ayuntamiento adquiere el suelo y los bienes y ejecuta la actuaciones urbanísticas.

**Art. 2.28. Reparcelaciones.**

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 urbanístico.
2. Además de cuando sea necesario en los polígonos o unidades de ejecución, procederá la reparcelación en suelo urbano, y dentro de los ámbitos que el Ayuntamiento determine, para reconfigurar el parcelario existente, adaptándolo a la disposición edificatoria derivada del Plan.
3. No resultará necesaria la reparcelación, en los casos previstos por el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística y así declarados por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del propio Reglamento. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para el polígono o unidad de ejecución delimitada. No se requerirá tal declaración en el caso de los apartados b) y c) del citado artículo 73.
4. Los proyectos de reparcelación contendrán la documentación y determinaciones señaladas en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística. Los planos estarán grafiados en una escala mínima 1:1.000, y su documentación justificara la inexistencia de parcelas no edificables, o sin destino específico. Deberán describir las fincas aportadas y las resultantes, con expresión de su destino urbanístico.

**Art. 2.29. Parcelaciones Urbanísticas y Segregaciones de Fincas.**

1. Se considerará parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a constitución de asentamientos de población.
2. Se prohíbe la parcelación urbanística del suelo no urbanizable, entendiéndose por tal la actuación sobre el parcelario tendente a su urbanización o al asentamiento de usos urbanos.

3. En suelo urbano, no se aprobarán proyectos de urbanización de fincas, sin que previamente o simultáneamente se trámite y apruebe el proyecto de parcelación o segregación, que contendrá como mínimo los siguientes documentos:
  - a) Plan de situación y parcelario en cartografía oficial.
  - b) Delimitación de las fincas iniciales y finales con error menor del 2,5% y a escala mínima de 1:1.000.
  - c) Descripción de linderos, accidente, topografía, superficies y demás características de las fincas iniciales y resultantes.
  - d) Fotocopia certificada de los documentos catastrales y registrales que identifiquen las fincas iniciales.
  - e) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela.
4. En suelo urbano, no se permitirá ninguna segregación que de lugar a parcelas que no reúnan las condiciones de ordenación y tamaño establecidas en las ordenanzas que le sean de aplicación.
5. En suelo no urbanizable no cabrán segregaciones de fincas de dimensiones inferiores a la mínima determinada por estas Normas, salvo el supuesto del Art. 45 del Reglamento Hipotecario.

#### **Art. 2.30. Obras de Urbanización.**

En suelo urbano y Urbanizable.

1. Corresponde al Ayuntamiento la redacción del proyecto y la ejecución de las obras de urbanización en aquellos polígonos o unidades de ejecución en los que se haya fijado el sistema de actuación por cooperación. Con el fin de ejecutar las obras de urbanización, el Ayuntamiento podrá crear una sociedad urbanizadora o constituir una empresa mixta con los propietarios de terrenos integrados en el polígono o unidad de ejecución correspondiente. Los propietarios podrán constituirse asimismo, en una asociación administrativa de cooperación a tenor de lo dispuesto en los artículos 191 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.
2. Los gastos del proyecto y la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de cooperación corresponderán en todo caso a los propietarios de los terrenos situados en los polígonos o unidades de ejecución, por si mismo o a través de la entidad urbanística colaboradora, constituida para su gestión y siempre a través de estas entidades cuando en virtud de la Ley sea obligatoria su constitución.
3. En los polígonos o unidades de ejecución a ser ejecutados por el sistema de compensación se redactará el proyecto de urbanización por encargo del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación correspondiendo el pago de estos proyectos, en todo caso, a la Junta de Compensación. No obstante, el Ayuntamiento en 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.
4. Las condiciones que debe cumplir los proyectos de urbanización se establecen en el capítulo de Normas de Urbanización.

En suelo no urbanizable:

En suelo no urbanizable se redactarán proyectos de obras ordinarias para la instalación o mejoras de las infraestructuras necesarias para los usos permitidos en esta clase de suelo.



**Art. 2.31. Proyectos Técnicos.**

1. El contenido y condiciones que deben cumplir los proyectos se establecen en el capítulo de Normas de Tramitación.
2. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones urbanísticas o edificatorias públicas o privadas, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, de modo que puedan ser ejecutadas.
3. Los proyectos contendrán como documentación una memoria descriptiva y justificativa de las obras o instalaciones a realizar, planos y presupuesto. Cualquier cambio del proyecto aprobado que se realice durante su ejecución en obra salvo las meras especificaciones constructivas o interpretaciones del mismo, deberá someterse a autorización municipal.

## ■ CAPITULO 5. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

### **Art. 2.32.      Ámbito de aplicación.**

1. Las normas de urbanización contenidas en este capítulo serán de aplicación en todos los proyectos de ejecución material que tengan por objeto alguno de los tipos de obra que se regulan en posteriores artículos.
2. Son proyectos de ejecución material:
  - a) Los proyectos de urbanización que definan la ejecución de este Plan, de los Planes Parciales, Planes Especiales, y de los Estudios de Detalle que las desarrollen de acuerdo con lo establecido en el artículo 98 de la LOUA.
  - b) Los proyectos de obras ordinarias conforme a lo dispuesto en la Ley de Régimen Local.
  - c) Los proyectos de obras, definidos en la legislación de carácter estatal, autonómica o local, bien tenga carácter sectorial, bien se redacte como instrumento de ejecución de este Plan.

### **Art. 2.33.      Relación con el planeamiento.**

1. En ningún caso, los Proyectos de ejecución material podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.
2. Los Proyectos de ejecución material no podrán modificar en ningún caso las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo para la ejecución material de las obras.
3. Cuando la ejecución de las obras o las adaptaciones de detalle a que se han hecho referencia supongan alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y edificación sobre los predios afectados, deberá tramitarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento correspondiente.

### **Art. 2.34.      Contenido de los proyectos de ejecución material.**

1. Los Proyectos de ejecución material deberán detallar y programar las obras según el grado de urbanización requerido, y con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico competente distinto del autor del proyecto.
2. Para que un terreno adquiriera la condición de solar y pueda ser edificado, deberá tener el grado mínimo de urbanización previsto en la LOUA y en consecuencia contar con: encintado de aceras, pavimentación de calzadas, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
3. Los proyectos deberán resolver las conexiones con los sistemas y servicios urbanísticos de carácter general, y acreditar técnica y administrativamente que tienen la funcionalidad y capacidad suficiente para atenderlos.
4. Las obras a incluir en los proyectos de urbanización y de obra menor que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos serán las siguientes:
  - Excavaciones y movimientos de tierras.
  - Pavimentación de calzadas, aparcamientos en la vía pública, acerado, viario para uso

- no motorizado y espacios libres.
- Redes e instalaciones de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
- Redes e instalaciones de saneamiento para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Redes e instalaciones de energía eléctrica y alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario en espacios libres.
- Señalizaciones y marcas.
- Red telefónica y aquellas otras que se estimen necesarias.

**Art. 2.35. Documentación de los proyectos de urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 98.3 de la LOUA y 69 del Reglamento de Planeamiento, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, se recomienda con carácter indicativo, además, los documentos siguientes.:
  - a) Copia oficial diligenciada de los documentos de la aprobación definitiva de las normas, Plan Parcial, Especial o Estudio de Detalle en el que se basa el Proyecto que se pretende ejecutar.
  - b) Plano a escala conveniente, y debidamente acotado en el que se fijen los límites del área afectada por la ejecución que se proyecta. En este plano se reflejarán también la situación de las obras proyectadas, los servicios de carácter general y los enlaces previstos y la localización de las superficies públicas y privadas, así como las sujetas a servidumbres. La escala mínima será 1:500.
  - c) Memoria resumen de las características del conjunto de los proyectos parciales, de la relación con los servicios de carácter general, del resultado de las adaptaciones de detalle, de las servidumbres a establecer, etc. La memoria deberá describir los siguientes conceptos:
    - Estado actual.
    - Soluciones técnicas adaptadas.
    - Criterios para el cumplimiento de los Reglamentos, Normas y Ordenanzas Municipales.
    - Criterios generales de cálculo.
    - Características de las obras.
    - Conexión con servicios generales.
    - Reajustes con relación al Planeamiento.
    - Revisión de precios.
    - Coordinación con el resto de las obras de urbanización.
    - Anexos de cálculo.
    - Conformidad con el proyecto y con la conservación o explotación por parte de los organismos o campañas suministradoras afectadas.
  - d) Planos de planta y perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como, los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que sean.
  - e) Mediciones y Presupuestos parciales, cuadros de precios simples y descompuestos, presupuesto general.
  - f) Programación de las obras, plan de etapas y plazo de ejecución.
  - g) Pliego de Condiciones Técnicas y económico-administrativas, con inclusión expresa del plazo de garantía de las obras.

Los proyectos de urbanización podrán redactarse como suma de proyectos parciales relativos

a las obras enumeradas en el artículo anterior, o como un proyecto unitario, dedicando distintos apartados a la definición de cada uno de dichos tipos de obra.

2. En los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se consideren convenientes.
3. En todo caso, se exigirá a los promotores en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local una garantía equivalente al 6 % del presupuesto de las obras proyectadas, además del pago de las tasas, impuestos y precios públicos municipales correspondientes.

#### **Art. 2.36. Aprobación de los proyectos de urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en el artículo 99 de la LOUA. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias según precisa el arte. 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
2. En el plazo de los 3 meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía mínima del seis por ciento, calculado con arreglo al coste de las obras según el presupuesto del proyecto. Sin este requisito no se podrá iniciar actividad urbanizadora alguna en el sector, polígono o unidad de ejecución.
3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir como garantía complementaria de la inicialmente constituida la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.
4. Transcurrido el plazo de los tres meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos de aprobación definitiva del Proyecto.
5. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las sanciones que pudieran serles impuestas.
6. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

#### **Art. 2.37. Condiciones del trazado de la red viaria.**

1. Se consideran incluidos en el concepto de red viaria los siguientes elementos:
  - a) Viario rodado.
  - b) Viario de tráfico restringido.
  - c) Viario peatonal.
  - d) Aparcamientos públicos.
2. El viario rodado corresponde con aquellas calles que, por el caudal de vehículos que soportan o por las características de los usos y tipologías que se asientan en sus márgenes, precisan de espacios separados para vehículos y peatones.

3. El viario de tráfico restringido es aquel en que no se establecen espacios separados para vehículos y peatones, sino que ambos comparten un único canal de tráfico en el que el peatón tiene preferencia.
4. El viario peatonal corresponde con los caminos y sendas con prohibición de acceso para vehículos automóviles.
5. Constituyen los aparcamientos públicos aquellos espacios anexos al viario, que permiten el estacionamiento temporal de vehículos.
6. El diseño de nuevas vías cuidara de dotar de la mayor continuidad posible a los tráficos peatonales (acera, cruces, etc, ), incorporara elementos disuasores al tráfico rodado en accesos a garajes y plazas de aparcamiento, y cuidara la eliminación de las barreras arquitectónicas.
8. Caso de apertura de vías en fondo de saco, estas deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Longitud de traza igual o interior a 50 m.
  - b) Remataran en un espacio de maniobra cuya forma y dimensión permite el giro de vehículos. Dicho espacio se diseña de modo que permita el giro de camiones de recogida de basuras y vehículos de bomberos.

**Art. 2.38. Condiciones del viario rodado.**

1. Las secciones de las vías de nueva formación destinadas a viario rodado cumplirán las siguientes condiciones genéricas:
  - a) Tipo V.1: dos sentidos de circulación:
    - Ancho total 9.00 m.
    - Calzada 6.00 m. (2 carriles)
    - Acera 1.50 m. + 1.50 m.
  - b) Tipo V.2: dos sentidos de circulación y aparcamiento en cordón:
    - Ancho total 12.00 m.
    - Calzada 6.00 m.
    - Aparcamiento 2.20 m.
    - Acera 1.90 m. + 1.90 m.
  - c) Tipo V.3: dos sentidos de circulación y aparcamiento en batería:
    - Ancho total 14.00 m.
    - Calzada 6.00 m.
    - Aparcamiento 5.00 m.
    - Acera 1.50 m. + 1.50 m.
  - d) Tipo V.4: dos sentidos de circulación con área libre central:
    - Ancho total 24.00 m.
    - Calzada 3.00 m. + 3.00 m.
    - área libre 15.00 m.
    - Acera 1.50 m. + 1.50 m.
2. Condiciones comunes a todo el viario:
  - Pendiente máxima 12 %.
  - Pendiente mínima 1 %.
  - Bombeo transversal 1% para firme de hormigón.  
2 % para firme de adoquín, morrillo, terriza o similar.

Podrían autorizarse excepcionalmente pendientes superiores a la máxima admitida, siempre que se instale un pavimento antideslizante.

Análogamente cabra reducir la pendiente mínima siempre que se resuelva el drenaje de la plataforma mediante cunetas, incrementando el numero de sumideros o mediante otros procedimientos.

Las calles principales mantendrán su sección transversal en las intersecciones, adaptándose a ella la pendiente de la vía de menor rango.

- Aceras: Pendiente transversal mínima 2 %.
- Arbolado: Se deberá disponer arbolado en las aceras.
- Pavimentación: Podrá utilizarse cualquier tipo de firme, excepción hecha de los acabados de tipo bituminoso.

#### **Art. 2.39. Condiciones de los aparcamientos públicos.**

Los espacios destinados a aparcamiento publico de nueva creación cumplirán las siguientes condiciones genéricas:

Tamaño de plazas:	Ancho	2,20
	Longitudinal	4,50

La dimensión de plazas de aparcamiento se medirá al margen de las calles de acceso. Las plazas de aparcamiento contarán, siempre que sea posible, con arbolado o elementos de jardinería. El arbolado se dispondrá como mínimo cada 4 plazas en línea o batería. Los aparcamientos públicos se situaran en el viario principal de un sentido o en recinto especialmente destinados. Del total de plazas a ejecutar se reservará un dos (2) por ciento como mínimo para usuarios minusválidos; estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3.30 por 4.50 metros.

#### **Art. 2.40 Condiciones del abastecimiento de agua.**

1. El consumo diario medio, salvo justificación en contra, se ajustará a los siguientes valores de calculo:

Áreas residenciales:	350 lts/habitantes/día con factor punta 1,7.
Áreas industriales:	0,5 lts/segundo/Ha. con factor punta 2,3.

El proyecto deberá justificar la disponibilidad de esta dotación.

2. La red de distribución se diseñará preferentemente en solución de malla, y no será exigible red de riego independiente siempre que se justifique la existencia de presión suficiente. Los proyectos analizarán y justificarán la localización de válvulas reductoras y grupos hidroneumáticos. Las acometidas a parcelas dispondrán de llaves de paso registrables, de acuerdo con el Reglamento de Suministro Domiciliario de agua potable (Decreto Autonómico 120/91 de 11 de junio).
3. Si el suministro se realiza mediante pozos, deberá justificarse la potabilidad de las aguas destinadas a usos no industriales, justificando los niveles de calidad exigidos en la Normativa aplicable. Se cumplirán las condiciones establecidas en la Ley de Aguas y las siguientes determinaciones:
  - Los pozos se sellaran y aislaran en sus 20 primeros metros.
  - No se permitirá la inyección de productos químicos o radiactivos en cualquier punto del acuífero terciario o aluvial subyacente.
  - Los pozos abandonados deberán clausurarse para anular posibles vías de contaminación.

- El perímetro de protección de cada pozo será como mínimo de 100 m<sup>2</sup>/unidad.
- Los pozos deberán situarse a mas de 100 mts de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o de cualquier otro foco contaminante.
- Si en un mismo acuífero coexisten varias captaciones, se recomienda concentrar la captación en un solo pozo, a fin de racionalizar y controlar el consumo.

**Art. 2.41. Condiciones del saneamiento y depuración.**

1. Salvo justificación en contra la red de alcantarillado será del sistema unitario, debiendo indicarse la capacidad de absorción del colector a que vierta. Las aguas verterán siempre a colectores de uso publico no admitiéndose las fosas sépticas salvo en construcciones aisladas en el medio rural.
2. En zonas o edificios industriales deberá demostrarse la necesidad o no de una depuración previa al vertido en los colectores públicos, en función de la capacidad del sistema de depuración.
3. El diseño de la red tendrá en cuenta los siguientes criterios:
  - Velocidad del agua a sección llena: 0.5 a 2.5 m/seg.
  - Cámaras de descarga con capacidad de: 0.5 m<sup>3</sup> en cabecera.  
0.30 m<sup>3</sup> en alcantarillas.  
1.00 m<sup>3</sup> restantes.
  - La red de saneamiento deberá estar siempre por debajo de la de abastecimiento de agua, a unos cincuenta (50) cms. de distancia entre generatrices próximas como mínimo y siempre que exista peligro de contaminación en zanjas diferentes.
  - Se preverán pozos de registro visitables en los cambios de dirección y de rasante, y en los tramos rectos cada 50 mts. como mínimo.
  - Los aliviaderos de crecida se dimensionaran para una dilución de cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras, y se situaran tan próximos como sea posible a los cauces naturales.

**Art. 2.42. Clasificación de la red de energía eléctrica.**

A efectos de aplicación de estas Normas la red de energía eléctrica se clasifica en:

- Red de transporte: 380-220 KV.Tension.
- Red de reparto: 132-66-45 KV.Tension.
- Red de distribución: 20-15 KV.Tension.

**Art. 2.43. Condiciones de la red de transporte.**

1. En suelo Urbanizable las redes se ejecutarán preferentemente de forma subterránea.
2. En suelo urbano se evitará el tendido aéreo, realizándose en subterráneo siempre que estén definidas previamente las alineaciones y rasantes por el correspondiente Estudio de Detalle.
3. En suelo urbano libre de edificación como zonas verdes publicas destinadas a parques y jardines, y de equipamiento deportivo de recreo y expansión, solo se permitirá el paso de líneas aéreas por trazados en los que su incidencia sobre el entorno sea mínima.

**Art. 2.44. Condiciones de la red de reparto.**

1. En suelo urbano y Urbanizable, las líneas de reparto se instalarán preferentemente subterráneas, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar inducciones de unos cables con otros y acoplamiento entre tensiones. Igualmente se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir las características de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red.
2. En suelo no urbanizable la red podrá ser aérea, siempre que discurra por pasillos de protección.
3. Las estaciones transformadoras se localizarán en parcelas individualizadas e inaccesibles al público. En suelo no urbanizable podrá situarse a la intemperie, debiendo albergarse en los demás casos en construcciones estéticamente acordes con el entorno.

Se procurará la integración de los centros de transformación en edificios de otro uso.

**Art. 2.45. Condiciones de la red de distribución.**

1. En suelo urbano, las líneas de distribución en alta (20, 15 KV.) discurrirán subterráneas, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar se creen inducciones de unos cables con otros y, por avería se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones.

Igualmente se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir las características de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red.

2. En suelo no urbanizable la red de distribución en baja podrá ser aérea. Las líneas de distribución en baja (BT), cumplirán el Reglamento electrotécnico de baja tensión y sus instrucciones complementarias.

**Art. 2.46. Condiciones de diseño del alumbrado público.**

1. La iluminación satisfará los siguientes valores mínimos en servicio

PARÁMETROS	TRAFICO RODADO		PARA PEATONES	
	Adecuado Conductores	Exigencias Seguridad	Exigencias Peatones	Zona Exclusivas Peatones
Iluminación Recomendada	30 lux (Admisible 20 lux)	12 lux	8 lux	5 lux
Uniformidad min/med.	1:3	1:3	1:3	1:3
Temp. de color correlacionada	4000K	4000K	4000K	4000K

2. Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio ( inversión mas gastos explotación ) y la vida media económica prevista.
3. En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano: no para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.



4. Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como "adecuadas para conductores" y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a dos metros, excepto en este último caso cuando se utilizan como soportes brazos murales.
5. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellos que en su caso elabore el Ayuntamiento.

**Art. 2.47. Condiciones de diseño de espacios libres.**

1. A efectos de su urbanización se distinguen tres categorías de espacios libres:
  - Jardines y parques.
  - Plazas.
  - Espacios anexos al viario.
2. Los parques y jardines son áreas dedicadas al ornato público, al paseo, al juego de niños y actividades deportivas compatibles con el carácter arbolado que debe primar en su diseño. En ellos podrán disponerse elementos de mobiliario, área de arenas, láminas de agua, espacios para el juego y deporte informal, y espacios para juegos al aire libre tales como bolos o petanca, siempre que en su conjunto no consuman una superficie superior al 40 % de la del jardín o parque.

El 60 % de superficie restante se destinara a ajardinamiento y plantaciones, y en ella podrán instalarse islas estanciales para reposo y recreo pasivo, en superficie no superior al 30 % del área de plantación. En los parques y jardines solo podrán edificarse kioscos destinados a la expedición de comidas y bebidas bajo concesión municipal, de música, bibliotecas o instalaciones culturales públicas siempre que su planta no rebase una superficie de 15 m<sup>2</sup>., la altura no superior a 3 m. y su diseño se integre en el parque.
3. Las plazas son áreas estanciales vinculadas al sistema viario, destinadas fundamentalmente al descanso y la vida de relación. En su diseño predominaran los pavimentos duros tales como terriza, materiales pétreos, adoquinado de cemento, etc. Deberán arbolarse y contarán con jardinería ornamental. No dispondrán de espacio para juego o deporte no reglado.
4. Los espacios anexos a viario están destinados fundamentalmente a servir como bandas de protección ambiental y espacio de reserva para peatones o ciclistas. Se tratarán con elementos de arbolado, y pavimento de arena o empedrados.
5. La elección de las especies se harán en función a las características del suelo y climáticas, considerando la incidencia del arbolado en la forma e imagen del espacio, la situación del arbolado respecto a las construcciones, la escala de los edificios, las especies existentes en la zona, y el mantenimiento de la plantación.
6. La distancia entre plantaciones variara según la especie, sin superar los 12 m. Los troncos se protegerán durante el primer años de la plantación.
7. Si se emplean alcornoques, su superficie no será inferior a 0.36 m<sup>2</sup>.
8. El diseño de los espacios libre se hará como mejor convenga a su uso y características, recomendándose no utilizar césped ni especies que requieran un alto consumo de agua de riego.

**Art. 2.48. Supresión de barreras físicas.**

Será obligada la supresión de barreras físicas que dificulten la circulación de inválidos, invidentes o coches de niños, para lo cual se dispondrá rebajes en bordillos y acceso a edificios, y se

tenderá a eliminar resaltos en las calles mas estrechas o peatonales. (Decreto 72/92, de 5 de mayo de 1992, sobre Normas Técnicas para Accesibilidad y Eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanas y el Transporte en Andalucía).

#### **Art. 2.49. Condiciones de prevención ambiental.**

Los proyectos de urbanización deberán incorporar entre sus objetivos las siguientes medidas de prevención para la ejecución de las obras.

1. Para la minimización de los impactos negativos durante la fase de urbanización y construcción:
  - Reducción de ruidos y vibraciones.
  - Reducción de la producción de polvo.
  - Reducción de las aguas de escorrentía cargadas de fangos.
  - Garantizar la correcta accesibilidad a las viviendas cercanas y al propio núcleo urbano mediante la regulación del tráfico de la maquinaria de obra.
  
2. Para la minimización de los posibles impactos negativos derivados de la actividad de las nuevas industrias.
  - Garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales y residuos sólidos.
  - Garantizar la reserva de suelo para áreas libres y equipamientos.
  - Garantizar la no afección por actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
  
3. En desarrollo de estos objetivos, deberán incorporar las siguientes medidas:
  - a) Medidas para la fase de obra
    - Antes del inicio de las obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se realizará sobre superficie plana, no debiendo superara cada montón los 2 metros de altura. Esta tierra quedará disponible para obras de ajardinamiento.
    - Durante las obras, se efectuarán las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentías, evitando el arrastre de materiales erosionables.
    - Se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.
    - Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierras.
    - El tráfico de maquinaria de obra se planificará de forma que se produzcan las mínimas molestias sobre la población cercana, creando si es necesario caminos de obra provisionales que la eviten.
    - La maquinaria de obra deberá estar dotada de los silenciadores necesarios.
    - Se especificará la localización de lo siguiente:
      - Localización de las instalaciones auxiliares de obra.
      - Localización de canteras y graveras que se explotarán para el suministro de materiales de obras, que deberán contar en cualquier caso con Declaración positiva de Impacto Ambiental.
      - Localización de vertederos y escombreras, que deberán ser controlados y autorizados.
    - Las especies vegetales seleccionadas para las zonas libres y arbolado viario deberán ser autóctonas o estar bien adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas de las zonas. deberá especificar en el Proyecto de Urbanización su método de implantación y conservación.
  
  - b) Medidas de prevención.
    - Deberá justificarse la existencia de la dotación de agua necesaria para abastecer la zona a urbanizar, así como la ausencia de impacto negativo sobre los recursos hídricos.

- En ningún caso se admitirán fosas sépticas.
- En el desarrollo de los Sectores de suelo Urbanizable y de las unidades de ejecución en suelo urbano, se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener esas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos. Los proyectos de Urbanización habrán de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas mas deprimidas topográficamente.

**Art. 2.50. Publicidad exterior.**

1. La fijación directa de rótulos, carteles o elementos publicitarios en los edificios, cumplirá las siguientes determinaciones:
  - a) En edificios sujetos a ordenanzas de centro histórico sólo se permiten anuncios sobre los huecos de fachada de planta baja. Deberá respetar la composición de la fachada, y elegirán materiales que no perjudiquen la imagen del edificio.
  - b) En los restantes edificios se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en valla, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos privados e isletas de tráfico. Se exceptúan los anuncios que tengan carácter de servicio público o provisional.
  - c) No se permiten anuncios sobre postes de alumbrado, teléfono, señales de tráfico o edificios en ruina.
2. La publicidad que incumpla estas condiciones no podrá revisar su licencia de instalación, sin que ello cause efectos indemnizatorios.
3. El Ayuntamiento podrá delimitar espacios o superficies destinadas a fines publicitarios.
4. En aplicación de la legislación sectorial vigente, se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo no urbanizable. Exclusivamente se autorizaran los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:
  - a) Carteles o rótulos con la denominación de establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.
  - b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.
  - c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

**Art. 2.51. Tendidos aéreos.**

Salvo lo regulado en otros artículos para los tendidos eléctricos, se prohíbe en suelo urbano la instalación aérea de tendidos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

En suelo Urbanizable todos los servicios que precisen redes se ejecutarán preferentemente de forma subterránea

## ■ CAPITULO 6. NORMAS DE TRAMITACIÓN.

### **Art. 2.52. Actuación municipal.**

1. La competencia municipal en materia de intervención del suelo y edificación tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer en su caso la ordenación infringida.
2. La intervención municipal del uso del suelo y edificación se ejerce mediante los procedimientos siguientes:
  - a) Licencias urbanísticas.
  - b) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras.
  - c) Inspección urbanística.

### **Art. 2.53. Examen del planeamiento vigente.**

1. Cualquier persona podrá examinar los documentos, escritos o gráficos, del presente Plan General de Ordenación Urbanística, de los planes que las desarrollen y de los proyectos de gestión y urbanización en la oficina técnica de asesoramiento y dentro del horario que el Ayuntamiento determine. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de su interés.
2. A los fines de este artículo los locales de consulta dispondrán de copias integrales y auténticas de toda la documentación de los planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional de las modificaciones en curso.
3. Cualquier persona, a su costa, podrá obtener reproducción autenticada del planeamiento vigente, previa solicitud por escrito.

### **Art. 2.54. Información previa.**

Cualquier persona podrá obtener de los servicios técnicos municipales información verbal o escrita, sobre las características y condiciones que deben cumplirse en la ejecución del planeamiento, y en la realización de las obras. Esa información, de carácter previo a la solicitud de licencia de obras o a otras autorizaciones, no tiene la naturaleza de decisión administrativa definitiva.

### **Art. 2.55. Informes urbanísticos.**

Toda persona puede solicitar por escrito informes sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el servicio municipal competente. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca sobre la cartografía oficial del Ayuntamiento o la documentación gráfica de estas Normas, o bien la determinación precisa del área objeto de consulta.

### **Art. 2.56. Cédula urbanística.**

La cédula urbanística, es el documento acreditativo de los extremos señalados por el informe urbanístico. Se podrá solicitar por los interesados en cualquier obra sujeta a licencia y deberá contener para su expedición la descripción de la finca y de la operación que se pretende, junto con la solicitud.

**Art. 2.57. Actos sujetos a licencia.**

1. Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:
  - a) Edificaciones.
    - Demoliciones totales o parciales, salvo en actuaciones urgentes por razón de ruina inminente.
    - Instalación de grúas y andamios.
    - El uso de vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.
    - Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
    - Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
    - Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
    - Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
    - la primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
  - b) Uso de los Edificios.
    - Primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos.
    - Apertura de actividades.
    - Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
    - Los usos de carácter provisional.
    - La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
  - c) Uso del Suelo.
    - Parcelaciones o segregaciones de fincas.
    - Obras de urbanización.
    - Apertura de vías, caminos y acceso rodados.
    - Instalaciones de redes de servicio, ya sean aéreas en superficie o subterráneas, y su modificación,
    - Las obras de instalación de servicios públicos.
    - Las parcelaciones urbanísticas.
    - Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
    - El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
  - d) Uso del Subsuelo.
    - Extracción de áridos y explotaciones análogas.
    - Las instalaciones subterráneas, cualesquiera sea el uso a que se destine el subsuelo.
    - Todas aquellas actuaciones recogidas en el Título II del P.E. del M.F. de la Prov. de Sevilla.
    - Adecuaciones naturalistas y recreativas, parques rurales y zonas o instalaciones deportivas en medio rural, tanto náuticos como terrestres.
    - Construcciones y usos destinados a la hostelería y esparcimiento, incluidas las instalaciones no permanentes y de carácter desmontable.
    - Instalación de campamentos de turismo y campamentos públicos y sociales así como la construcción en su interior de instalaciones de cualquier naturaleza.
    - Actividades extractivas e instalaciones a su servicio.
    - Instalaciones y tendidos eléctricos.
    - Vertedero y depósitos de residuos o desechos.
    - Obras para la realización de captaciones de agua.
    - Construcciones de imágenes, símbolos conmemorativos o monumentos.

- e) Otros.
    - Tala o destrucción por otros medios de árboles, de acuerdo con lo establecido en el Plan Especial del P.M.F. de la Provincia de Sevilla.
    - Colocación de carteles publicitarios y otros medios de propaganda visible desde la vía pública.
    - Carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios.
    - Aquellos actos para los que sea exigible por el Reglamento de Disciplina Urbanística o por cualquier otra Norma Jurídica que le fuesen de aplicación.
2. Cuando los actos de edificación y usos del suelo y aquellos otros previstos en estas Normas se realizaran por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.
  3. La falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.
  4. La sujeción licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las administraciones públicas no municipales, aun cuando las actuaciones afecten a terrenos de dominio público o se aplique el trámite especial previsto en la legislación del suelo. Asimismo estarán sujetos a licencia aquellos actos promovidos por órganos del Estado o Entidades de Derecho público que administren bienes estatales estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

**Art. 2.58. Contenido de la licencia.**

1. En el acto de concesión de la licencia se entiende implícita la voluntad municipal de aplicar el acto autorizado a la totalidad de las condiciones que resulten de las Normas Urbanísticas vigentes. La vulneración de las Normas Urbanísticas no podrá ampararse en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En su caso el propietario, constructor o técnico director de las obras podrá dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de aclaraciones.
2. La licencia contendrá explícitamente la autorización municipal del acto para el que se solicita, así como las condiciones especiales a que debe sujetarse la realización de este, que serán decididos libremente por la Alcaldía en atención a los intereses públicos de todo orden que pudiesen verse afectados, respetando en todo caso las determinaciones de estas Normas y de la restante normativa que fuese de aplicación. Asimismo fijara los plazos para la edificación. A la licencia se le añadirá, como expresión de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, marcado con el sello de la Corporación.
3. La denegación de licencias deberá ser motivada, y deberá fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la legislación específica aplicable, o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

**Art. 2.59. Procedimiento.**

Se ajustara a lo establecido a los artículos 9 a 17 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, así como los artículos 1 a 9 del Reglamento de Disciplina urbanística.

1. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustara a lo establecido en la legislación del Régimen Local (artículos 8 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1.955). En todo expediente de concesión de licencia constara informe técnico y jurídico.
2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las

prescripciones de la LOUA, o de las Normas y Ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificación contenidas en el articulado del presente PGOU.

3. Cuando, en el supuesto del número anterior, el peticionario de licencia ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordenase posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

#### **Art. 2.60. Licencias de obra menor.**

1. Se entiende por obra menor la que cumpla los siguientes requisitos:
  - No comprometer elementos estructurales del edificio.
  - No comprometer la seguridad de personas o bienes.
  - Ser de escasa complejidad y requerir una tecnología simple.
  - No precisar la presencia de Técnicos.
2. La instancia de solicitud de la licencia deberá acompañarse de:
  - Plano de situación.
  - Croquis acotado de la obra que se pretende realizar, suficientemente descriptivos de la misma.
  - Relación de materiales de acabado y descripción de la obra.
  - Presupuesto de ejecución material.

La documentación deberá ir firmada por el contratista o propietario.

#### **Art. 2.61. Licencias de obras de edificación.**

1. Los proyectos de obras de edificación contendrán memoria descriptiva y en su caso, justificativa de las obras a realizar, planos en que se grafíe la actuación y presupuesto. Se caracterizan con el nivel de detalle acorde con las características de obra a realizar, y cumplirán lo dispuesto en la reglamentación técnica sectorial de aplicación.
2. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:
  - a) Licencia de parcelación o, si esta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
  - b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de ejecución a que, en su caso pertenezca la parcela.
  - c) Contar el polígono o unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes normas.
  - d) Obtención de la licencia de apertura, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
  - e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
  - f) Liquidación y abono de los tributos municipales por licencia.
  - g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.
3. La alteración del proyecto aprobado en aspectos distintos de las especificaciones constructivas

o de materiales, precisa modificación de la licencia.

4. Las licencias de obra se entenderán siempre otorgadas bajo las siguientes condiciones:
  - a) Se instalarán y mantendrán en buen uso las vallas de obras y demás elementos de protección de las personas y bienes que se hallen o circulen por las inmediaciones de la obra.
  - b) Se repondrán antes de la finalización de la obra las aceras, farolas y demás elementos de infraestructura, pavimentación o mobiliario del suelo, subsuelo y vuelo, que hubiesen resultado dañados en la ejecución de la licencia.
  - c) La licencia o copia de la misma, junto con el ejemplar del proyecto autorizado y sellado por la Corporación, deberá conservarse en obra a disposición inmediata de cualquier agente o inspector municipal.
  - d) El libro de ordenes deberá hallarse en la obra y a disposición inmediata de los agentes o inspectores municipales.
  - e) Se colocará en lugar visible de la obra un cartel de identificación administrativa en el que conste el nombre del promotor, del empresario y del técnico director así como el objeto de las obras y número de la licencia municipal.

#### **Art. 2.62. Licencias de obras diferidas.**

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un Proyecto Básico, pero en tal caso, 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 de seis meses, caducando a todos los efectos 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 resultará inútil o de su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio. La Alcaldía podrá acordar la reducción del plazo indicado 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.

#### **Art. 2.63. Transmisión de licencias de obra.**

Las licencias de obra podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito a la Alcaldía. Si las obras se hallan en curso de ejecución deberán acompañarse acta en que se especifiquen el estado en que se encuentra, 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.

#### **Art. 2.64. Tira de cuerdas.**

Cualquier persona podrá solicitar se le señalen las alineaciones y rasantes oficiales de un solar. El señalamiento de alineaciones y rasantes se efectuará el día y hora previamente señalados y notificado por la Alcaldía. Asistirán el técnico municipal encargado de realizarlo, el solicitante y el técnico por el designado. El técnico municipal procederá a marcar el terreno, mediante clavos o estacas, las alineaciones y rasantes refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de modo que queden suficientemente determinadas y materializadas. La rasante se dará indicando la cota exacta de la rasante en el eje de fachada, expresada en metros y centímetros, al bordillo de la acera, al eje de la calzada o a cualquier otro punto que se considere adecuado. El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar en el Acta que se levante y en el croquis o plano que se le adjunte, firmando ambos documentos el técnico municipal y el representante del solicitante, el cual recibirá copia de los mismos.

#### **Art. 2.65. Caducidad y suspensión de licencias de obra.**



1. Las licencias se declararán caducas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que así mismo se indican:
  - a) Si no se comienzan las obras autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la fecha del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen diferidas. Por causa justificada y por una sola vez podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis meses.
  - b) Si una vez comenzadas las obras quedarán interrumpidas durante un período superior a tres meses, pudiéndose solicitar prórrogas de tres meses por una sola vez y por causa justificada.
  - c) Salvo causa debidamente justificada si se cumplieran los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado, de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.
  - d) Si no se cumple el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas en los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá solicitarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis meses. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos. La caducidad de una licencia no limita el derecho del titular o sus causahabientes de solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.
2. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad o mantenimiento, se consideran como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades que procedan.

#### **Art. 2.66. Terminación de las obras.**

Las obras deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia. A la finalización de las obras, sus responsables deberán:

- a) Retirar los materiales y escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones, grúas y barreras.
- b) Construir el pavimento definitivo de las aceras, incluida la colocación de bordillos.
- c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, aceras, árboles, farolas, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por las obras.
- d) Colocar la plana indicador del número de orden, previa petición por escrito al Ayuntamiento que determinará el que le es de aplicación.

No se concederá la cedula de habitabilidad o primera ocupación de un edificio sin que por los Servicios Técnicos Municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos.

#### **Art. 2.67. Licencias de apertura.**

1. Requieren licencia de apertura la nueva implantación, aplicación o modificación de actividades o instalaciones.
2. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de apertura.
3. La concesión de licencias de apertura esta sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica que sea de aplicación.
4. Cabrá 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 de dichas medidas correctoras, implicara la pérdida de eficacia de la licencia.

5. Las actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas quedarán reguladas por la Normativa aplicable, previa concesión de Licencia Municipal.

#### **Art. 2.68. Licencias de ocupación.**

1. Las licencia de ocupación tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizatorias de las obras o usos y que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.
2. Están sujetas a licencia de ocupación:
  - a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, 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 que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
  - b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
  - c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.
3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del numero anterior, la concesión de licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:
  - a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
  - b) Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.
  - c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Publicas competentes por razón de uso o actividad de que se trate.
  - d) 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.
  - e) Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
  - f) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
  - g) Liquidación y abono de los Tributos municipales por licencia.
4. La licencia de ocupación se solicitará a la Alcaldía por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación sera de un mes, salvo reparos subsanables. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar las obras o usos que sean contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia.
5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencias de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultase ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieran la ulterior legalización; ello sin perjuicio en su caso de las ordenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la legalidad urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

**Art. 2.69. Proyectos de apertura y ocupación.**

Los proyectos técnicos que fueran precisos para la solicitud de licencias de apertura y ocupación, atenderán a las determinaciones de la reglamentación técnica sectorial y contendrán como mínimo memoria descriptiva y justificativa, presupuesto y planos.

**Art. 2.70. Órdenes de ejecución.**

1. Mediante las ordenes de ejecución u suspensión, la Alcaldía ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la legalidad urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato 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 ordenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, 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 ordenes de suspensión de obras implicará por parte de la Alcaldía 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 las obras y la maquinaria afecta a la misma, proceder a su retirada, a cargo del interesado, en caso de no hacerlo éste y clausurarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

**Art. 2.71. Grúas y aparatos de elevación.**

1. Toda la maquinaria que se emplee en un obra, para la elevación de materiales o retirada de escombros, tanto si se trata de grúa de brazo giratorio, como de montacargas o de otro tipo, deberá intentar colocarse de tal forma que en su posible giro no traspase en ninguna de sus partes los planos verticales definidos por las líneas medianeras del solar o edificio en los que se realicen las obras. En el caso de colocarse alguno de los elementos de la grúa en espacio de vía pública, aunque la base este situada en el interior del solar o edificio y la vía pública sólo este afectada por el radio de giro del brazo, la licencia municipal podrá establecer condiciones para garantizar la seguridad de los viandantes.
2. Para la instalación de grúa deberá solicitarse licencia municipal mediante solicitud que exprese:
  - a) Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el arquitecto autor del proyecto o director de las obras.
  - b) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
  - c) Certificado de buen funcionamiento y seguridad de la grúa durante todo el transcurso y hasta la finalización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio Oficial que corresponda.
  - d) Certificado de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

**Art. 2.72. Andamios y elementos auxiliares.**

En relación con los andamios se hace especial remisión a las normas vigentes y obligatorias sobre seguridad e higiene en el trabajo. Los andamios y pasarelas situados a más de dos metros de altura sobre el suelo o piso, tendrán una anchura mínima de sesenta centímetros, deberán

poseer un piso unido y dispondrán de barandillas a noventa centímetros de altura y rodapié de veinte centímetros de altura. En los bordes y huecos de forjados de los pisos en construcción y escaleras se dispondrán de barandillas solidas a noventa centímetros de altura y de rodapié de veinte centímetros.

Las escaleras que pongan en comunicación los distintos pisos de una obra en construcción, podrán salvar únicamente la altura entre dos pisos inmediatos y serán de una sola pieza, de ancho no inferior a cincuenta centímetros y de longitud adecuada, de forma que al estar distanciadas en su apoyo inferior sesenta centímetros de plano vertical que pase por su apoyo superior, sobresalgan cincuenta centímetros sobre el nivel superior del piso al cual den acceso.

Todo ello, así como la maquinaria que se emplee en la construcción, deberá estar dispuesto de forma que, en todo momento, quede garantizada la seguridad pública, la de los moradores u ocupantes de los inmuebles vecino, así como la de lo operarios y de los funcionarios que tengan a su cargo, la inspección y comprobación de los trabajos que se realicen.

#### **Art. 2.73. Construcciones provisionales y maquinaria de obras.**

1. En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitieran construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación, con carácter provisional y destinadas a guarda y depósito de materiales o elementos de la construcción, caseta de obra y pisos pilotos. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevara implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características.
2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.
3. Las maquinarias e instalaciones auxiliares de obras habrán de ser objeto asimismo de autorización, mediante licencia específica o junto con la de obra principal.

#### **Art. 2.74. Derribos.**

1. Los derribos se efectuarán reduciendo al mínimo las molestias a transeúntes y vecinos, a cuyo efecto podrá establecerse mediante ordenanza un horario específico.
2. La dirección facultativa, el propietario, el contratista o el personal a sus ordenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por la falta de precaución.
3. En cualquier clase de obra se prohíbe arrojar los escombros directamente a la vía pública, a patios comunes o propios, o a espacios próximos a fincas colindantes desde lo alto, así como emplear canales y toldos en las fachadas.
4. Se necesitara licencia municipal especial para proceder al derribo mediante tirones de tractor, con bulldozers o mediante péndulo, así como para la utilización de cualquier clase de explosivos.
5. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto, depositándose únicamente en los vertederos utilizados por el Ayuntamiento.
6. Cuando pueda existir peligro para los transeúntes, difícilmente evitable mediante vallas u otros elementos de protección, el propietario o propietarios del inmueble a demoler, deberán solicitar y obtener previamente de la Alcaldía, la prohibición de tránsito por las vías inmediatas y la adecuada señalización.
7. Cuando la ruina o peligro sean inminentes la dirección facultativa de las obras o los Servicios

Técnicos Municipales, podrán ordenar el cierre del tráfico por las calles inmediatas y tomar las precauciones que consideren conveniente, debiendo dar cuenta de ello, sin demora, a la Autoridad Municipal.

**Art. 2.75. Apeos.**

1. Cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.
2. La dirección facultativa en caso de urgencia por peligro inmediato podrá disponer en el acto los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a la Autoridad Municipal de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de las 48 horas siguientes y abonar los derechos que procedan. Igualmente el Técnico Municipal competente podrá exigir que se realicen los apeos y obras que estime necesarios.

**Art. 2.76. Vallado de obras.**

1. En el frente del edificio o solar donde se realicen obras de nueva planta, derribo, reforma o conservación que afecten a las fachadas habrá de colocarse un valla de protección de 2 metros de altura mínima, construida con materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera o calzada un paso libre de 0,80 mts, de ancho para peatones, debidamente protegido y señalizado si se sitúa sobre la calzada en vías de tráfico rodado.
2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja continuando las obras en el Plan tas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.
3. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.
4. Si las obras se realizan en plantas de pisos o cubierta afectando la fachada del edificio, la protección deberá salir en voladizo, a partir de tres metros de altura sobre el punto mas alto de la rasante de la acera, con vuelo que en ningún caso este a menos de tres metros de altura de la rasante de la calzada. Dicha protección se compondrá con tablonces o elementos metálicos, de forma que puedan resistir el impacto de los materiales o utensilios que puedan caer sobre ella, con pendiente hacia el interior del edificio y rematado con zócalo vertical de cuarenta centímetros de altura, al cual se sujetará una red hasta el punto mas alto donde se realicen las obras y un pasamanos a noventa centímetros de altura desde el entablado.
5. Si las obras se realizan en medianerías del edificio o solar o en espacios próximos a las mismas, deberán protegerse también en voladizo de saliente no superior a dos metros, de las mismas características de lo descrito en el párrafo anterior y con red, de forma que se impida la caída de materiales o utensilios sobre las fincas colindantes, debiendo la propiedad colindantes consentirlas y facilitar su ejecución.
6. Si las obras se realizan en planta baja o sótano, no afectando a la fachada, no será preceptiva la colocación de vallas, bastando que los huecos que den a la fachada, estén dotados de cerramiento sólidos o convenientemente tapiados.

7. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocara en la alineación oficial; no será obligatoria cuando este construido el cerramiento definitivo.
8. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en si mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
9. Será obligatorio la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.
10. Los desperfectos que se puedan ocasionar en las fincas colindantes, con motivo de una obra, deberán ser inmediatamente reparados por el causante de los mismos.
11. La licencia para la colocación de vallas y elementos de protección, con las limitaciones que se establece en el presente articulo, se entenderá concedida al autorizarse la licencia de obras correspondiente.
12. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito publico.

**Art. 2.77. Utilización de explosivos.**

La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones, requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa. El Ayuntamiento, vistos los informes de los Servicios Técnicos Municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considera pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad publica y, en especial, la de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

## **TITULO 3.**

### **CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

#### **Art. 3.1. Aplicación.**

1. Las condiciones generales de edificación que tengan un contenido regulador, y no sólo de definición, son de aplicación en las obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total. Serán también de aplicación en aquellas obras de rehabilitación en las que, a juicio de los técnicos municipales, sean exigibles por las características del edificio, uso a que se destina y demás circunstancias concurrentes en la obra.
2. Los valores que las condiciones de zona establecen para aquellas variables como la ocupación, altura, superficie edificable que definen el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la conjunción de esos valores entre si resultase una superficie edificable o un volumen menor, será este ultimo valor el que sea de aplicación.
3. Las condiciones de edificación son aplicables tanto en el suelo urbano y urbanizable como en el no urbanizable.

#### **Art. 3.2. Tipos de obras.**

El Plan General de Ordenación Urbanística considera los siguientes tipos de obras:

1. **Rehabilitación:**  
Son las obras cuya finalidad es la mejora de la habitabilidad y funcionalidad del edificio mediante la redistribución de espacio interior, sin alterar los muros exteriores, posición de patios ni posición de elementos comunes de circulación vertical. Podrán contemplar la apertura de nuevos huecos en fachada, o la modificación de los existentes.
2. **Reforma:**  
Son aquellas obras que contemplan la adecuación interior de un edificio afectando a sus elementos estructurales verticales u horizontales, posición de patios y escaleras, pudiendo llegar a la total demolición del interior del edificio. En obras de reforma podrá incrementarse la superficie edificada del inmueble mediante la construcción de entreplantas o entrepisos, siempre que lo permita el aprovechamiento que tenga asignado.
3. **Conservación y restauración:**  
Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de estabilidad, salubridad y ornato, así como el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales.
4. **Obras de ampliación:**  
Son aquellas obras que amplían la superficie edificada existente, bien por remonte, bien por nueva ocupación de parcela.
5. **Obras de nueva planta:**  
Son aquellas que contemplan la nueva construcción de edificios, bien sobre suelo vacante, bien mediante sustitución de edificación existente.
6. **Obras de demolición:**  
Son las que contemplan la desaparición total o parcial de edificación existente.

**Art. 3.3. Parcela.**

1. Es la superficie de terreno que constituye una unidad predial y registral.
2. Se denomina linderos a los límites de la parcela. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el amojonamiento y deslindes de los terrenos. Es lindero frontal aquel en que se sitúa el acceso de la parcela.
3. La superficie bruta de parcela es la comprendida dentro de sus linderos.
4. Se llama alineación oficial a la línea definida por el planeamiento que marca la separación entre las parcelas edificables, y el espacio viario o libre público. Si el planeamiento no establece alineación oficial, se entenderá por tal la consolidada por los linderos de las fincas y el espacio vial o libre.
5. La superficie neta de parcela es la comprendida dentro de la alineación oficial, linderos laterales y trasero.
6. Parcela mínima es la establecida por el planeamiento como unidad mas pequeña de división del parcelario, tendrá la consideración de indivisibles, condición que debe constar en las transmisiones de propiedad de la finca.

**Art. 3.4. Solar.**

La parcela de suelo urbano apta para la edificación por reunir:

- a) Haber cumplido con los requisitos de parcelación cuando fueran necesarios.
- b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de residuales y suministro de energía eléctrica.
- d) Dar frente a una vía con calzada pavimentada, encintado y pavimentación de aceras en el tramo a que dé frente la parcela salvo que se constituya compromiso de edificación y urbanización conjunta.

**Art. 3.5. Rasante.**

Es la línea marcada por el planeamiento como perfil longitudinal de una vía o terreno. En ausencia de otra se tomara como rasante el perfil existente.

**Art. 3.6. Línea de edificación.**

Es la definida por la intersección del perímetro de la planta baja y el terreno.

**Art. 3.7. Posición de la edificación.**

1. Respecto a las alineaciones la edificación puede estar en alguna de las siguientes situaciones:
  - a) Alineado a vial: Cuando el cerramiento o la línea de edificación coincide con la alineación.
  - b) Fuera de línea: Cuando la líneas de edificación o el cerramiento son exteriores a la alineación.
  - c) Retranqueada respecto al frente de parcela: Cuando la línea de cerramiento o de edificación es interior a la alineación.



2. La edificación deberá situarse dentro del área de movimiento definida por el planeamiento. El área de movimiento se define en estas Normas:
  - a) Estableciendo alineación y fondo edificable.
  - b) Marcando retranqueos.
  - c) Indirectamente, al establecer ocupación y condiciones higiénicas.
3. El retranqueo se define como la distancia entre la línea de edificación y el lindero mas próximo, medida perpendicularmente a este. El espacio del retranqueo no podrá ser ocupado por construcciones sobre rasante, salvo las expresamente autorizadas por las Normas.
4. La separación entre edificios o cuerpos de edificación se medirá entre sus líneas de edificación, en el punto mas desfavorable.

**Art. 3.8. Fondo de edificación.**

Es la distancia entre la fachada trasera de un edificio mas desfavorable y la alineación exterior, medida perpendicularmente a esta. Fondo edificable es el valor máximo asignado por el planeamiento al fondo de edificación.

**Art. 3.9. Ocupación.**

Relación porcentual entre la superficie neta de la parcela y la superficie susceptible de ser ocupada por edificación. La superficie ocupada se obtiene a partir de la proyección horizontal del volumen que engloba la totalidad del edificio sobre el terreno. Cuando los cuerpos salientes están cerrados en sólo una de sus caras laterales computará el 50 %. El resto computará el 100 %.

**Art. 3.10. Superficies.**

1. Superficie susceptible de ocupación es la resultante de aplicar la ocupación a la superficie neta de parcela. Los patios descubiertos no se incluyen en la superficie ocupada.
2. Superficie ocupada es aquella que esta comprendida dentro de las líneas de edificación, mas la sumatoria de cuerpos salientes según el articulo anterior.
3. Superficie edificada por planta es la comprendida dentro del perímetro definido por la cara externa de los paramentos.
  - Las terrazas, balcones o cualquier cuerpo saliente útil abiertas en dos de sus lados como mínimo computarán a efectos de edificabilidad al 50% de superficie.
  - Cuando en el supuesto anterior tenga las tres caras cerradas computará al 100 %.
4. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una del Plan tas que componen el edificio.
5. Superficie útil es la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de los cerramientos, quedando además excluida de la misma la superficie ocupada en planta por los paramentos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm<sup>2</sup>.
6. En el calculo de la superficie edificada se consideran excluidos:
  - a) Los soportales.
  - b) Los pasajes al servicio de espacios libres interiores o patios de manzana.
  - c) Las plantas porticadas y entrepisos abiertos en dos de sus lados, excepto las partes

- cerradas que contengan.
  - d) Los balcones.
  - e) Las plantas bajo rasante y los semisótanos, siempre que estén destinados a garaje, almacenamiento o servicios auxiliares del inmueble.
7. Castilletes y tendedores cubiertos se contabilizaran en su totalidad como superficie edificada.

**Art. 3.11. Coeficiente de edificabilidad.**

1. El coeficiente de edificabilidad es la resultante de dividir la superficie total edificada (contabilizada en m<sup>2</sup>.techo) entre la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación. Se expresa en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - a) Edificabilidad bruta: Relación entre la superficie total edificada y la superficie total de una zona, polígono o unidad de ejecución, incluyendo, tanto las parcelas edificables, como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
  - b) Edificabilidad neta: Relación entre la superficie total edificada y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable, o en su caso la superficie de la zona, polígono o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de viario y espacio libres.
2. Superficie edificable de una parcela es el resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie neta.

**Art. 3.12. Altura reguladora de la edificación.**

1. Altura en plantas: Es la altura del edificio expresada en número de plantas, incluida la baja y excluidos los sótanos y semisótanos.
2. Altura en metros: Es la altura del edificio medida en metros desde la rasante de la acera o terreno hasta uno de los siguientes elementos:
  - a) Cornisa: Cara inferior del forjado de la última planta.
  - b) Coronación: Plano superior de los petos de protección de cubierta.
  - c) Cumbre: El caballete más alto del tejado.
3. La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:
  - a) La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada.
  - b) En calles en pendiente, si por las dimensiones de la fachada y la pendiente reinante, la cota de planta baja alcanzase 1,60 mts. respecto a la rasante, a partir de ese punto se volvería a determinar la altura del edificio en el centro de la fachada restante.

Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.

**Art. 3.13. Construcciones por encima de la altura reguladora.**

1. Por encima de la altura de la cornisa, salvo mayor limitación en las ordenanzas, se admiten con carácter general las siguientes construcciones:
  - a) Las vertientes de la cubierta.
  - b) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de

1.30 mt., la altura de la cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

2. Por encima de la altura de la cumbrera, no podrá admitirse construcciones alguna excepto:
  - a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire.
  - b) Los paneles de captación de energía solar.
  - c) Las antenas de captación de radio y televisión, y las antenas emisoras.

Los conductos de las chimeneas sobresaldrán la altura de 1 metro mínimo y 1,5 metros máximo sobre los huecos de ventilación, si los hubiese en un radio de 50 mts.

#### **Art. 3.14. Alturas de piso.**

1. Se entiende por altura de planta, la distancia medida en 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 de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiera.

#### **Art. 3.15. Plantas.**

Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

- a) Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que mas de un 50 % de su superficie edificada tienen su techo por debajo de la rasante. La altura libre no será inferior a 2,20 mts. salvo mayores limitaciones que señale su uso.
- b) Semisótano: Es aquella en la que mas de un 50 % de la superficie edificada tienen el plano de suelo bajo la cota de planta baja, y el plano de techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a una cota inferior a 1,30 mts de la rasante de la acera, o de la cota de planta baja. La altura libre exigible será en función de las condiciones propias del uso, con mínimo absoluto de 2,20 mts para la altura libre.
- c) Baja: Es la de menor cota (en valor absoluto) respecto a la rasante de la acera.
- d) Entreplanta: Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.
- e) Piso: Planta situada por encima del forjado del techo de la planta baja.
- f) Ático: Última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y alguna de sus fachadas se encuentra retranqueada al menos una crujía respecto a la fachada inmediatamente anterior.
- g) Bajo cubierta: Planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los faldones de cubierta.

Salvo determinación contraria, la altura libre mínima en plantas sobre rasantes será de 2,50 mts., para locales en que exista utilización permanente por personas.

**Art. 3.16. Local o vivienda exterior.**

Un local o vivienda es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificabilidad de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la ordenanza que le sea de aplicación.
- d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes, en cuanto a su dimensiones.
- e) Contar con huecos que garanticen una correcta iluminación y que permitan la ventilación.

**Art. 3.17. Pieza habitable.**

1. Se considera pieza habitable a toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer las condiciones que se señalan en el artículo 3.16. Se exceptúan aquellos locales que deben o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y/o acondicionamiento de aire.

**Art. 3.18. Patios.**

1. Patio de parcela es aquel que este situado en el interior de la edificación.
2. Patios mancomunados son los comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio de parcela o para conseguir una mejor aprovechamiento del mismo. La constitución de la mancomunidad deberá establecerse otorgando, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre mutua sobre los solares o inmuebles afectados e inscribiendo tal otorgamiento en el Registro de la Propiedad. Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima. Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.
3. La altura de patio se medirá en vertical desde su arranque hasta altura de coronación mas alta de cuantas recaigan en él.
4. La anchura del patio es la separación entre paramentos de fachada opuestos. No podrá decrecer en el sentido de la altura del patio, ni ocuparse con cuerpos salientes.
5. El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con el desde los que se abran huecos.
6. Dimensión de los patios de parcela y mancomunados.
  - a) La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H/3 con mínimo de 3 mts.
  - b) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser, en ningún caso, inferiores a 3 mts. Manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta, la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado,

- desde dicho paramento hasta el muro o lindero mas próximo.
- c) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante.

### **Art. 3.19. Instalaciones y servicios.**

1. Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.
2. Se prohíbe el desagüe de pluviales por vertido libre, salvo cuando las aguas recaigan en patios o espacios libres de la propia parcela.
3. Las aguas residuales en construcciones en suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garage, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.
4. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas. Los conductos o chimeneas estarán provistos de aislamiento y revestimientos suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
5. Los edificios destinados a usos distintos al de vivienda unifamiliar contarán con un local para cubos de basura dotado de chimenea de ventilación independiente, o de ventilación natural.

### **Art. 3.20. Tratamiento de fachadas.**

1. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes, responderán en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que se localicen. Cumplirán además las condiciones estéticas establecidas por la ordenanza de la zona en que se localice la construcción.
2. Los proyectos de obras de nueva planta o reestructuración, deberán contener el diseño de la planta baja, aun cuando se destine a locales, al menos de los huecos y elementos ciegos.
3. Las fachadas se construirán, tanto en paramentos como en carpinterías, con materiales que ofrezcan la máxima seguridad para los viandantes, evitando las soluciones que impliquen riesgo de desprendimiento.
4. Se prohíbe la construcción de marquesinas y la instalación de toldos no móviles.

### **Art. 3.21. Cerramientos.**

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. Serán opacos hasta una altura de 2,50 mts. y pintados en blanco.
2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar

lesiones a personas o animales.

3. Cuando terminado un edificio no se habiliten de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional que impida arrojar objetos a interior y tenga un tratamiento decoroso.

## **TITULO 4. NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA TIPO DE SUELO**

### **CAPITULO 1. SUELO URBANO.**

#### **Art. 4.1. Clasificación del Suelo Urbano.**

El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica como suelo urbano al que por su situación dentro del núcleo urbano de Puebla de los Infantes se encuentra dentro de áreas consolidadas de edificación. La delimitación de este suelo se representa en plano número tres (3) de Ordenación.

#### **Art. 4.2. Áreas en Suelo Urbano.**

1. El Suelo Urbano se divide en dos grandes áreas:
  - a) Áreas plenamente ordenadas: Corresponden a terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo al planeamiento o gestión, por lo que podrán aprobarse proyectos u otorgarse licencias directamente, de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso. Las previsiones establecidas en estas áreas podrán ser objeto de ajustes puntuales siempre que:
    - No haya apertura de nuevo viario publico no previsto por el Plan General de Ordenación Urbanística ni se modifique el ya existente.
    - No haya aumento de edificabilidad.
    - No haya norma de espacios libres o dotacionales.
    - No haya aumento en el número máximo de plantas asignado a cada parcela.
    - No se introduzcan usos expresamente prohibidos.
    - Los ajustes se realicen mediante la figura y el trámite de Estudio de Detalle.
  - b) Áreas de remodelación: Unidades de Ejecución.
    - Incluyen suelos susceptibles de contener edificación, pero en los que la concesión de la licencia deberá estar precedida de la aprobación de alguna figura de Planeamiento o Gestión y, en todo caso, de la realización de las cesiones de viario, espacios libres, dotacionales u otras obligaciones que les hubiera sido asignadas.
    - El contenido de edificabilidad y usos, y las condiciones de edificación son las expresamente reflejadas en la ficha correspondiente a cada Unidad de Ejecución, o las que se derivan de la ordenanza de Área plenamente ordenada a que dicha ficha remita.

#### **Art. 4.3. Calificación del Suelo Urbano.**

1. El suelo urbano se califica según los siguientes usos:
  - Residencial.
  - Industrial.
  - Espacios libres y zonas verdes de uso publico.
  - Viario.
  - Dotaciones. Equipamiento.

Los suelos calificados como espacios libres y viario se regulan por lo establecido el Título 2. Los suelos calificados como dotaciones se regulan por lo establecido en zona Residencial en

que estén incluidos, con las excepciones que en cada caso se establezcan, y por las condiciones generales de uso.

2. Las Áreas plenamente ordenadas se regulan mediante zonas de ordenanza, y complementariamente por las condiciones de uso y edificación establecidas en el Título 3. Se establecen las siguientes zonas de Ordenanza:
  - Ordenanza de Centro Histórico. (CH)
  - Ordenanza de Zona de Extensión. (ZE)
  - Ordenanza de Vivienda Aislada (ZA)
  - Ordenanza de Equipamientos y Servicios Públicos.
  - Ordenanza de Espacios Públicos.
  - Ordenanza Industrial y Servicios.
3. Las áreas de Remodelación se regulan mediante fichas individualizadas, que se recogen en el Fichero de Unidades de Ejecución, sin perjuicio de las condiciones genéricas de uso y edificación contenidas en el Título 3.

#### **Art. 4.4. Cesiones gratuitas en Suelo Urbano.**

En complementariedad con las exigencias que marca la LOUA, los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada, incluidos en unidades de ejecución, deberán ceder obligatoria y gratuitamente:

- El suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo.
- En su caso, el suelo necesario para ejecución de los sistemas generales.
- El suelo ya urbanizado en el que se localice el diez (10) por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito.

No obstante, cuando el suelo para estas dotaciones no pueda ser asumido en cuanto a su cesión por el área de actuación delimitada, la superficie que exceda podrá ser objeto de expropiación.

#### **Art. 4.5. Ámbito de las Unidades de Ejecución.**

El ámbito y calificación de los suelos de cada Unidad de Ejecución, es el marcado en el plano, y en el fichero de Unidades de Ejecución contenido en esta Normativa. La Ordenanza de Edificación es la que, con carácter específico, determina la subzona de ordenanza a la que pertenece.

### **SECCIÓN 1ª: ORDENANZA DE CENTRO HISTÓRICO.**

#### **Art. 4.6. Definición.**

Comprende el ámbito delimitado en el plano número cuatro (4) de Ordenación como zona C.H., siendo la finalidad prioritaria de esta normativa la conservación ambiental y tipológica del Centro Histórico. Esta configurado por el núcleo original y su desarrollo hasta principios del siglo XX. Es una zona consolidada casi en su totalidad. es esta zona conviven parcelas de muy pequeña superficie ( hasta un mínimo de 30 m2) predominantemente situadas en el núcleo original, con otras de mayor tamaño ( hasta 300 m2), provenientes de los primeros desarrollos en ladera. Con carácter general, la parcela es de forma sensiblemente rectangular, de pequeño frente y mayor fondo. En algunos casos presenta irregularidades en sus fondos, en manzanas de forma, a su vez, irregular. La edificación ocupa prioritariamente el suelo mas próximo al frente de parcela, alineandose a vial entre medianeras y con patios de luces. Cuando la profundidad de parcela es suficiente hay un patio posterior de mayores



dimensiones.

**Art. 4.7. Condiciones de la parcela.**

1. La parcela edificable tendrá las siguientes condiciones:  
Superficie mínima: 75 m<sup>2</sup>.  
Frente mínimo: 5 m.  
las parcelas existentes, con superficie y frente inferior a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación, en tanto ninguna de las colindantes susceptibles de ser agregadas a éstas no tuviesen la condición de solar.
2. Agregaciones de parcela:  
Con carácter general se prohíben agregaciones de parcela. Sólo se permitirán agregaciones en los siguientes casos:
  - Cuando se agreguen dos parcelas colindantes con superficie inferior a la mínima.
  - Cuando se agregue una parcela con superficie inferior a la mínima con otra colindante con superficie superior a la mínima, y siempre que el frente de parcela resultante no supere el cincuenta (50) por ciento de los parámetros mínimos establecidos.

**Art. 4.8. Edificabilidad.**

La edificabilidad de cada parcela se define en función de los parámetros de ocupación y altura.

**Art. 4.9. Posición de edificación dentro de la parcela.**

La edificación se alinear a vial en todo el frente de fachada.

**Art. 4.10. Ocupación.**

En parcelas con dimensiones inferiores a cien (100) metros cuadrados se podrá ocupar la totalidad de la parcela. En parcela con dimensiones superiores a cien (100) metros cuadrados se ocupará el ochenta (80) por ciento de la parcela.

**Art. 4.11. Altura.**

La altura máxima será de siete (7) metros y el número de plantas serán dos (2).

**Art. 4.12. Cuerpos salientes. Vuelos.**

1. Solo se permitirán balcones y cierres.
2. Los vuelos cumplirán los siguientes salientes máximos, en relación con la anchura de la calle en que estén situados.
  - Ancho de calle  $\leq 4$  m 0 m.
  - Ancho de calle  $> 4$  m y  $\leq 6$  m 0.25 m.
  - Ancho de calle  $> 6$  m 0.35 m.
3. La longitud del cuerpo saliente se adaptará al ancho del hueco, pudiendo exceder en veinte (20) centímetros a cada lado del mismo.

4. Se prohíben los cuerpos salientes que abarquen dos o mas huecos.
5. Los cuerpos salientes tendrán en todo caso los antepechos y cerramientos de cierres transparentes en todo su perímetro.
6. Los tableros de apoyo de los balcones o cierres no podrán ser prolongaciones del forjado, debiendo ser una estructura independiente con un canto menor al del forjado.
7. La rejería estará formada por elementos verticales separados de 10 a 12 cms. y trabados por pletinas horizontales.

**Art. 4.13. Patios.**

Los únicos patios permitidos para esta zona son los patios de parcela, de acuerdo con las siguientes especificaciones:

1. Patio de parcela es aquel situado en el interior de la edificación.
2. La altura de patio (H) se medirá en vertical desde su arranque hasta la altura de coronación mas alta de cuantas recaigan en el.
3. La anchura del patio es la separación entre paramentos de fachada opuestos. No podrá decrecer en el sentido de la altura del patio, ni ocuparse con cuerpos salientes.
4. Dimensión de los patios de parcela.
  - a) La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H/3 con mínimo de tres (3) metros.
  - b) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual o superior a tres (3) metros.
  - c) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como parámetro frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante.

**Art. 4.14. Condiciones estéticas. Composición de fachada. Materiales.**

1. Se tendera a la proporción vertical de los huecos, salvo que el proyecto demuestre, mediante un estudio de la fachada con las de su entorno que el diseño relaciona coherentemente el edificio y su entorno en una solución de huecos diversa.
2. En la composición de fachada la proporción macizo-vano será como mínimo igual, predominando el macizo sobre el vano. Las líneas maestras de composición de la fachada responderán a las que configuran las fachadas de su entorno acordes con esta normativa, tanto en sentido vertical como horizontales.
3. Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques y otros elementos de partición semejantes.
4. La distancia del hueco mas próxima a la medianera o esquina no será inferior a la mitad de la anchura del hueco, realizándose la medición en cada planta.
5. Los huecos en planta baja mantendrán el mismo criterio de composición. En obras de reconstrucción y de nueva planta el tratamiento y diseño de la planta baja deberá en todo caso incorporarse al proyecto y ejecutarse. En obras de rehabilitación de la planta baja el proyecto contemplara el tratamiento de la fachada de esta en relación con toda la fachada.

6. Los remates y arranques de los huecos se alinearán horizontalmente en cada planta. El hueco de acceso no excederá en anchura del hueco de la planta superior, y esta será como máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.
7. Las puertas de cochera no podrá tener una anchura superior a tres (3) metros, y deberá componerse con el resto de los huecos de la fachada. Su dintel se regulara en relación a los otros huecos de planta baja. Todas las puertas al abrir, no saldrán de la línea de fachada.
8. Se podrá significar en fachada la línea de forjado de primera planta, las jambas y dinteles con el mismo tratamiento que la fachada.
9. Se prohíben las terrazas entrantes, los retranqueos en el plano de fachada y los tendederos en fachada.
10. Las fachadas traseras se podrán componer:
  - Con huecos de proporciones similares a las de la fachada principal.
  - Con galerías enrasadas en el plano de fachada.
11. Caso de proyectarse huecos simulados deberán atenerse a lo regulado para los huecos reales.
12. Las tapias tendrán tratamiento de fachada.
13. Materiales en fachadas:
  - Las fachadas serán enfoscadas y pintadas en blanco.
  - Se prohíbe los zócalos, de materiales vidriados, terrazos, así como cualquier aplacado similar.
  - Se prohíbe expresamente el ladrillo visto, hormigón visto, revestimientos de plástico o piedra artificial.
  - Las medianeras y fachadas secundarias o interiores se trataran igual que la fachada principal.
  - No podrá quedar ningún cerramiento en bruto o sin enfoscar, aun temporalmente.
  - Se prohíbe la instalación vista en fachada de redes de abastecimiento de agua, electricidad, telefonía y TV.
14. Materiales en cubiertas:

Serán de teja árabe u otro material cuyo color y textura se asemeje a los de las cubiertas tradicionales.
15. Materiales en carpintería:

Las carpinterías serán de madera o perfil metálico, en acabado barnizado en su color natural, pintado o lacado. Se prohíbe el aluminio con acabado anodizado.
16. Placas, anuncios y banderolas:

Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de la fachada mas de tres (3) centímetros y su dimensión máxima será de noventa (90) centímetros. Las placas nunca serán luminosas. Las banderolas se podrán disponer perpendicularmente a la fachada. se colocaran a una altura mínima de tres (3) metros. desde la rasante de la calle y su dimensión máxima será de sesenta (60) centímetros.

#### **Art. 4.15. Condiciones de uso.**

1. Uso característico:
  - Residencial unifamiliar.
2. Usos compatibles:
  - Industrias talleres en planta baja.

- Oficinas.
  - Comercio en planta baja.
  - Hotelero.
  - Dotaciones.
- Garajes en planta baja. Deberán situarse en el interior de la edificación o en las edificaciones auxiliares que, en su caso se instalen en el espacio libre de parcela. Su ubicación y acceso no podrá entorpecer el uso residencial de la edificación, y deberá respetar la organización interior de la edificación tradicional.
3. Usos prohibidos:
    - Todos los demás.
  4. Condiciones específicas para las instalaciones industriales existentes en el centro histórico:
    - Las industrias existentes en esta zona de ordenanza con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas se encuentran en situación de fuera de ordenación.
    - Las obras que se realicen en ellas estarán condicionadas en todo caso a la satisfacción de las condiciones establecidas para esta zona de ordenanza.

**Art. 4.16. Condiciones de las obras.**

1. Se permiten todos los tipos de obras, con las siguientes condiciones:
  - Podrán mantener la edificabilidad existente, caso de que esta sea superior a la establecida para la zona y grado en que se ubiquen, los edificios sometidos a obras de Rehabilitación, Reparación y Conservación, Reconstrucción parcial y restauración, excepto viviendas existentes de más de dos plantas.
  - Las obras de Ampliación solo serán posibles en los casos en los que la edificabilidad existente sea inferior a la establecida en estas ordenanzas.
  - Las obras de Reconstrucción total y nueva Planta tendrán el límite de edificabilidad establecida en estas ordenanzas.
2. Para el cómputo de la edificabilidad existente se tendrán en cuenta todas las edificaciones secundarias, estén o no vinculadas a la edificación principal.

**Art. 4.17. Cubiertas.**

1. La cubierta será inclinada, vertiendo a calles y fondo, con una inclinación no superior a veintidós (22) grados, ni inferior a quince (15) grados.
2. Se dispondrán aleros que deberán formar un plano continuo con el tejado. Como elementos sustentantes se emplearán moldura corrida, ladrillo o un tratamiento similar al de la fachada. Se prohíbe la conformación del alero sustentado con el vuelo del forjado horizontal.
3. El vuelo máximo de alero será de veinte (20) centímetros.
4. Se dispondrá un canalón volado a la manera tradicional.
5. Si se proyectan bajantes en fachada deberán construirse en chapa de acero o fundición hasta altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros desde la rasante del viario.

**Art. 4.18. Conjuntos Urbanos**

1. La ordenanza será de aplicación en el espacio público y en todas las parcelas que dan fachada al ámbito definido en el plano tres (3) de ordenación,
2. Las condiciones para las obras de nueva planta deberán considerarse subsidiarias, siendo de aplicación en cuanto no contradigan a lo especificado en el presente artículo.
3. Se delimitan dos conjunto urbanos:
  - Plaza de la Constitución-Plaza de la Iglesia, en cuyo ámbito será obligatorio el mantenimiento de la fachada y de los volúmenes y tipos de cubiertas de la primera crujía.
  - Plaza de la Ermita de Santa Ana, en cuyo ámbito se protegen los espacios libres públicos y privados debiendo conservarse en su configuración actual.
4. En los Conjuntos Urbanos se mantendrán las alineaciones existentes.
5. Las intervenciones que se proyecten deberán justificarse detalladamente, tanto en Memoria como en planos, en orden a la comprensión y respeto del espacio ambiental en el que se integran.

## SECCIÓN 2ª: ZONA DE EXTENSIÓN.

### **Art. 4.19. Definición.**

Comprende el ámbito delimitado en el plano número cuatro (4) de Ordenación como ZE.

### **Art. 4.20. Condiciones de la parcela.**

1. La parcela edificable tendrá las siguientes condiciones:

Superficie mínima:	100 m <sup>2</sup> .
Frente mínimo:	6 m.
2. Segregaciones de parcela:  
Se permiten segregaciones de parcela de forma que las resultantes cumplan las condiciones de superficie y frente mínimos establecidos.
3. Agregaciones de parcela:  
Se permiten agregaciones de parcelas con superficie inferior a la mínima, siempre que la resultante no supere en más del cincuenta (50) por ciento los parámetros mínimos establecidos.

### **Art. 4.21. Edificabilidad.**

La edificabilidad de cada parcela se define en función de los parámetros de ocupación y altura.

### **Art. 4.22. Posición de edificación dentro de la parcela.**

La edificación se alineará a vial en todo el frente de fachada. Se podrán efectuar

retranqueos exclusivamente en frentes de manzana completos, previa aprobación de Estudio de Detalle.

**Art. 4.23. Ocupación.**

La ocupación máxima de parcela se establece en el ochenta (80) por ciento. Para usos no residenciales se podrá ocupar el cien (100) por ciento de la planta baja.

**Art. 4.24. Altura.**

La altura máxima será de siete (7) metros a fachada o fachadas y el número de plantas serán dos (2) mas ático retranqueado una crujía a fachada o fachadas que no superará el 20 % de la superficie inferior y su uso estará ligado al de la vivienda sobre la que se sitúa.

**Art. 4.25. Cuerpos salientes. Vuelos.**

1. Solo se permitirán balcones y cierres.
2. Los vuelos cumplirán los siguientes salientes máximos, en relación con la anchura de la calle en que estén situados.

- Ancho de calle $\leq$ 6 m	0.35 m.
- Ancho de calle $>$ 6 m	0.45 m.
3. La longitud del cuerpo saliente se adaptara al ancho del hueco, pudiendo exceder en veinte (20) centímetros a cada lado del mismo.
4. Se prohíben los cuerpos salientes que abarquen dos o mas huecos.
5. Los cuerpos salientes tendrán en todo caso los antepechos y cerramientos de cierres transparentes en todo su perímetro.

**Art. 4.26. Patios.**

Las prescripciones para los patios serán las establecidas en art. 4.13 para zona de Centro Histórico.

**Art. 4.27. Condiciones estéticas. Composición de fachada. Materiales.**

1. La composición de huecos será libre, en el marco de una modulación en la que prima la dimensión vertical en los huecos y una proporción hueco-macizo que sea como mínimo igual.
2. Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.
3. La distancia del hueco mas próximo a la medianera o esquina no será inferior a la mitad ( $\frac{1}{2}$ ) de la anchura del hueco y en cualquier caso superior o igual a sesenta (60) centímetros, realizándose la medición en cada planta.
4. Los huecos en planta baja mantendrán el mismo criterio de composición.
5. Las puertas de cochera no podrán tener nunca una anchura superior a cuatro (4) metros y deberá componerse con el resto de los huecos de la fachada. Su dintel se regulará en relación a los otros huecos de planta baja.
6. Se prohíben las terrazas entrantes, los retranqueos en el plano de fachada y los tendederos en

fachada.

7. Las fachadas traseras se compondrán con huecos de proporciones similares a los de la fachada principal.
8. En el caso de que la fachada este retranqueada, el cerramiento de la parcela será acorde con ella. Tendrá una parte maciza de sesenta (60) centímetros de altura máxima y el resto hasta dos (2) metros de altura será transparente con rejería.
9. En el caso de parcelas de esquina, la secundaria se tratara como la principal, abriendo huecos. Se prohíben expresamente los hastiales ciegos.
10. Materiales en fachadas:
  - Las fachadas serán planas enfoscadas y pintadas en blanco mate, pudiendo existir un zócalo de hasta sesenta (60) centímetros de altura en tonos oscuros, así como molduras recercando los huecos, pudiendo utilizarse ladrillo visto.
  - Los cerramientos de parcela tendrá el mismo tratamiento que la fachada.
  - Se prohíben expresamente el ladrillo visto, hormigón visto, revestimientos de plástico o piedra artificial, materiales vidriados, terrazos y similares.
  - Las medianeras y fachadas secundarias o interiores se trataran igual que la fachada principal.
  - No podrá quedar ningún cerramiento en bruto o sin enfoscar, aun temporalmente.
  - Se prohíbe la instalación vista en fachada de redes de abastecimiento de agua, electricidad, telefonía y TV.
11. Materiales en carpinterías:
  - Las carpinterías serán de madera o perfil metálico, en acabado barnizado en su color natural, pintado o lacado.
  - Se prohíbe el aluminio con acabado anodizado.
12. Placas, anuncios y banderolas:
  - Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán la fachada mas de quince (15) centímetros. Podrán ser luminosos.
  - Las banderolas se podrán disponer perpendicularmente a la fachada. se colocaran a una altura mínima de tres (3) metros desde la rasante de la calle y su dimensión máxima será de sesenta (60) centímetros. Podrán ser luminosas.

**Art. 4.28. Sótanos.**

Se permite la construcción de una planta sótano que podrá ocupar la totalidad de la parcela.

**Art. 4.29. Condiciones de uso.**

1. Uso característico:
  - Residencial unifamiliar.
2. Usos compatibles:
  - Industria-talleres.
  - Oficinas.
  - Comercio en planta baja y sótano (con uso exclusivo de almacén ).
  - Hotelero.
  - Dotaciones.
  - Garajes en planta baja y sótano.

3. Usos prohibidos:
  - Todos los demás.

**Art. 4.30. Condiciones de las obras.**

1. Se permiten todos los tipos de obras, con las siguientes condiciones:
  - Podrán mantener la edificabilidad existente, caso de que esta sea superior a la establecida para la zona y grado en que se ubiquen, los edificios sometidos a obras de Rehabilitación, Reparación y Conservación, Reconstrucción parcial y restauración, excepto viviendas existentes de mas de dos plantas.
  - Las obras de Ampliación solo serán posibles en los casos en los que la edificabilidad existente sea inferior a la establecida en estas ordenanzas.
  - Las obras de Reconstrucción total y nueva Planta tendrán el limite de edificabilidad establecida en estas ordenanzas.
2. Para el computo de la edificabilidad existente se tendrán en cuenta todas las edificaciones secundarias, estén o no vinculadas a la edificación principal.

**Art. 4.31. Cubiertas.**

1. Se permiten cubiertas planas e inclinadas.
2. En caso de utilizar cubiertas inclinadas, la inclinación estará comprendida entre los quince (15) grados y veintidós (22) grados.
3. Se dispondrán aleros, que deberán formar un plano continuo con el tejado. Como elementos sustentantes se empleara moldura corrida, ladrillo o un tratamiento similar al de la fachada. Se prohíbe la conformación de alero sustentado con el vuelo del forjado horizontal. El vuelo del alero será como máximo de veinte (20) centímetros.
4. Se podrá disponer el canalón volado u oculto.
5. Las chimeneas se trataran con materiales coherentes con los del resto del edificio, de forma que no se produzcan impactos visuales.

**SECCIÓN 3ª: ZONA VIVIENDA AISLADA.**

**Art. 4.32. Definición.**

Comprende el ámbito delimitado en el plano número cuatro (4) de Ordenación como ZA.

**Art. 4.33. Condiciones de la parcela.**

1. La parcela edificable tendrá las siguientes condiciones:

Superficie mínima:	300 m <sup>2</sup> .
Frente mínimo:	15 m.
2. Segregaciones de parcela:

Se permiten segregaciones de parcela de forma que las resultantes cumplan las condiciones de superficie y frente mínimos establecidos.



3. Agregaciones de parcela:  
Se permiten agregaciones de parcelas con superficie inferior a la mínima, siempre que la resultante supere los parámetros mínimos establecidos.

**Art. 4.34. Edificabilidad.**

La edificabilidad de cada parcela se define en función de los parámetros de ocupación y altura.

**Art. 4.35. Posición de edificación dentro de la parcela.**

La edificación retranqueará cinco (5) metros en lindero o linderos a vías públicas. El retranqueo será igual o superior a tres (3) metros en linderos medianeros con otras parcelas.

**Art. 4.36. Ocupación.**

La ocupación máxima de parcela se establece en el treinta (35) por ciento.

**Art. 4.37. Altura.**

La altura máxima será de siete (7) metros a fachada o fachadas y el número de plantas serán dos (2) mas ático retranqueado una crujía a fachada o fachadas que no superará el 20 % de la superficie inferior y su uso estará ligado al de la vivienda sobre la que se sitúa.

**Art. 4.38. Cuerpos salientes. Vuelos.**

1. El saliente máximo en vuelos no superará los noventa (90) centímetros.
2. Los cuerpos salientes tendrán en todo caso los antepechos y cerramientos de cierres transparentes en todo su perímetro.

**Art. 4.39. Patios.**

Las prescripciones para los patios serán las establecidas en art. 4.13 para zona de Centro Histórico.

**Art. 4.40. Condiciones estéticas. Composición de fachada. Materiales.**

1. La composición de huecos será libre, en el marco de una modulación en la que prima la dimensión vertical en los huecos y una proporción hueco-macizo que sea como mínimo igual.
2. Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.
3. Las puertas de cochera no podrán tener nunca una anchura superior a cuatro (4) metros y deberá componerse con el resto de los huecos de la fachada. Su dintel se regulará en relación a los otros huecos de planta baja.
4. El cerramiento de la parcela será acorde con la fachada. Tendrá una parte maciza de sesenta (60) centímetros de altura máxima y el resto hasta dos (2) metros de altura será transparente con rejería.

5. Materiales en fachadas:
  - Las fachadas serán planas enfoscadas y pintadas en blanco mate, pudiendo existir un zócalo de hasta sesenta (60) centímetros de altura en tonos oscuros, así como molduras recercando huecos, pudiendo utilizarse ladrillo visto.
  - Se prohíben expresamente el ladrillo visto, hormigón visto, revestimientos de plástico o piedra artificial, materiales vidriados, terrazos y similares.
  - Las medianeras y fachadas secundarias se tratarán igual que la fachada principal.
  - No podrá quedar ningún cerramiento en bruto o sin enfoscar, aun temporalmente.
  - Se prohíbe la instalación vista en fachada de redes de abastecimiento de agua, electricidad, telefonía y TV.
  
11. Materiales en carpinterías:
  - Las carpinterías serán de madera o perfil metálico, en acabado barnizado en su color natural, pintado o lacado.
  - Se prohíbe el aluminio con acabado anodizado.
  
12. Placas, anuncios y banderolas:
  - Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán la fachada mas de quince (15) centímetros. Podrán ser luminosos.
  - Las banderolas se podrán disponer perpendicularmente a la fachada. se colocaran a una altura mínima de tres (3) metros desde la rasante de la calle y su dimensión máxima será de sesenta (60) centímetros. Podrán ser luminosas.

**Art. 4.41. Sótanos.**

Se permite la construcción de una planta sótano que podrá ocupar exclusivamente la zona de parcela edificada en planta baja.

**Art. 4.42. Condiciones de uso.**

1. Uso característico:
  - Residencial unifamiliar.
  
2. Usos compatibles:
  - Industria-talleres.
  - Oficinas.
  - Comercio en planta baja y sótano (con uso exclusivo de almacén ).
  - Hotelero.
  - Dotaciones.
  - Garajes en planta baja y sótano.
  
3. Usos prohibidos:
  - Todos los demás.

**Art. 4.43. Condiciones de las obras.**

1. Se permiten todos los tipos de obras, con las siguientes condiciones:
  - Podrán mantener la edificabilidad existente, caso de que esta sea superior a la establecida para la zona y grado en que se ubiquen, los edificios sometidos a obras de Rehabilitación, Reparación y Conservación, Reconstrucción parcial y restauración, excepto viviendas existentes de mas de dos plantas.
  - Las obras de Ampliación solo serán posibles en los casos en los que la edificabilidad existente sea inferior a la establecida en estas ordenanzas.
  - Las obras de Reconstrucción total y nueva Planta tendrán el limite de edificabilidad establecida en estas ordenanzas.

2. Para el computo de la edificabilidad existente se tendrán en cuenta todas las edificaciones secundarias, estén o no vinculadas a la edificación principal.

**Art. 4.44. Cubiertas.**

1. Se permiten cubiertas planas e inclinadas.
2. En caso de utilizar cubiertas inclinadas, la inclinación estará comprendida entre los quince (15) grados y veintidós (22) grados.
3. Se dispondrán aleros, que deberán formar un plano continuo con el tejado. Como elementos sustentantes se empleara moldura corrida, ladrillo o un tratamiento similar al de la fachada.. El vuelo del alero será como máximo de sesenta (60) centímetros.
4. Se podrá disponer el canalón volado u oculto.
5. Las chimeneas se trataran con materiales coherentes con los del resto del edificio, de forma que no se produzcan impactos visuales.

SECCIÓN 4ª: ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS.

**Art. 4.45. Definición.**

Comprende el ámbito delimitado en el plano número cuatro (4) de Ordenación como Equipamiento.

**Art. 4.46. Condiciones de parcela.**

1. Parcela edificable:  
No se establece parcela mínima edificable con carácter general, entendiéndose que para cada caso será la que establezca la normativa sectorial de aplicación.
2. Segregaciones y agregaciones de parcelas:  
Se permite la agregación y segregación, siempre que no den lugar a parcelas no aprovechables para el uso que se prevea implantar en la misma de acuerdo con la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

**Art. 4.47. Condiciones de la edificación.**

1. Las condiciones de la edificación serán con carácter general las de la zona en que se ubique la parcela. Podrán modificarse hasta alcanzar los valores necesarios para albergar los usos y actividades previstos por estas Normas siempre que se justifique convenientemente y se cumpla la normativa sectorial vigente que sea de aplicación en la materia concreta de que se trate.
2. El número total de plantas será el de la zona en que se ubique. La altura en metros deberá justificarse en función de las necesidades concretas de la instalación.
3. La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que no queden medianeras al descubierto. Se tenderá, en lo posible, a dar continuidad a los planos de fachada. No obstante, en la zona de Centro Histórico no se permitirán retranqueos respecto a la alineación marcada en planos.

4. La ocupación de la parcela estará en función de la normativa sectorial que se sea de aplicación a la materia concreta de que se trate.

**Art. 4.48. Condiciones de las obras.**

Se permiten todos los tipos de obras establecidos en estas Normas.

**Art. 4.49. Condiciones de parcela.**

1. El uso característico es Equipamiento, que incluye:
  - E: Docente
  - S: Socio-cultural (SIPS)
  - D: Deportivo
2. Serán usos compatibles con el característico señalado para cada parcela cualquier otro uso de equipamiento que no interfiera el desarrollo de las actividades propias de dicho uso característico.
3. Serán igualmente usos compatibles con el característico el de vivienda del guarda o portero de la instalación en aquellos casos que sea necesario.
4. Cualquier cambio de un uso específico asignado a una parcela por otro uso de Equipamiento no supondrá modificación del Plan General de Ordenación Urbanística.

**SECCIÓN 5ª: ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES.**

**Art. 4.50. Definición.**

Comprende el ámbito delimitado en el plano número cuatro (4) de Ordenación como Espacios Libres.

**Art. 4.51. Condiciones de edificación.**

1. En los espacios libres sólo se permiten pequeñas construcciones vinculadas al uso de esparcimiento de estos espacios, tales como quioscos y casetas de almacenaje del material de mantenimiento. El volumen de estas construcciones deberá poderse inscribir en un cubo de tres (3) metros de arista, pudiendo sobresalir la cubierta un (1) metro como máximo sobre dicho volumen. Se exceptúan de esta limitación los quioscos de música y las pérgolas abiertas.
2. La distancia de estas pequeñas construcciones a bordillos de calles en cualquier caso no podrá ser inferior a un (1) metro, y dejarán un paso libre mínimo respecto de las edificaciones colindantes de dos (2) metros.
3. Se admiten instalaciones para juegos de niños allí donde la superficie lo permita.

**Art. 4.52. Condiciones estéticas y de composición.**

1. No se establecen limitaciones en cuanto al diseño y empleo de materiales, si bien en aquellos situados en el ámbito del Centro Histórico deberán guardar respecto a las condiciones estéticas de la zona en lo que les corresponda, teniéndose en cuenta en la elección de materiales su carácter de uso público y de exposición a los agentes climatológicos. En cualquier caso deberán

respetar el arbolado existente.

2. Para las plantaciones y ordenación de los recintos se deberá dar preferencia al arbolado autóctono y al que no siéndolo no pueda perjudicar a éste.

## SECCIÓN 6ª: ORDENANZA INDUSTRIAL Y SERVICIOS.

### **Art. 4.53. Definición.**

Comprende el ámbito delimitado en el plano número cuatro (4) de Ordenación como industrial y servicios.

### **Art. 4.54. Condiciones de la parcela.**

1. La parcela edificable tendrá las siguientes condiciones:

Industria nido.	Superficie mínima:	200 m2.
	Frente mínimo:	8 m.
Pequeña industria:	Superficie mínima:	600 m2.
	Frente mínimo:	12 m.
Comercial-hospedaje:	Superficie mínima:	200 m2.
	Frente mínimo:	8 m.

Estación de servicio: La parcela calificada para este uso, que figura en plano número cuatro (4) de Ordenación.

2. Agregaciones y segregaciones de parcela:  
Se permiten en cualquier caso, excepto si dan lugar a parcelas inedificables por incumplir las condiciones de parcela mínima edificable.

### **Art. 4.55. Edificabilidad.**

La definida por los parámetros de ocupación y altura.

### **Art. 4.56. Ocupación.**

El cien (100%) por ciento de parcela situada tras la zona de retranqueo obligatorio.

### **Art. 4.57. Altura de la edificación.**

1. Se establece en dos (2) plantas con altura máxima de 7,00 m. y mínima de 4,50 m. Todo ello sin perjuicio de poder alcanzar la altura máxima con una sola planta.
2. Los silos, depósitos, instalaciones especiales o cuerpos similares que superen la altura máxima permitida deberán someterse a la aprobación previa del Ayuntamiento.

### **Art. 4.58. Posición de la edificación dentro de la parcela.**

1. Industria nido: La edificación se retranqueará seis (6) metros desde la alineación de vial y se adosará a linderos. En zonas actualmente consolidadas, la nueva edificación de ajustará a las alineaciones existentes.

2. Pequeña industria: La edificación se retranqueará seis (6) metros desde la alineación de vial. La edificación podrá adosarse a linderos, o en caso de retranqueo lateral, deberá ser superior a cinco (5) metros.
3. Comercial-hospedaje: La edificación se retranqueará seis (6) metros desde la alineación de vial y se adosará a linderos. En zonas actualmente consolidadas, la nueva edificación de ajustará a las alineaciones existentes.
4. Estación de servicio: La edificación se retranqueará un mínimo de seis (6) metros desde la alineación de vial y superior a cinco (5) metros respecto a linderos laterales y posterior.

**Art. 4.59. Condiciones estéticas y de composición.**

1. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas. Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán para que cada una de ellas resulten unidades acabadas.
2. El cerramiento de parcelas deberá estar igualmente enfoscado y pintado, preferentemente en color blanco.

**Art. 4.60. Cuerpos salientes.**

1. Solo se permitirán elementos correspondientes a instalaciones, siempre que estén situados a una altura igual o superior a tres (3) metros de la rasante.
2. El máximo vuelo permitido será de sesenta (60) centímetros.

**Art. 4.61. Condiciones de uso.**

1. Uso característico:  
Industrial.
2. Usos compatibles:  
Comercial.  
Oficinas.  
Garage en planta baja y servicios del automóvil.  
Hostelero.  
Dotaciones.
3. Usos prohibidos:  
Todos los demás.

**■ CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE.**

**Art. 4.62. Clasificación del Suelo Urbanizable. Criterio.**

Se clasifica el suelo como urbanizable en función de la política urbanística inspiradora

del PGOU de Puebla de los Infantes, por la que este tipo de debe colaborar a la definición de los bordes del núcleo y a la dotación de equipamiento. Todo el suelo urbanizable de este Plan está incluido en sectores delimitados con tal carácter en plano número tres (3) de Ordenación.

**Art. 4.63. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

El desarrollo de este PGOU en el suelo urbanizable sectorizado se realizará mediante Planes Parciales de Ordenación, cuyo ámbito coincidirá con el de cada uno de los sectores delimitados en plano número tres (3) de Ordenación. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en los Títulos Segundo y Tercero, en Capítulo primero de este Título y a las recomendaciones y condiciones que se establecen en este Capítulo.

**Art. 4.64. Gestión del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable contendrán su división en unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones de las presentes Normas.

No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, o con relación al aprovechamiento del sector, sean superiores al quince (15) por ciento. Cuando las diferencias de éstos sean inferiores a dicho porcentaje, será de aplicación lo establecido en art. 37 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**Art. 4.65. Plazos.**

Los propietarios de suelo urbanizable sectorizado deberán:

1. Presentar el Plan Parcial correspondiente en el plazo máximo de veinticuatro (24) meses a partir de la entrada en vigor de las presentes Normas.
2. Cumplir los deberes de cesión y equidistribución en el plazo máximo de treinta y seis (36) meses a partir del mismo momento.
3. Urbanizar el sector SU.1 en el plazo máximo de cuatro (4) años a partir de la entrada en vigor de las presentes Normas y el sector SU.3 en el plazo máximo de seis (6) años a partir del mismo momento.
4. Edificar el sector SU.1 en el plazo máximo de seis (6) años a partir de ese momento.

El incumplimiento de estos plazos dará lugar a, según el caso, a la extinción del correspondiente derecho a urbanizar, a la reducción del aprovechamiento urbanístico o a la extinción del derecho a edificar, en los términos que establece la vigente legislación urbanística.

**SECCIÓN 1ª: CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.**

**Art. 4.66. Documentación del Plan Parcial.**

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que señalan los artículos 45 a 64 del Reglamento de

Planeamiento, debiendo completarse tales determinaciones y criterios con los que señalan a continuación para los siguientes documentos:

1. Memoria:

Además del contenido exigible por la Ley y el Reglamento, describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- Superficie total del sector que ordene el Plan Parcial.
- Superficie de los sistemas generales que señala el planeamiento general como correspondientes a dicho sector.
- Superficie del viario público del Plan Parcial.
- Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
- Superficie edificable (suma de las parcelas edificables).
- Superficie total edificable (suma de todas el Plan tas).
- Superficie edificable por usos (suma de la de todas el Plan tas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
- Edificabilidad bruta.
- Edificabilidad sobre la superficie edificable.
- Desglose de la superficie edificable sobre y bajo rasante.
- Superficie destinada a espacios libres privados.
- Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.
- Dotación de plazas de estacionamiento y de garage.
- Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificables.

2. Plan de etapas y Programa de actuación:

a) Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando los polígonos que comprendieran e indicando para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprenden y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.

b) El Plan Parcial debe señalar los plazos para su desarrollo, estableciendo, al menos:

- El que corresponda a la presentación, en su caso y ante la Administración Actuante, del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación o, en su caso, de Reparcelación. Estos plazos se computarán desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- El que corresponda a la presentación del Proyecto de Urbanización. Este plazo se computará desde la constitución de la Junta de Compensación, si fuera exigible, o desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- El que corresponda al inicio y terminación de las obras de urbanización e implantación de los servicios, computado desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- El que corresponda a la iniciación de las obras de edificación, contado a partir de la recepción provisional de la urbanización, salvo en el supuesto que se ejecuten ambas simultáneamente.
- El que corresponda a la construcción de las dotaciones comunitarias de la urbanización a cargo de los promotores.

c) Estudio económico y financiero del Plan Parcial, conteniendo:

- La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimientos de tierras, redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de distribución de telefonía, pavimentación, arbolado y jardinería,



- mobiliario urbano y ornamentación, y obras especiales que hubieran de efectuarse.  
La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su implantación diera lugar.

**Art. 4.67. Compañías suministradoras. Autorización de accesos.**

La documentación del Plan Parcial debe incorporar la conformidad de las Compañías suministradoras de agua, energía eléctrica y teléfono con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos. Igualmente deberán obtenerse, en su caso, las autorizaciones del organismo responsable de carreteras para los accesos propuestos.

**Art. 4.68. Cesiones obligatorias y gratuitas en Suelo Urbanizable Sectorizado.**

Las cesiones gratuitas y obligatorias en el Suelo Urbanizable se determinarán en el Plan Parcial, y serán como mínimo:

- El suelo destinado a viario público.
- El suelo destinado a espacios libres públicos.
- El suelo destinado a centros docentes y SIPS.
- El suelo urbanizado destinado a materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

**SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.**

**Art. 4.69. Alcance.**

Las condiciones particulares de las distintas zonas en suelo urbanizable sectorizado regulan el uso global del suelo, la edificabilidad y las condiciones de la ordenación. Se establecen las siguientes ordenanzas de zona Urbanizable:

1. Residencial:  
SU.1
2. Industrial:  
SU.2  
SU.3

Los ámbitos de las diferentes zonas quedan delimitadas en plano número tres (3) de Ordenación.

**Art. 4.70. Obras de Urbanización.**

En el suelo urbanizable sectorizado no podrán realizarse obras aisladas de urbanización con anterioridad a la redacción del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización.

**Art. 4.71. Ordenanza Residencial SU.1.**

1. El uso global asignado es el Residencial en edificación unifamiliar (residencial unifamiliar). El Plan Parcial señalará los usos complementarios.
2. Las condiciones de la ordenación que establezca el Plan Parcial serán:
  - Tipología: unifamiliar adosada.

-	Superficie mínima de parcela en m2:	100
-	Fachada mínima en metros:	6
-	Ocupación máxima de la parcela en %:	80
-	Número máximo de plantas:	2
-	Número de viviendas por parcela:	1

La fachada podrá situarse en la alineación que se defina, o retranquearse, en cuyo caso se hará en manzana o manzanas completas.

**Art. 4.72. Ordenanza Industrial SU.2.**

1. El uso global asignado es el industrial. Como usos complementarios se admitirán el terciario en las actividades de comercio y hospedaje.
2. Las condiciones de ordenación que establezca el Plan Parcial serán:
 

-	Industria nido.	Superficie mínima en m2:	200
		Frente mínimo en metros:	8
-	Pequeña industria:	Superficie mínima en m2:	600
		Frente mínimo en metros:	12
-	Comercial-hostelero:	Superficie mínima en m2:	200
		Frente mínimo en metros:	8
-	Retranqueos:	lindero frontal:	6 m.
-	Ocupación máxima:	100 % tras retranqueo.	
-	Altura edificación:	7 metros	
3. El desarrollo urbanístico de este suelo estará condicionado a la clausura previa de la escombrera y la adecuada regeneración de la zona. Una vez clausurada la escombrera, y con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial, deberá realizarse un estudio geotécnico a fin de garantizar que los terrenos cuentan con unas características de estabilidad adecuadas para su urbanización y edificación. En función de estas características geotécnicas se determinaran los materiales y técnicas a emplear.

**Art. 4.73. Ordenanza Industrial SU.3.**

1. El uso global asignado es el industrial. Como usos complementarios se admitirán el terciario en las actividades de comercio y hospedaje.
2. Las condiciones de ordenación que establezca el Plan Parcial serán:
 

-	Industria nido.	Superficie mínima en m2:	200
		Frente mínimo en metros:	8
-	Comercial-hostelero:	Superficie mínima en m2:	200
		Frente mínimo en metros:	8
-	Retranqueos:	lindero frontal:	6 m.
-	Ocupación máxima:	100 % tras retranqueo.	
-	Altura edificación:	7 metros	

**■ CAPITULO 3. SUELO NO URBANIZABLE.**

**Art. 4.74. Clasificación del suelo no urbanizable.**

1. Las normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a los suelos clasificados

como no urbanizables.

2. Sus delimitaciones son las grafiadas en el Plano número uno (1) de Ordenación “Clasificación del Suelo”.

**Art. 4.75. Limitaciones en Suelo no Urbanizable.**

El suelo no urbanizable estará sujeto a las determinaciones que prevé las normas y a las limitaciones que con carácter general señala la legislación aplicable.

**Art. 4.76. Régimen jurídico de la propiedad en Suelo no Urbanizable.**

Cualquiera que sea la zona, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación al uso y a las transformaciones que sobre él impongan este Plan y los Instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

**Art. 4.77. Parcelaciones rústicas.**

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 aquéllas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

**Art. 4.78. Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.**

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador único.
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 encintado 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 las Normas establecen para la zona de suelo de que se trate.
  - g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en que 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 este Plan, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir asentamientos de población.

**Art. 4.79. Segregación de fincas.**

1. La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de la propiedad, 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 localización.
  - b) Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia y que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados.
  - c) Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes
2. Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas no necesitaran licencia municipal, debiendo únicamente comunicarse al Ayuntamiento según lo establecido en el artículo 66 apartados 4 y 5 de la LOUA, pudiendo en caso fundado de discrepancia iniciar las medidas previstas en el artículo 181 de la LOUA. En cualquier caso que las segregaciones den origen a superficie inferior a la prevista en estas Normas en cada Zona será obligatoria la licencia municipal.

**Art. 4.80. Asentamiento de Población.**

1. Se entenderá por asentamientos de población a los efectos de las presentes Normas, 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 asentamiento 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 agotará sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, de conformidad con lo establecido por el artículo 177 de la LOUA.

**SECCIÓN 1ª: REGULACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN.**

**Art. 4.81. Clases de Usos.**

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

1. Usos característicos: son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.
2. Usos susceptibles de autorización: son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada zona.
3. Usos prohibidos: son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

**Art. 4.82. Tipos de Usos.**

1. En el suelo no urbanizable se regulan los siguientes usos:
  - Usos agropecuarios.
  - Usos vinculados a las obras públicas.
  - Usos cuya utilidad pública o interés social radiquen en sí mismos o en la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.
  - Uso residencial asociado a instalaciones agrícolas, forestales o ganaderas.
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

**Art. 4.83. Uso Agropecuario.**

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. Se establecen los siguientes usos pormenorizados
  - a) Actividades agrícolas: Se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente al cultivo de recursos vegetales. Distinguiéndose:
    - Agrícola Tradicional, cuando la actividad se realiza sin la instalación o construcción de ningún elemento, ni la alteración de las condiciones topográficas.
    - Instalación o construcción de invernaderos: se trata de instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de los cultivos.
    - Viveros: son instalaciones destinadas al cultivo de plantones 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:
    - Establos, granjas avícolas y similares: se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos.
  - 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.
- d) Actividades vinculadas a la explotación agropecuaria:
- Obras e instalaciones anejas a la explotación, se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos, embalajes y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.
  - Obras e instalaciones de transformación de productos agrícolas: se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación, embalaje y comercialización de productos. Se incluyen igualmente los almacenes, depósitos, comercios,... etc. de productos necesarios para el desarrollo del uso agropecuario.
  - 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.
  - Desmontes, aterramientos, rellenos: en general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierra 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) m<sup>3</sup> de tierra.
  - Captaciones de agua: se consideran aquí aquellas obras e instalaciones que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.
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.
4. Prevención ambiental: en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Autonómica 7/1994 de Protección Ambiental, las actividades se someterán, según su contenido específico a los procedimientos de prevención ambiental que establece el artículo 8 de la citada Ley, y que se desarrollan en los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995), de Informe Ambiental (Decreto 153/1996) y de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995) de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### **Art. 4.84. 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.
2. Las actividades vinculadas a la ejecución de obras públicas, se considerarán como usos provisionales. De este 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 destinada 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 de las Normas.
3. Cuando las construcciones de 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.

4. Dentro de este uso, se prevén las siguientes actividades específicas:
  - a) Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: de carácter temporal, vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario. No precisan de cimentación en masa y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo 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 la obra pública: son de carácter permanente 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 y los puntos de socorro en las carreteras.
  - 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 infraestructuras energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.
  - e) Sistemas de comunicación de carácter general: se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso tienen una utilización general.
  - f) Obras de protección hidrológica: se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc) en defensa del suelo.
5. Prevención ambiental: en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Autonómica 7/1994 de Protección Ambiental, las actividades se someterán, según su contenido específico a los procedimientos de prevención ambiental que establece el artículo 8 de la citada Ley, y que se desarrollan en los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995), de Informe Ambiental (Decreto 153/1996) y de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995) de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### **Art. 4.85. Usos de Interés Público en el medio rural.**

Usos cuya Interés Público radique en el mismo o en la conveniencia de su emplazamiento en el Medio Rural.

1. Engloban fundamentalmente dos tipos de actividades:
  - a) Aquellas 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 este tipo de suelo, a cuyos efectos no se podrá considerar en ningún caso como justificación la valoración del suelo.
  - b) Aquellas 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 convivencia social e imposible o perjudicial su emplazamiento en zonas pobladas. Se subdividen en dos tipos de usos:
    - Uso industrial.
    - Uso de equipamientos y servicios.

2. Prevención ambiental: en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Autonómica 7/1994 de Protección Ambiental, las actividades se someterán, según su contenido específico a los procedimientos de prevención ambiental que establece el artículo 8 de la citada Ley, y que se desarrollan en los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995), de Informe Ambiental (Decreto 153/1996) y de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995) de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
3. La concesión de licencia para este tipo de usos requiere la previa aprobación de un Proyecto de Actuación, o en su caso, de un Plan Especial que lo habilite con el contenido que establece el artículo 42 de la LOUA y de acuerdo con el procedimiento que establece el artículo 43 de la misma Ley.

**Art. 4.86. Uso Industrial de Interés Público en el medio rural.**

1. Es el que corresponde al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte, almacenamiento y distribución, que resulten incompatibles con el medio urbano.
2. Dentro del mismo se prevé como única categoría la de Industrias no compatibles con el medio urbano del municipio de Puebla, que son aquellas que desarrollan una actividad fabril considerada como peligrosa e insalubre, lo cual conlleva la obligatoriedad de situarse a una distancia superior a 2 Km. de cualquier núcleo de población, y separarse al menos 250 m. De la vivienda más próxima. Se trata de un “uso susceptible de autorización”, y requerirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley autonómica 7/1994.
3. Prevención ambiental: en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Autonómica 7/1994 de Protección Ambiental, las actividades se someterán, según su contenido específico a los procedimientos de prevención ambiental que establece el artículo 8 de la citada Ley, y que se desarrollan en los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995), de Informe Ambiental (Decreto 153/1996) y de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995) de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**Art. 4.87. Uso de Equipamiento y Servicios de Interés Público en el medio rural.**

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 de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc.
  - b) Actividades de servicios terciarios: son las destinadas al desarrollo de la vida social y al divertimento, tales como ventas, etc.
3. Condiciones generales. Su implantación será considerada siempre como “uso susceptible de autorización” y cada actividad vendrá regulada, además de las presentes Normas, por la legislación aplicable en razón de la materia.
4. Prevención ambiental: en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Autonómica 7/1994 de Protección Ambiental, las actividades se someterán, según su contenido específico a los procedimientos de prevención ambiental que establece el artículo 8 de la citada Ley, y que se desarrollan en los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995), de Informe Ambiental (Decreto 153/1996) y de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995) de la Comunidad Autónoma de Andalucía.



**Art. 4.88. Uso Residencial vinculado a explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas.**

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:
  - a) Vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, ...etc., siempre que formen una unidad física integrada.
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 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 que se trate. En todo caso, los cerramientos deberán realizarse por medio de alambradas, empalizadas o setos de arbusto, 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:
    - No se podrá autorizar cualquier tipo de asentamiento humano hasta tanto no se 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, captación, emplazamiento, análisis, etc.
    - 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 albañal 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 riesgos de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos drenantes. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizado por los organismos competentes. Asimismo, se recomienda en todos aquellos núcleos rurales o áreas en donde sea posible, implantar sistemas 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 drenante de aguas residuales.
  - g) Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo

básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona.

La concesión de licencia para este tipo de usos requiere la previa aprobación de un Proyecto de Actuación, o en su caso, de un Plan Especial que lo habilite con el contenido que establece el artículo 42 de la LOUA y de acuerdo con el procedimiento que establece el artículo 43 de la misma Ley.

#### **Art. 4.89. Condiciones Específicas de la edificación vinculada a cada tipo de uso**

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:
    - Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y tres (3) metros de los linderos de las fincas colindantes
    - Su superficie no superará los cinco metros cuadrados o, caso de explotaciones colectivas, cinco metros cuadrados por agricultor, con un máximo absoluto de treinta (30) metros cuadrados.
    - La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima de cuatro metros y medio(4,5).
  - b) Invernaderos de protección de cultivos:
    - Cumplirán las mismas condiciones que las casetas para almacenamientos de aperos de labranza, salvo en lo que se refiere a su superficie, que podrá alcanzar la totalidad de la parcela
    - Deberá construirse con materiales traslucidos y con estructuras fácilmente desmontables.
  - c) Instalaciones anejas y para la primera transformación de los productos de la explotación:
    - Su superficie conjunta no superará el diez por ciento (10%) de ocupación del total de la finca.
    - La separación a linderos será de un mínimo de siete (7) metros.
    - La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 4 metros y medio(4,5) y la máxima total de seis (6) metros.
  - d) Establos, granjas arvícolas y similares:
    - 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 concentración de personas, no será inferior a quinientos (500) metros.
    - La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 4 metros y medio(4,5) y la máxima total de seis (6) metros.
    - 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 o caminos.
2. Condiciones de la edificación vinculada a la obras públicas:
  - Se separarán cuatro (4) metros a linderos de fincas colindantes y a caminos.
  - La altura máxima será de 4 metros y medio (4,5).
3. Condiciones de la edificación vinculada a las industrias extractivas:
  - A efectos de su regulación diferenciada se distinguen dos categorías de industrias extractivas:
    - 1ª. Las que por su sistema de producción sean calificadas como molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, según el Reglamento de Actividades y la Ley 7/94 de Protección Ambiental.

- 2ª. Las que no merezcan tal calificación.
- Las industrias de la categoría 2ª 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 1ª, 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.
  - La edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.
  - La edificación ocupará como máximo el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela en las de categoría 2ª y el diez por ciento (10%) en las de categoría 1ª.
  - La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros, salvo para aquellos elementos de mayor altura imprescindible para el acceso técnico de la producción. La edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas.
  - La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente con una barrera de veinticinco (25) metros en las industrias de la categoría 1ª y con doble hilera de arboles en la categoría 2ª.
  - En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones y será preceptiva la autorización previa regulada en el Reglamento de Gestión Urbanística, debiendo estudiar el modo mas perfecto en que dichas edificaciones se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.
4. Condiciones de la edificación vinculada al uso dotacional con edificación significativa.
- No se podrá realizar edificaciones vinculadas a este uso en parcelas inferiores a cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
  - Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.
  - La edificación máxima será de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
  - La altura máxima de la edificación sera de ocho (8) metros, que se desarrollará en un máximo de dos plantas.
  - Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta 50 metros cuadrados edificados.
5. Condiciones e la edificación vinculada al uso residencial y servicios terciarios.
- No se podrá construir ninguna edificación residencial en parcela de superficie inferior a la unidad mínima que se establece en los artículos 4.91, 4.92 y 4.93, salvo en el caso de las ventas, en los que se podrá reducir hasta dos (2) Hectáreas. Para las actividades hoteleras y complejos turísticos rurales la superficie mínima de la parcela será de 2,5 Hectáreas.
  - Las edificaciones se separarán entre sí una distancia superior a cincuenta (50) metros y a linderos y caminos públicos una distancia superior a veinte (20) metros.
  - La superficie edificada para uso residencial no superará los doscientos (200) metros cuadrados. Para actividades hoteleras y complejos turísticos rurales se fija una edificabilidad de cuatro (4) metros cuadrados cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
  - La altura máxima de edificación será de siete (7) metros desarrollada en un máximo de dos (2) plantas.
  - Las viviendas no podrán construirse en tipología 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.

## SECCIÓN 2ª: NORMAS SEGÚN ZONAS.

### **Art. 4.90. Zonificación.**

A los efectos de la aplicación de la normativa se establecen las siguientes zonas en función de las características específicas del territorio.

- Suelo No Urbanizable Común.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Parque Natural Sierra Norte.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Complejo Serrano CS-1.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Yacimientos Arqueológicos.
- Suelo No Urbanizable del entorno de embalse de José Torán
- Suelo No Urbanizable del Entorno del Núcleo Urbano. Plan Especial de Infraestructuras

### **Art. 4.91. Suelo no Urbanizable Común.**

Se incluyen en esta categoría los suelos señalados en el plano de clasificación del término como explotación agrícola intensiva y extensiva. En el área se podrán ubicar las siguientes actividades:

#### 1. Usos característicos:

- Agrícola.
- Forestal.
- Ganadero.
- Instalaciones anejas a la explotación.
- Instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación.
- Infraestructura de servicio a la explotación.
- Captación de agua.
- Desmontes, aterramientos y rellenos.
- Residencial familiar ligado a la explotación agropecuaria, con las siguientes condiciones:
  - Parcela mínima vinculada a la edificación:
    - una (1) Hectárea, en la zona intensiva.
    - tres con cinco (3,5) Hectáreas, en la zona extensiva.
  - Distancia mínima a cualquier otra edificación residencial: cincuenta (50) metros.
  - Retranqueo de lindes y caminos públicos: veinte (20) metros.
  - Ocupación máxima de elementos constructivos sobre la parcela: dos por ciento (2%) de su superficie total.
  - Altura máxima de edificación siete (7) metros y dos (2) plantas.
- Establos o instalaciones ganaderas, que deberán mantener una distancia mínima de quinientos (500) metros a cualquier lugar donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas.

#### 2. Usos susceptibles de autorización:

- 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.
- Obras e instalaciones de transformación de productos agrícolas.
- Industrias no compatibles con el medio urbano.
- Actividades dotacionales en las categorías especificadas en este Título.
- Adecuaciones naturalistas.
- Adecuaciones recreativas.
- Camping.
- Equipamiento turístico.
- Centros asistenciales especiales.
- Centro 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.

3. Usos prohibidos: todos los demás.

**Art. 4.92. Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Parque Natural de la Sierra Norte.**

Se corresponde esta zona con los suelos del término incluidos en el Parque Natural de la Sierra Norte de Sevilla. Será de obligado cumplimiento en esta zona las determinaciones del PORN y el PRUG (Decreto 12/1993 de 31 de mayo). En base a lo dispuesto en el PORN en la zona se podrán realizar las siguientes actividades.

1. Usos característicos.

- Agrícola Tradicional.
- Recreativo naturalístico.

2. Usos susceptibles de autorización:

- La tala de arboles integrada en labores de mantenimiento y conservación y debidamente autorizadas por el organismo competente.
- Las actuaciones de edificación relacionadas con la explotación de los recursos vivos no específicamente prohibidos.
- Las actuaciones naturalísticas y recreativas, los parques rurales y albergues sociales, así como instalaciones con finalidad educativa y formativa apoyadas en la rehabilitación de las edificaciones existentes, excluyéndose las edificaciones permanentes de nueva construcción y permitiéndose las obras e instalaciones menores, en general desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza.
- Las infraestructuras territoriales que ineludiblemente deben localizarse en estos espacios, según lo establecido en el PORN.
- Las instalaciones no permanentes de restauración y los usos turísticos recreativos y residenciales sobre edificaciones legales existentes.
- La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos primarios, entretenimiento de obra pública y guardería. Para este uso la parcela mínima será de 10 Ha.

3. Usos prohibidos:

Quedan expresamente prohibidos todos los usos y actividades que pongan en peligro o impliquen daño o perjuicio de la fauna y/o flora, o contribuyan a modificar las características del suelo, concretamente:

- La transformación del uso del suelo.
- La tala de arboles no relacionada con el manejo y conservación de las masas.

- Las obras de aterrazamiento, desmonte y relleno.
- Las piscifactorías y similares.
- Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernadero e instalaciones ganaderos, salvo las tradicionales o ya existentes.
- Las instalaciones deportivas en medio rural, parque de atracciones, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración en general de nueva planta.
- Construcciones y edificaciones públicas singulares.
- Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
- Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.
- Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público o las de guardería.
- Instalaciones publicitarias, imágenes o símbolos conmemorativos.
- Extracción de áridos.

La implantación o modificación de cualquier uso o actividad exigirá la autorización de la Agencia de Medio Ambiente conforme al art. 16 de Ley 2/1.989 y el Decreto 418/94.

**Art. 4.93. Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-1 del PEPMF.**

Se incluyen en la zona los suelos delimitados en el Plan Especial de Protección del Medio Físico como complejo Serrano de Interés Ambiental.

1. Usos característicos:

- Agrícola tradicional.

2. Usos susceptibles de autorización:

- La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.
- Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del anejo 1 del PEPMF y piscifactorías será indispensable la aportación de Estudio de Impacto Ambiental.
- Las adecuaciones naturalistas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo con la Norma 26 del PEPMF.
- Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las limitaciones siguientes:
  - No situarse a distancias mayores de 1 Km. del núcleo de población más próximo.
  - No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
  - No deberá implicar alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
  - Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

Será preceptiva con la documentación del proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

- La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma del PEPMF.
- Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en el medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.
- El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

La parcela mínima para la edificación residencial se fija en 10 Ha.

- Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo con la Norma 23 del PEPMF. cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de Estudio de Impacto Ambiental.

### 3. Usos prohibidos:

Todos los demás.

La implantación o modificación de cualquier uso o actividad exigirá la autorización de la Agencia de Medio Ambiente conforme al art. 16 de Ley 2/1.989.

### **Art. 4.94. Suelo No urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias.**

La Red de Vías Pecuarias de Puebla de los Infantes, que queda sometida a las determinaciones de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 155/1998, consta de los siguientes elementos:

<i>Vías Pecuarias</i>	<i>Anchura m.</i>
Cañada Real del Puerco	75
Cordel de Sietevillas o La Lisea	37,5
Cordel de Hornachuelos y Puerto Almenara	37,5
Cordel de Algeciras	37,5
Vereda del Alcornocal de Las Animas	20
Vereda de los Enriaderos	20
Vereda de la Medina o de Quiebraollas	20
Colada del Campillo	20

#### *Descansaderos y Abrevaderos*

Descansadero y Abrevadero de la Vera  
 Descansadero del Corchuelo  
 Descansadero del Tamajoso  
 Aguadero de Castril  
 Descansadero y Abrevadero de La Lisea  
 Descansadero y Abrevadero de la Caraza  
 Abrevadero del Higuillo  
 Descansadero y Abrevadero Charco Bermejo

Las medidas fijadas en el cuadro anterior para las vías pecuarias son los ámbitos definidos por estas Plan General de Ordenación Urbanística en tanto no se proceda a su deslinde. La zona de protección de las de las vías, se medirán según el eje del espacio identificable como Vía Pecuaria en su estado actual. La zona de protección de abrevaderos y descansaderos será el terreno incluido en un círculo cuyo radio sea el doble del radio del círculo equivalente a la superficie legal de estos espacios y cuyo centro se sitúe en el centro aproximado del espacio identificable como abrevadero o descansadero en su estado actual.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, estas son Bienes de Dominio Público.

4. Usos característicos:

Viario territorial

Los compatibles con la actividad pecuaria como son los usos agrícolas tradicionales, siempre que no impliquen ocupación. También las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el tránsito normal de los ganados.

Los complementarios con la actividad pecuaria, entendidos como aquellos que fomentan el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas, siempre que no impliquen el uso de vehículos motorizados.

5. Usos susceptibles de autorización:

Los usos compatibles, señalados en el apartado anterior que impliquen alteraciones de las características físicas de la vía pecuaria.

Los usos complementarios señalados en el apartado anterior que sean consecuencia de una actividad colectiva y organizada.

3. Usos Prohibidos:

Todos los demás

La autorización de cualquier tipo de obra, instalación o actuación de carácter privado situada en la zona de protección de las vías pecuarias requerirá el deslinde previo de un tramo de la vía de longitud mínima 1.000 m. y cuyo punto medio coincida con el lugar de actuación.

Los edificios e instalaciones que se construyan en parcelas colindantes a vías pecuarias se separarán de estas una distancia mínima de 10 m.

**Art. 4.95. Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Yacimientos Arqueológicos.**

Se incluyen en esta zona los suelos donde se tiene constancia de la existencia de Restos Arqueológicos de valor. La protección se dirige a evitar los movimientos de tierras, infraestructuras o edificaciones que puedan dañar la preservación y estudio de los mismos. Para cualquier intervención sobre este suelo será necesario el informe de la Consejería de Cultura de acuerdo con lo previsto en la Ley del Patrimonio Histórico Andaluz.



1. Usos característicos:

-Todas las actividades relacionadas con los aprovechamientos ordinarios de carácter agropecuario que vienen soportando los terrenos actualmente, incluyéndose tareas de laboreo superficial de tierra (inferiores a los 30 – 40 cm), pastoreo y aprovechamientos marginales (recogida de especies vivas silvestres).

-Reparación de vallado, siempre y cuando se desarrolle por el mismo trazado y se utilicen las mismas técnicas de sujeción.

-Las visitas en el régimen establecido por la Ley para este tipo de Bienes Culturales.

-Aprovechamientos cinegéticos, en las condiciones previstas a la legislación sobre caza y pesca.

2. Usos susceptibles de autorización:

-Las prospecciones superficiales y las excavaciones arqueológicas, así como cualquier otro movimiento de tierra directamente relacionado con la investigación científica del yacimiento.

-Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto de obra completa, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, debiéndose en este caso tramitarse con arreglo al Reglamento de gestión urbanística, previa autorización del órgano competente.

-Obras de acondicionamiento, mejoras y reparación de caminos y accesos consolidados.

-Subsolados o, en general labores de arados profundas que superen los 30 cm de profundidad.

-Tareas de restauración ambiental.

-Trabajos de reforestación, siembra de arbolado o, en general, cambios de uso, de forestal a agrícola o viceversa.

-Trabajos relacionados con implantación de nuevos regadíos o ampliación de los existentes.

-Obras e instalaciones de carácter turístico – recreativas.

-Las segregaciones y agregaciones de parcelas, siempre y cuando comporten la eliminación o modificación física de linderos y vallados.

3. Usos prohibidos

-Las prospecciones arqueológicas, ya sea con o sin la utilización de aparatos detectores de metales, así como las excavaciones arqueológicas, en ambos casos, no autorizadas por la Consejería de Cultura.

-Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.

-Arranque de árboles a efecto de transformación del uso del suelo.

-La colocación de vertederos de cualquier naturaleza.

-Explanaciones y aterrazamientos.

-En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación del yacimiento arqueológico.

-Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.

-Construcciones o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas las de primera transformación, invernadero, establos, etc.

-Las obras e instalaciones turístico – recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos de motor.

-Las construcciones y edificaciones públicas singulares.

-Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.

-Todo tipo de infraestructura que requiera movimientos de tierras, para su realización, ya sean de carácter temporal o permanente.

-Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.

**Art. 4.96. Suelo no Urbanizable del entorno del Embalse de José Torán.**

Se incluye en esta zona el entorno del embalse de José Torán que ha adquirido después de su reciente construcción una vocación de espacio recreativo y turístico. Para su ordenación específica se prevé la redacción de un Plan Especial que concrete la situación de cada una de las actividades y usos permitidos y que deberá contar entre sus objetivos la regulación de ubicación de las visitas. Desde las Normas se establece una ubicación de usos orientativos, en particular los referidos al parque rural recreativo de la ribera izquierda del embalse, complejo turístico, camping y aula de la naturaleza, equipamiento turístico, complejo cinegético e instalación de vuelo deportivo.

1. Usos característicos.

- Agrícola Tradicional.
- Recreativo naturalístico.

2. Usos susceptibles de autorización:

- Los especificados para el suelo no urbanizable común.

3. Usos prohibidos:

Todos los demás.

**Art. 4.97. Suelo No Urbanizable del Entorno del Núcleo Urbano. Plan Especial de Infraestructuras**

Se incluyen en este ámbito los suelos que dan origen a escorrentías que se vehiculan hacia el Arroyo del Infierno y que originan puntualmente problemas en el núcleo urbano ante la incapacidad de la canalización de asumir fuertes caudales. Se propone desde las Normas la redacción de un Plan Especial de Infraestructuras, que estudie la corrección del Arroyo del Infierno a su paso por el núcleo, así como el resto de los arroyos y las aguas de escorrentía. Este Plan Especial tendrá carácter prioritario. A partir de la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística, y entre tanto no se redacta el Plan Especial, quedará prohibida cualquier construcción en el cauce del arroyo Medina y la conservación de las edificaciones o crecimientos ejecutados.

Entre los objetivos del Plan Especial figurará la adopción de medidas necesarias para la liberación de las construcciones y demás impedimentos al cauce en todo su recorrido.

1. Usos característicos.

- Los especificados para el suelo no urbanizable común.

2. Usos susceptibles de autorización:

- Los especificados para el suelo no urbanizable común.

3. Usos prohibidos:

Todos los demás.

## **TÍTULO 5. NORMAS DE PROTECCIÓN.**

### **Art. 5.1. Protección de Recursos Hidrológicos.**

1. Cauces, riberas y márgenes:
  - Las márgenes están sujetas, 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 condicionados.
  - La realización de obras o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites o requisitos exigidos en el Título II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
  - Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas de los cauces 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.
  - En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio de impacto ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y los aprovechamientos inferiores.
  - Los cauces, riberas y márgenes públicas de los ríos se dedicarán 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.
2. Aguas subterráneas.
  - Quedan prohibidos los vertidos directos 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.
  - 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.
  - Las fosas sépticas o cualquier vertido al subsuelo no podrá situarse a menos de doscientos (200) metros de cualquier tipo de captación de agua para consumo público.
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 autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá de 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 van 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 y el capítulo II del Título III del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
- 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:
  - a) 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 del vertido.
  - b) Que éstos incidan significativamente, por si mismos o en combinación con otros vertidos, sobre la eficacia o el funcionamiento de la estación depuradora.
  - c) Que contengan contaminantes tóxicos en cantidad tal como para suponer una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

#### **Art. 5.2. Protección Forestal.**

1. En virtud de la Ley 2/1.992 de 15 de Junio tienen carácter de terrenos forestales toda superficie rústica cubierta de especies arbóreas, arbustivas, de matorral, o herbáceas, de origen natural o procedente de siembra o plantación que cumplen funciones ecológicas, protectoras de producción, paisajísticas o recreativas.

Se entenderán, igualmente, incluidos dentro del concepto legal de montes, los enclaves fórestales en terrenos agrícolas y aquellos otros que, aun no reuniendo los requisitos señalados anteriormente, queden adscritos a la finalidad de su transformación futura en forestal, en aplicación de las previsiones contenidas en la Ley antes indicada y en los PORN que se aprueben al amparo de la misma

No tendrán la consideración legal de terrenos forestales:

- a) Los dedicados a siembras o plantaciones características de cultivos agrícolas, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior
  - b) Los suelos clasificados por este Plan como urbanos y aptos para urbanizar.
  - c) Las superficies dedicadas a cultivos de plantas ornamentales y viveros forestales.
2. Cualquier actuación sobre terrenos forestales, tal y como han quedado definidos en el párrafo anterior precisará la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente, de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1.992.

#### **Art. 5.3. Protección de la Fauna y flora silvestres.**

1. En todos los actos relativos a construcción, vallado, movimientos de tierras y usos del suelo en el Suelo No Urbanizable será de aplicación lo previsto en la Ley 4/1.989 sobre Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre.

2. En los Suelos No Urbanizables calificados por este Plan como Parque Natural de la Sierra Norte toda actuación sometida a licencia urbanística que suponga alteración de la situación actual deberá ser previamente informada la Administración ambiental a los efectos de la Ley 4/1.979.
3. Será necesaria la obtención previa de licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas y vallados que puedan impedir el libre paso de la fauna.
4. No podrán autorizarse cerramientos cinegéticos exteriores a cotos que favorezcan la circulación de las especies en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe de la Consejería de Medio Ambiente que justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

#### **Art. 5.4. Protección del Suelo.**

1. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al quince por ciento (15%), o que afecten a una superficie de más de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m<sup>2</sup>) o a un volumen superior a cinco mil metros cúbicos (5.000 m<sup>3</sup>) deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.
2. En los proyectos de infraestructuras se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor de 3 m. y su reutilización posterior en la revegetación de taludes y espacios degradados.
3. En los proyectos de actividades extractivas se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor de 3 m. la formación de taludes con pendiente igual o menor de 1:3, la excavación sin profundizar bajo el nivel freático, el lavado de áridos en circuito cerrado y con balsa de decantación, el relleno de huecos mediante minería de transferencia y la revegetación final de toda el área afectada.
4. Las actividades de extracción deberán contar con Declaración de Impacto Ambiental favorable con carácter previo a la obtención de licencia, además de poseer un Plan de Restauración ambiental de área afectada, de conformidad con el Real Decreto 2.994/82.

#### **Art. 5.5. Protección del Paisaje.**

1. La implantación de usos y actividades que puedan generar un impacto paisajístico negativo, como graveras, canteras, vertederos, escombreras, depósitos de vehículos, grandes industrias, deberán realizarse justificando en el proyecto la inexistencia de ubicaciones menos impactantes, y estableciendo en todo caso medidas correctoras de impactos, que considerarán la tipología constructiva, ajardinamientos, cerramientos y pantallas vegetales que permitan minimizar la incidencia paisajística.
2. Los carteles, inscripciones o artefactos publicitarios de cualquier naturaleza quedan expresamente prohibidos en los ámbitos de suelo no urbanizable especialmente protegido. Para su autorización en las demás zonas, podrá exigirse en el caso de estimarse necesario, presentar un estudio paisajístico que valore su incidencia en el conjunto de la cuenca visual afectada.
3. Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma sobre actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental,

Informe Ambiental y Calificación Ambiental de acuerdo con lo previsto en los Anexos.

4. Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales (cortijos, casas, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales previo a la autorización se deberá presentar documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje.

#### **Art 5.6. Control de Residuos**

1. Para la gestión de residuos se estará a lo dispuesto en la Ley 10/98, de 21 de abril de residuos y en el Reglamento de residuos de la Comunidad Autónoma (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre).
2. Los Planes Parciales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, incluirán las medidas necesarias para garantizar el control de los desechos y residuos urbanos que se generan durante la fase de ejecución de las promociones. Será obligatorio para los promotores disponer los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar olores y derrames, de manera que también se faciliten las labores de recogida y transporte.

En la evaluación económica de estos proyectos ha de aparecer el gasto estimativo correspondiente a la gestión de residuos, gasto que ha de ser vinculante en cuanto a las operaciones de inversión.

3. Las operaciones de gestión de residuos, tanto sean realizadas por la Administración como por particulares han de contar con las autorizaciones administrativas establecidas en la Ley 10/98 de Residuos y en el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Los vertederos que se empleen , estarán así mismo autorizados.

#### **Art. 5.7. Protección de las Vías Pecuarias.**

1. En aplicación de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias 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 52.2 de la LOUA, sin que en ningún caso originen 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 Medio Ambiente.

#### **Art. 5.8. Protección Atmosférica.**

1. No se concederá licencia urbanística ni de apertura para la implantación de actividades que pudieran generar una considerable contaminación atmosférica.
2. Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma sobre Calidad del Aire así como el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de Febrero).
4. Para garantizar la corrección de impactos por emisión de ruidos sobre la población se establecen las siguiente limitaciones:

En el interior de los locales de una edificación, el Nivel Acústico de Evaluación (N.A.E.), expresado en dBA, no deberá sobrepasar, como consecuencia de la actividad, instalación o actuación ruidosa, en función de la zonificación, tipo de local y horario, a excepción de los

ruidos procedentes del ambiente exterior (ruido de fondo debido al tráfico o fuente ruidosa natural), los valores siguientes:

ZONIFICACIÓN	TIPO DE LOCAL	NIVELES LÍMITES (dBA)	
		Día (7-23)	Noche (23-7)
Equipamientos	Sanitario y bienestar social	30	25
	Cultural y religioso	30	30
	Educativo	40	30
	Para el ocio	40	40
Servicios Terciarios	Hospedaje	40	30
	Oficinas	45	35
	Comercio	55	45
Residencial	Piezas habitables, excepto cocina y cuartos de baño	35	30
	Pasillo, aseos y cocinas	40	35
	Zonas de acceso común	50	40

Las actividades, instalaciones o actuaciones ruidosas, no podrán emitir al exterior, con exclusión del ruido de fondo (tráfico y fuente ruidosa natural), un nivel de emisión al exterior (N.E.E.), superior a los expresado en la siguiente tabla, en función de la zonificación y horario.

SITUACIÓN ACTIVIDAD	NIVELES LÍMITES (dBA)	
	Día (7-23)	Noche (23-7)
Zona de equipamiento sanitario	60	50
Zona con residencia, servicios terciarios, no comerciales o equipamientos no sanitarios	65	55
Zona con actividades comerciales	70	60
Zona con actividad industrial o servicio urbano excepto servicio de administración	75	70

#### **Art. 5.9. Protección de arbolado y plantaciones.**

1. El arbolado existente en el espacio público aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,5 mts de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

4. Se procurará el respeto y protección de las plantaciones no arbóreas.

#### **Art. 5.10. Protección de las Carreteras.**

1. En aplicación de la Ley 25/1.998 de 29 de julio, se establecen las siguientes zonas de afección:
  - a) **Zona de dominio público:**  
Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho (8) metros de anchura en autovías y vías rápidas y de tres (3) metros en el resto, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. En esta zona sólo podrán autorizarse obras o instalaciones previa la autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.
  - b) **Zona de servidumbre:**  
Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de ocho (8) metros en el resto. No se podrán realizar obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
  - c) **Zona de afección:**  
Consiste en dos franjas de terreno, situada a ambos márgenes de la vía, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien (100) metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de cincuenta (50) metros en el resto de las carreteras. Para ejecutar cualquier tipo de obra en esta zona, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.
2. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera.
3. A ambos lados de la carretera estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra o de construcción, reconstrucción o ampliación a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones. Esta línea se sitúa en cincuenta (50) metros en autopistas, autovías, y vías rápidas y en veinticinco (25) metros en el resto de las carreteras.

#### **Art. 5.11. Protección del patrimonio arqueológico.**

1. Principios para la conservación del patrimonio arqueológico.
  - a) Serán ilícitas, y sus responsables serán sancionados, las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente o las que se hubiesen llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas.
  - b) De acuerdo con los principios de la Ley, son bienes de dominio público todos los objetos y restos materiales que poseen los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra y obras de cualquier índole o por azar. En todo, se atenderá a lo dispuesto por la Ley de Patrimonio.



- c) Como consecuencia de lo anterior, todo propietario de una parcela, solar o edificio, deberá atender a esta obligación, siendo considerado como infracción grave cualquier destrozo causado al bien arqueológico o su ocultamiento a la administración competente. En esta labor y en las demás necesarias de investigación arqueológica, será obligada la información y asistencia a las obras que se acometan de titulados superiores competentes.
- d) En desarrollo del punto anterior y de acuerdo con el ar. 4.1 de la Ley de Patrimonio de Andalucía corresponde a los Ayuntamientos la misión de realzar y dar a conocer el valor cultural de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz.

2. Regulación de las Intervenciones arqueológicas.

Todas las intervenciones arqueológicas estarán sujetas al régimen regulado por la Ley 1/1991 de 3 de julio del Patrimonio Histórico de Andalucía y el Reglamento de actividades arqueológicas (Decreto 32/1993 de 16 de marzo)

3. Hallazgos casuales.

Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier índole (Art 41.3 L.P.H.E. y art. 50.1. de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía)

