



---

## SUMARIO

---

(Continuación del fascículo 1 de 2)

### 3. Otras disposiciones

PÁGINA

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Resolución de 17 de julio de 2006, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente 10-179-05, por el que se aprueba definitivamente el expediente del Plan General de Ordenación Urbanística de Ibros (Jaén), así como el contenido de las ordenanzas urbanísticas.

2

Número formado por dos fascículos

---

Jueves, 12 de abril de 2007

Año XXIX

Número 72 (2 de 2)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA  
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA  
Secretaría General Técnica  
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11, Bellavista  
41014 SEVILLA  
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00\*  
Fax: 95 503 48 05  
Depósito Legal: SE 410 - 1979  
ISSN: 0212 - 5803  
Formato: UNE A4

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

*RESOLUCIÓN de 17 de julio de 2006, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente 10-179-05, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Plan General de Ordenación Urbanística de Ibro (Jaén), así como el contenido de las ordenanzas urbanísticas.*

En virtud de lo establecido en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 17 de julio de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-179-05, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Plan General de Ordenación Urbanística de Ibro (Jaén), así como el contenido de las ordenanzas urbanísticas.

- Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo I).

Resolución de 17 de julio de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-179-05, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Plan General de Ordenación Urbanística de Ibro (Jaén), así como el contenido de las ordenanzas urbanísticas.

Examinado el expediente administrativo relativo al Plan General de Ordenación Urbanística, formulado de oficio por su Ayuntamiento, y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en virtud de lo dispuesto en el art. 31.2. B. a) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía en relación con el art. 13. 2. a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con los siguientes:

#### ANTECEDENTES

Primero. Que el Ayuntamiento Pleno de Ibro, con la mayoría absoluta legal, previo informe preceptivo del Sr. Secretario de la Corporación, aprobó inicialmente el presente expediente, sometiéndolo a información pública en el Boletín Oficial correspondiente, en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y tablón de anuncios del municipio.

Segundo. Que durante el plazo de información pública, sin haberse formulado alegaciones el Ayuntamiento Pleno, con la mayoría absoluta legal, aprobó provisionalmente el expediente en sesión de fechas 9.11.04 y 24.4.06, por lo que una vez diligenciado por la Secretaría de la Corporación, se eleva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su Resolución.

#### FUNDAMENTOS LEGALES

Primero. Antecedentes.

Se realizó un informe urbanístico por este Servicio con fecha 23 de febrero de 2006 en relación con el documento del PGOU aprobado provisionalmente con fecha 9 de noviembre de 2004. En el mismo se realizaban una serie de observaciones necesarias para completar el proyecto. En base a dicho

informe se modificó el documento y volvió a ser aprobado provisionalmente con fecha 24 de abril de 2006.

Segundo. Sobre el documento para aprobación definitiva:

- El contenido documental del documento de aprobación definitiva del PGOU de Ibro es el siguiente:

- a) Memoria.
- b) Normativa:
- c) Catálogo de bienes protegidos.
- c) Planos de Ordenación:

- AD-1. Ordenación estructural. Sistemas Generales. E: 1/20.000.

- AD-2.1. Ordenación estructural. Clasificación y usos del suelo. E: 1/10.000.

- AD-2.2. Ordenación estructural. Clasificación y usos del suelo. E: 1/10.000.

- AD-2.3. Ordenación estructural. Clasificación y usos del suelo. E: 1/10.000.

- AD-3A. Clasificación y usos del suelo. Delimitación de áreas de reparto. E: 1/2.000.

- AD-3B, AD-4B, AD-6B. Ordenación estructural. Clasificación usos del suelo. Delimitación de áreas de reparto. Ordenación completa. Cotas, alineaciones y rasantes. Catálogo. Polígono industrial. 1/2.000.

- AD-4A. Ordenación completa. Clasificación y usos del suelo. Delimitación de áreas de reparto. Cotas, alineaciones y rasantes. E: 1/2.000.

- AD-5.1. Infraestructuras. Red de alcantarillado público. E: 1/2.000.

- AD-5.2. Infraestructuras. Red de abastecimiento de agua. E: 1/2.000.

- AD-5.3. Infraestructuras. Pavimentación. E: 1/2.000.

- AD-5.4. Infraestructuras. Red de alumbrado público. E: 1/2.000.

- AD-6A. Catálogo. E: 1/2.000.

- AD-7. Ordenación estructural. Suelo especialmente protegido. Vías pecuarias. E: 1/15.000.

d) Estudio de Impacto Ambiental.

- Respecto a las diferentes partes que componen el documento del Plan General:

Memoria general.

La Memoria General define los contenidos, objetivos generales y finalidad del Plan; la síntesis y conclusiones de la información urbanística elaborada; la justificación del modelo territorial elegido y la descripción y características de la propuesta, así como aquellos aspectos parciales que, por su relevancia en el conjunto del Plan General, merecen destacarse de modo preferente. Asimismo incorpora los resultados de los procesos de participación pública.

Planos.

Los planos de infraestructuras pudieran ser completados con los correspondientes a electricidad, telefonía y resto de comunicaciones.

Normas urbanísticas y ordenanzas.

Contienen toda la información necesaria para conocer el régimen urbanístico a que se adscribe cada una de las clases y categorías de suelo que se definen en los Planos de Ordenación.

Catálogo de bienes y espacios protegidos.  
En algunas fichas podría mejorarse la descripción y características de los distintos elementos catalogados.

Estudio de impacto ambiental.

El estudio de impacto ambiental, de fecha abril de 2002 complementa el PGOU, de modo que la regulación de las formas de utilización del territorio, la estructura urbana y los crecimientos que se prevean, mejoren y potencien los valores naturales y paisajísticos y se logre una integración armónica entre los usos del territorio y los valores naturales y ambientales del mismo, de acuerdo con las características del territorio municipal y la evolución histórica de la ocupación del mismo.

Tercero. Del examen de la propuesta se considera lo siguiente:

Se informa la propuesta favorablemente.

Cuarto. La tramitación del expediente analizado así como la documentación que obra en el mismo cabe entenderla ajustada a las previsiones contenidas en la Ley 7/2002 así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley 7/2002.

Quinto. Corresponde la aprobación definitiva del presente instrumento al órgano competente de la Consejería en materia de Urbanismo, en concreto a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por tratarse de una Revisión del Planeamiento General, de conformidad con la Ley 7/2002.

Vistos los informes técnicos de la Delegación Provincial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2. B.a) y art. 33.2.b, ambos de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 13. 2. a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, procede:

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo al Plan General de Ordenación Urbanística, incoado por su Ayuntamiento, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2.º El presente Acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, así como su contenido, de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, previa inscripción y depósito de dos ejemplares del proyecto en el Registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (art. 38, 40 y 41 de la Ley 7/2002, en relación con el Decreto 2/2004 de 7 de enero).

3.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer a partir del día siguiente de la notificación o su publicación Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo establecido en los arts. 10 y 46 de la Ley 29/98 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Jaén, 20 de julio de 2006.- El Secretario de la Comisión, Ignacio J. Ahumada Lara; Vº Bº El Vicepresidente 2.º de la Comisión, Manuel López Jiménez.

## ANEXO I

### Í N D I C E

#### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Capítulo 1. Naturaleza, alcance y vigencia de las normas.
  - Artículo 1. Naturaleza y ámbito.
  - Artículo 2. Órganos actuantes.
  - Artículo 3. Efectos.
  - Artículo 4. Vigencia.
  - Artículo 5. Modificaciones.
  - Artículo 6. Revisión.
- Capítulo 2. Contenido e interpretación de las normas.
  - Artículo 7. Contenido y valor relativo de la documentación.
  - Artículo 8. Interpretación de las Normas.
  - Artículo 9. Definiciones.
- Capítulo 3. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.
  - Artículo 10. Régimen del suelo.

#### TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

- Capítulo 1. Planeamiento de desarrollo.
  - Artículo 11. Condiciones de los Instrumentos.
  - Artículo 12. Planes Parciales.
  - Artículo 13. Planes especiales.
- Capítulo 2. Otros instrumentos.
  - Artículo 14. Estudios de Detalle.
  - Artículo 15. Proyectos de Urbanización.
  - Artículo 16. Proyectos de Edificación.
  - Artículo 17. Catálogos.
- Capítulo 3. Ejecución del planeamiento.
  - Artículo 18. Delimitación de Unidades de Ejecución.
  - Artículo 19. Sistemas de Actuación.
  - Artículo 20. Sistema de Compensación.
  - Artículo 21. Sistema de Cooperación.
  - Artículo 22. Sistema de Expropiación.
  - Artículo 23. Reparcelación.
  - Artículo 24. Parcelación Urbanística.
- Capítulo 4. Proyecto de otras actuaciones urbanísticas, actividades e instalaciones.
  - Artículo 25. Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.
  - Artículo 26. Proyectos de Actividades e Instalaciones.

#### TÍTULO III. INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN EL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

- Capítulo 1. Licencias.
  - Artículo 27. Actos sometidos a licencia municipal.
  - Artículo 28. Procedimiento para la obtención de licencia.
  - Artículo 29. Clases de Licencias.
- Capítulo 2. Conservación de los bienes inmuebles.
  - Artículo 30. Conservación de edificaciones.
  - Artículo 31. Conservación de solares.
- Capítulo 3. Estado ruinoso de las edificaciones.
  - Artículo 32. Declaración de ruina.
  - Artículo 33. Procedimiento.
- Capítulo 4. Protección de la legalidad urbanística.
  - Artículo 34. Obligaciones de los solicitantes.
- Capítulo 5. Medidas de control y seguimiento.
  - Artículo 35. Definición y objetivos.
  - Artículo 36. Controles a realizar durante la fase de construcción en las distintas actuaciones urbanísticas.
  - Artículo 37. Controles a realizar durante la fase de funcionamiento de las distintas actividades urbanísticas.
  - Artículo 38. Controles específicos a realizar sobre las distintas actividades urbanísticas en suelo no urbanizable.

- Capítulo 6. Infracciones urbanísticas.  
Artículo 39. Definición y Clases.

#### TÍTULO IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- Capítulo 1. Divisiones urbanísticas del suelo.  
Artículo 40. Clasificación del suelo.  
Artículo 41. Suelo de sistemas generales.  
Artículo 42. División del suelo en razón de su calificación urbanística.  
Artículo 43. División del suelo en razón de su ordenación detallada.  
Artículo 44. División del suelo en razón de la gestión urbanística.  
Capítulo 2. Incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes.  
Artículo 45. Derogación del planeamiento anterior.  
Artículo 46. Situaciones fuera de ordenación.  
Capítulo 3. Facultades urbanísticas.  
Artículo 47. Derechos/Deberes Urbanísticos.

#### TÍTULO V. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

- Capítulo 1. Sistemas generales.  
Artículo 48. Definición y tipos.  
Artículo 49. Regulación de los sistemas generales.  
Artículo 50. Titularidad y régimen urbanístico.  
Artículo 51. Procedimientos de obtención de los sistemas generales.  
Capítulo 2. Sistemas públicos locales o dotaciones públicas locales.  
Artículo 52. Definición y tipos.  
Artículo 53. Regulación de los sistemas públicos locales o dotaciones públicas locales.  
Artículo 54. Titularidad y régimen urbanístico.  
Artículo 55. Procedimiento de obtención de sistemas públicos locales.

#### TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

- Capítulo 1. Condiciones generales de la urbanización.  
Artículo 56. Red viaria y Pavimentación.  
Artículo 57. Mobiliario urbano.  
Artículo 58. Acondicionamiento de las vías.  
Artículo 59. Abastecimiento de agua potable.  
Artículo 60. Red de riego e hidrantes contra incendios.  
Artículo 61. Red de saneamiento.  
Artículo 62. Condiciones de los vertidos.  
Artículo 63. Red de distribución eléctrica.  
Artículo 64. Alumbrado.  
Artículo 65. Áreas Acondicionadas y Parques.  
Artículo 66. Red telefónica.  
Capítulo 2. Condiciones generales de la edificación.  
Sección 1.<sup>a</sup> Disposiciones generales.  
Artículo 67. Definición.  
Artículo 68. Clases de condiciones.  
Artículo 69. Parcela.  
Artículo 70. Superficie de parcela.  
Artículo 71. Parcela mínima.  
Artículo 72. Segregación de parcelas parcialmente edificadas.  
Artículo 73. Linderos.  
Artículo 74. Alineaciones.  
Artículo 75. Rasantes.  
Artículo 76. Solar.  
Artículo 77. Referencias de la edificación.  
Artículo 78. Posición de la edificación respecto a la alineación.  
Artículo 79. Retranqueo.  
Artículo 80. Tipologías edificatorias.  
Artículo 81. Superficie ocupable.

- Artículo 82. Ocupación o superficie ocupada.  
Artículo 83. Coeficiente de ocupación.  
Artículo 84. Superficie libre de parcela.  
Artículo 85. Fondo edificable.  
Artículo 86. Superficie edificada por planta.  
Artículo 87. Superficie edificada total.  
Artículo 88. Superficie útil.  
Artículo 89. Superficie edificable.  
Artículo 90. Coeficiente de edificabilidad.

#### Sección 2.º Condiciones de volumen de los edificios.

- Artículo 91. Aplicación.  
Artículo 92. Sólido capaz.  
Artículo 93. Altura de la edificación.  
Artículo 94. Medición de la altura en unidades métricas.  
Artículo 95. Medición de la altura en número de plantas.  
Artículo 96. Altura máxima.  
Artículo 97. Construcciones por encima de la altura.  
Artículo 98. Altura de piso y altura libre.  
Artículo 99. Regulación de las plantas de una edificación.  
Artículo 100. Regulación de los entrantes en fachada.  
Artículo 101. Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

#### Sección 3.º Condiciones de calidad, higiene y dotación de los edificios.

- Artículo 102. Definición y aplicación.  
Artículo 103. Calidad de las construcciones.  
Artículo 104. Aislamiento térmico.  
Artículo 105. Aislamiento acústico.  
Artículo 106. Barreras antihumedad.  
Artículo 107. Pieza habitable.  
Artículo 108. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.  
Artículo 109. Condiciones de iluminación y ventilación.  
Artículo 110. Patios de luces.  
Artículo 111. Dimensiones de los patios de luces abiertos.  
Artículo 112. Dimensiones de los patios de luces cerrados.  
Artículo 113. Cubrición de patios.  
Artículo 114. Dotación de agua.  
Artículo 115. Red de saneamiento.  
Artículo 116. Dotación de energía eléctrica.  
Artículo 117. Evacuación de humos.  
Artículo 118. Evacuación de residuos sólidos.  
Artículo 119. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire.  
Artículo 120. Instalaciones de telefonía, radio y televisión.  
Artículo 121. Servicios Postales.  
Artículo 122. Aparatos elevadores.  
Artículo 123. Protección contra incendios.  
Artículo 124. Protección contra el rayo.  
Artículo 125. Protección en antepechos y barandillas.  
Artículo 126. Puesta a tierra.  
Artículo 127. Accesos a las edificaciones.  
Artículo 128. Señalización de edificios.  
Artículo 129. Puerta de acceso.  
Artículo 130. Circulación interior.  
Artículo 131. Escaleras.  
Artículo 132. Rampas.  
Artículo 133. Supresión de barreras arquitectónicas.  
Artículo 134. Dotación de aparcamiento.

- Artículo 135. Soluciones para la dotación de aparcamiento.
- Artículo 136. Plaza de aparcamiento.
- Artículo 137. Accesos a los garajes.
- Artículo 138. Altura libre de piso.
- Artículo 139. Condiciones constructivas.
- Artículo 140. Aparcamiento en los espacios libres privados.
- Sección 4.º Condiciones generales de estética.
- Artículo 141. Definición.
- Artículo 142. Aplicación.
- Artículo 143. Salvaguarda de la estética urbana.
- Artículo 144. Fachadas.
- Artículo 145. Medianerías.
- Artículo 146. Modificación de las fachadas.
- Artículo 147. Instalaciones en fachadas.
- Artículo 148. Cornisas y aleros.
- Artículo 149. Marquesinas.
- Artículo 150. Portadas, escaparates y elementos decorativos.
- Artículo 151. Toldos.
- Artículo 152. Rótulos publicitarios en fachadas.
- Artículo 153. Cerramientos de solares y terrenos.
- Artículo 154. Cerramientos en edificación abierta o aislada.
- Artículo 155. Cerramientos provisionales en locales comerciales.
- Artículo 156. Tratamiento de los espacios libres.
- Sección 5.º Condiciones ambientales. Áreas de calidad acústica.
- Artículo 157. Definición.
- Artículo 158. Límites de niveles sonoros.
- Artículo 159. Revisión de la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica.
- Artículo 160. Clasificación de las áreas de sensibilidad acústica.
- Capítulo 3. Condiciones generales de los usos.
- Sección 1.º Determinaciones generales.
- Artículo 161. Definición.
- Artículo 162. Aplicación.
- Artículo 163. Clases de usos.
- Artículo 164. Usos globales y pormenorizados.
- Artículo 165. Usos característicos, compatibles y prohibidos.
- Artículo 166. Usos existentes y propuestos.
- Artículo 167. Usos públicos, colectivos y privados.
- Sección 2.º Uso residencial.
- Artículo 168. Definición y clases.
- Artículo 169. Vivienda y apartamento.
- Artículo 170. Programa de la vivienda.
- Artículo 171. Situación de las viviendas.
- Artículo 172. Altura de techos.
- Artículo 173. Accesibilidad a las viviendas.
- Artículo 174. Dimensiones de los huecos de paso.
- Artículo 175. Condiciones de iluminación y ventilación.
- Artículo 176. Dotación de agua.
- Artículo 177. Dotación de aparcamientos.
- Artículo 178. Condiciones de aplicación.
- Sección 3.º Uso industrial.
- Artículo 179. Definición.
- Artículo 180. Grados.
- Artículo 181. Situaciones.
- Artículo 182. Condiciones de compatibilidad.
- Artículo 183. Limitaciones por fuego y explosión.
- Artículo 184. Limitaciones por radiaciones electromagnéticas.
- Artículo 185. Limitaciones por ruido.
- Artículo 186. Limitaciones por vibraciones.
- Artículo 187. Limitaciones por deslumbramientos.
- Artículo 188. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores.
- Artículo 189. Limitaciones por vertidos y saneamiento.
- Artículo 190. Limitaciones por potencia eléctrica.
- Artículo 191. Límites por categorías y situaciones.
- Artículo 192. Dotación de aparcamientos.
- Artículo 193. Dimensiones de los locales.
- Artículo 194. Servicios de aseo.
- Sección 4.º Uso terciario.
- Artículo 195. Definición y clases.
- Artículo 196. Condiciones de aplicación.
- Artículo 197. Definición y clases.
- Artículo 198. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial.
- Artículo 199. Dimensiones.
- Artículo 200. Circulación interior.
- Artículo 201. Escaleras.
- Artículo 202. Aseos.
- Artículo 203. Altura libre de pisos.
- Artículo 204. Iluminación y ventilación.
- Artículo 205. Dotación de aparcamientos.
- Artículo 206. Ordenación de la carga y descarga.
- Artículo 207. Pasajes comerciales.
- Artículo 208. Definición.
- Artículo 209. Dimensiones.
- Artículo 210. Accesos interiores.
- Artículo 211. Escaleras.
- Artículo 212. Ascensores.
- Artículo 213. Altura libre de pisos.
- Artículo 214. Dotación de aparcamiento.
- Sección 5.º Uso dotacional: equipamiento y servicios públicos.
- Artículo 215. Definición y clases.
- Artículo 216. Aplicación.
- Artículo 217. Condiciones de compatibilidad.
- Artículo 218. Condiciones de sustitución.
- Artículo 219. Dotación de aparcamientos.
- Sección 6.º Espacios libres públicos.
- Artículo 220. Definición y clases.
- Artículo 221. Aplicación.
- Artículo 222. Condiciones de las áreas públicas y los parques urbanos.
- Artículo 223. Condiciones de las áreas ajardinadas.
- Artículo 224. Condiciones de las áreas de juego y recreo.
- Artículo 225. Mejora de las condiciones peatonales.
- Artículo 226. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos.
- Sección 7.º Uso infraestructura, transporte y comunicaciones.
- Artículo 227. Definición y clases.
- Artículo 228. Aplicación.
- Artículo 229. Dimensiones características del viario.
- Artículo 230. Pavimentación.
- Artículo 231. Clases de estacionamientos públicos.
- Artículo 232. Condiciones de los aparcamientos públicos al aire libre.
- Artículo 233. Condiciones de los aparcamientos públicos en inmuebles.
- Artículo 234. Definición.
- Artículo 235. Condiciones de diseño.
- Artículo 236. Condiciones de edificación.

## TÍTULO VII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

## Capítulo 1. Determinaciones generales.

- Artículo 237. Definición y delimitación.
- Artículo 238. Régimen urbanístico.
- Artículo 239. Facultades y derechos de los propietarios.
- Artículo 240. Deberes y cargas de los propietarios.
- Artículo 241. Régimen de las Unidades de Ejecución.
- Artículo 242. Condiciones generales previas para la edificación.
- Artículo 243. Edificación previa a la condición de solar.

## Capítulo 2. Ordenanzas particulares de las zonas.

## Capítulo 3. Régimen del suelo urbano no consolidado (unidades de ejecución y peris)

## TÍTULO VIII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## Capítulo 1. Definición, delimitación y régimen jurídico.

- Artículo 244. Definición y Delimitación.
- Artículo 245. Régimen Jurídico.

## Capítulo 2. Condiciones particulares de los sectores.

## TÍTULO IX. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

## Capítulo 1. Determinaciones generales.

- Artículo 246. Definición.
- Artículo 247. División y delimitación del Suelo No Urbanizable:
- Artículo 248. Régimen Urbanístico.
- Artículo 249. Núcleo de población.
- Artículo 250. Infraestructura mínima de las actividades.

## Capítulo 2. Condiciones generales de protección.

- Sección 1.º Protección de los sistemas generales de comunicación e infraestructuras básicas.
- Artículo 251. Vías Férreas.
- Artículo 252. Carreteras.
- Artículo 253. Vías Pecuarias.
- Artículo 254. Energía Eléctrica, Alta Tensión.
- Artículo 255. Redes de abastecimiento de agua y saneamiento.
- Artículo 256. Gasoductos.

## Sección 2.º Protección del medio ambiente y del patrimonio cultural.

- Artículo 257. Protección de cauces, riberas y embalses.
- Artículo 258. Protección de la flora y fauna.
- Artículo 259. Protección del suelo.
- Artículo 260. Protección del paisaje.
- Artículo 261. Protección del aire.
- Artículo 262. Protección de infraestructuras.
- Artículo 263. Protección de los yacimientos arqueológicos.

## Sección 3.º Medidas de protección para las distintas actividades.

- Artículo 264. Normas generales.
- Artículo 265. Infraestructuras.
- Artículo 266. Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos.
- Artículo 267. Actividades industriales, extractivas y mineras.
- Artículo 268. Actividades turísticas y recreativas.
- Artículo 269. Vertederos.

## Capítulo 3. Condiciones generales de los usos y de la edificación.

- Sección 1.º Usos.
- Artículo 270. Usos característicos.
- Artículo 271. Usos compatibles.

## Sección 2.º Edificación.

- Artículo 272. Edificaciones permitidas.
- Artículo 273. Construcciones agrícolas.
- Artículo 274. Condiciones de la edificación vinculada a las explotaciones mineras.
- Artículo 275. Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras.
- Artículo 276. Condiciones de la edificación vinculada a la acampada.
- Artículo 277. Condiciones de la edificación vinculada a otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social.
- Artículo 278. Condiciones generales de las edificaciones vinculadas a la producción industrial.
- Artículo 279. Condiciones de la edificación destinada a vivienda familiar.
- Artículo 280. Condiciones estéticas.
- Artículo 281. Condiciones ambientales.

## Capítulo 4. Condiciones particulares de las zonas protegidas.

- Artículo 282. Protección del Medio Natural (MN-1) Vega del Guadalimar.
- Artículo 283. Protección del Medio Natural (MN-2). Vega de los Arroyos Las Moreras y Valdehermoso.
- Artículo 284. Protección del Medio Natural (MN-3). Protección Arqueológica.
- Artículo 285. Protección del Medio Natural (MN-4). Vegetación Natural. Zona de pendientes altas.
- Artículo 286. Protección del Medio Natural (MN-5). Zona de Especial Conservación (ZEC) Rio Guadalimar.
- Artículo 287. Protección de los hábitats y otros elementos del paisaje (MN-6).
- Artículo 288. Protección del Medio Natural (MN-7).

## TÍTULO I

## DISPOSICIONES GENERALES

## CAPÍTULO 1

## Naturaleza, alcance y vigencia de las normas

## Artículo 1. Naturaleza y ámbito.

El Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación urbanística integral de la totalidad del territorio municipal y el resultado de la revisión del planeamiento anterior. De conformidad con la legislación urbanística vigente define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y tipo del mismo.

## Artículo 2. Órganos actuantes.

1. El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Iberos, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en el Plan General.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de las Administraciones Central y Autonómica corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la compensación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan General persigue.

## Artículo 3. Efectos.

La aprobación del Plan General confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad: lo que lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar por sí mismo los documentos y solicitar informe sobre los mismos.

b) Ejecutoriedad: lo que implica, por una parte, facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan General se prevén, la declaración de la utilidad pública de los mismos y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios; correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones anunciadas por la Ley en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad: lo que lleva aparejado el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás órganos de la Administración Pública como para los particulares.

## Artículo 4. Vigencia.

El Plan General entrará en vigor el mismo día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

## Artículo 5. Modificaciones.

Se entiende por modificación del Plan General la alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en ellas que pueda realizarse sin reconsiderar la globalidad de las Normas, por no afectar a aspectos sustanciales de las características básicas de la ordenación.

Igualmente se podrá modificar si, a juicio de la corporación municipal debiesen ser introducidos algunos cambios puntuales que puedan integrarse coherentemente en la estructura urbanística propuesta.

## Artículo 6. Revisión.

Procederá la revisión del Plan General cuando el carácter y la importancia de las modificaciones, puntuales o no, señaladas anteriormente hagan inviable su incorporación, sin grandes perturbaciones en la lógica y la filosofía para la formación de éstas, tal como se encuentra justificado en la Memoria.

Igualmente se considerarán indicadores y circunstancias que obligan a iniciar la revisión del Plan General, en el plazo máximo de un año, las siguientes:

- Que la población de hecho supere la población proyectada al horizonte de las normas.
- Ocupación del 80% del suelo urbano previsto (o urbanizable que se prevea) para usos industriales o residenciales.
- Aprobación por los Organismos competentes de Proyectos de infraestructuras de ámbito superior al municipal, que afecten y modifiquen sustancialmente la ordenación y el desarrollo urbanístico propuesto.

Aprobación de un Planeamiento Territorial o Sectorial que modifique sustancialmente el marco que ha condicionado el modelo de desarrollo urbano adoptado.

Que tenga lugar la entrada en vigor de una nueva legislación urbanística que modifique los supuestos técnico-jurídicos en los que se basan el Plan General e imponga, en sus determinaciones, la revisión del planeamiento general existente.

## CAPÍTULO 2

## Contenido e interpretación de las normas

## Artículo 7. Contenido y valor relativo de la documentación.

1. El alcance normativo del Plan General es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, lo integran:

- a) La Memoria.
- b) Las Normas Urbanísticas.
- c) Los Planos de Ordenación, en los que se expresan gráficamente las determinaciones normativas de las Normas.
- d) Estudio de Impacto Ambiental.

2. Asimismo, a efectos informativos del Plan General constan de Memoria y Planos de Información Urbanística.

3. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiera una interpretación en sentido contrario.

4. En todos los ámbitos de actuación que el presente Plan General determina, sectores y unidades de ejecución, la evaluación de superficies podrán ser alteradas proporcionalmente por cualquier documento de desarrollo más preciso, que justifique una nueva medición de la superficie inicial.

## Artículo 8. Interpretación del Plan General.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Ibrós en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía, con arreglo a las Leyes vigentes, y de las funciones Jurisdiccionales del Poder Judicial.

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

## Artículo 9. Definiciones.

Los términos empleados en las Normas, en los Planos, Memoria y demás documentos del Plan General, se entenderán en el sentido que proceda de acuerdo con la legislación urbanística vigente y los Reglamentos que la desarrollan.

Los vocablos urbanísticos específicos que se utilicen en la definición de las condiciones y características urbanísticas de los terrenos, se entenderán de acuerdo con el sentido tradicional de los términos empleados, así como con aquél que les atribuya la legislación concordante, según la situación a la que se refieran.

En caso de interpretaciones distintas, será de aplicación la más restrictiva referida a aprovechamiento y la más amplia referida a cesiones a dominio público.

Para una mejor aplicación de las Normas que desarrollamos, a continuación se da el concepto y contenido real de determinados vocablos utilizados en las mismas:

**Normas urbanísticas:** Disposiciones que regulan el régimen jurídico y las facultades de la propiedad del suelo, a efectos de su protección, uso, ordenación, urbanización, edificación y destino de las edificaciones; y que son de estricto cumplimiento para las actuaciones que exijan autorización, aprobación, legalización, calificación, etc.

**Ordenanzas:** Normativa detallada que regula las condiciones a que debe ajustarse la edificación, o cualquier otra

actividad sometida a licencia, tanto de forma general como por zonas.

Plan parcial: Instrumento de ordenación del Suelo Urbanizable, para desarrollo de las determinaciones que fija el Plan para su ámbito.

Estudio de detalle: Instrumento complementario de la ordenación urbana, que está basado en otra figura superior de planeamiento y que normalmente se refiere a detalles de alineaciones, rasantes y ordenaciones de volúmenes.

Zona: Clase de suelo homogénea a efectos de la tipología de su edificación y de sus usos más característicos.

Sector: Área de situación urbanística homogénea que debe ser objeto de planeamiento conjunto, mediante un Plan Parcial.

Unidad de ejecución: Conjunto de Suelo Urbano delimitado para la realización de una operación urbanística que permita al menos la distribución equitativa entre los propietarios de los beneficios y cargas. La operación urbanística que se pretende realizar en el ámbito de una Unidad de Ejecución, se denomina genéricamente actuación específica.

Edificabilidad de zona o área: Consiste en la edificabilidad que se permite en el conjunto de fincas situadas en una zona homogénea de suelo urbano y que viene dado directamente mediante un coeficiente de edificabilidad ( $m^2/m^2$ ) o a través de las condiciones de volumen y forma de la edificación.

Aprovechamiento urbanístico: Es la edificabilidad referida (o corregida), según los distintos usos que corresponden a los terrenos de que se trata, al uso característico de ellos; de forma que se pueda evaluar monetariamente, en valor por repercusión.

Patios de manzana: Es el espacio libre, central a la manzana, definido por los planos interiores de fachada, de configuración homogénea y comunal, en cuanto a utilización de los edificios que lo conforman. Las dimensiones del patio de manzana puede establecerse acotando su medida entre los planos de fachada opuestos, o determinando la posición de los mismos con un valor fijo, mediante un fondo edificable máximo. En su caso al patio de manzana se definirá estableciendo alineación oficial interior.

Patios mancomunados: Son patios mancomunados los de luces que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes; y donde se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio, con las cargas demaniales correspondientes y consiguientes requisitos registrales.

### CAPÍTULO 3

#### Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

##### Artículo 10. Régimen del suelo.

El contenido del derecho de propiedad individual de los propietarios de terrenos queda delimitado por la función social de la propiedad.

La ordenación que el Plan General realizan de los terrenos sitios en el término municipal de Ibro no confiere derecho a indemnización salvo lo expresamente previsto por la legislación urbanística.

### TÍTULO II

#### DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

### CAPÍTULO 1

#### Planeamiento de desarrollo

##### Artículo 11. Condiciones de los Instrumentos.

Los instrumentos de desarrollo del Plan serán en cada clase de suelo y según el objetivo que se pretenda obtener,

los previstos en el Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992, de 26 de junio (en adelante TRLS 1/1992) y en las Normas. En términos generales estos instrumentos serán:

En suelo urbanizable:

- Planes Parciales.

En suelo urbano:

- Planes Especiales de Reforma Interior.

- Estudios de Detalle.

- Proyectos de Urbanización.

En suelo no urbanizable (en casos justificados):

- Planes Especiales.

A continuación se dan las normas específicas para la redacción de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

#### Artículo 12. Planes Parciales.

##### A) Definición.

Es el instrumento de ordenación que tiene por objeto, en el suelo clasificado como urbanizable, desarrollar, mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial en el Plan General.

##### B) Normas Generales.

Los Planes Parciales respetarán todas las condiciones de delimitación, densidad, sistemas generales viario y de equipamiento y condiciones de la edificación que se especifiquen en este Plan General para el Suelo Urbanizable, en sus diferentes sectores. Se redactarán a escala mínima 1:1.000.

Los Planes Parciales habrán de contener como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 83 del TRLS1/92, y en sus artículos concordantes del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio (en adelante RP).

C) Normas de Diseño. El ancho y las características de los perfiles transversales de las calles, se establecerán de acuerdo con la función y la velocidad específica que corresponda dentro del sistema viario. Las secciones mínimas entre cerramientos, serán las siguientes:

Sendas o acera para peatones 1,2 m.

Calles peatonales 4,5 m a 7,0 m.

Calles de reparto (Pte máx 14%) 8,0 a 10,0 m.

Calles colectoras (Pte máx 9%) 10,0 a 12,0 m.

Arterias Principales (Pte máx 6%) más de 12,00 m.

Las previsiones anteriores en lo que respecta a las secciones mínimas podrán ser reducidas siempre que tal modificación se deba a razones topográficas debidamente justificadas.

En los Planes Parciales se establecerán las previsiones para estacionamientos públicos contiguos a las edificaciones y, en su caso, al margen de las bandas de circulación.

En cuanto a las dotaciones y servicios, se cumplimentarán las exigencias del R.P. y se tendrá en cuenta, la relación que de los mismos se hace en las normas del Suelo Urbanizable en cada Sector.

La dotación mínima dentro de las parcelas privadas:

Zona de viviendas 1 plaza por cada 100  $m^2$  de edificación.

Zona civico-comerciales 1 plaza por cada 50  $m^2$  de edificación.

Locales de reunion 1 plaza por cada 10 ó 20 localidades.

Zonas industriales 1 plaza por cada 10 empleados.

## D) Planes Parciales de Iniciativa Privada.

Cuando los Planes Parciales sean de iniciativa privada requerirán la autorización municipal para su redacción y contendrán además de la relación exhaustiva de los propietarios incluidos en el Sector, los anexos correspondientes, en los que se especifiquen:

- a) Modo de ejecución de las obras de urbanización.
- b) Compromisos que se contraigan entre los promotores y el Ayuntamiento en orden a asegurar la realización de las obras de urbanización.
- c) Relación de las cesiones obligatorias a efectuar.
- d) Relación de medios económicos con que se cuenta para hacer frente a las obligaciones.
- e) Garantía documental suficiente del exacto cumplimiento de estos compromisos.

## E) Otras condiciones.

Cuando lo exigiese el Ayuntamiento o por voluntad de quien tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial en los que se exprese los criterios, objetivos y líneas maestras sobre los que se asienten las determinaciones posteriores, tanto en cuanto a los resultados construidos, como en las relaciones de las infraestructuras con la urbanización existente.

## Artículo 13. Planes especiales.

Los Planes Especiales son aquellos instrumentos de desarrollo del planeamiento general que tienen las siguientes finalidades:

- Desarrollo del sistema general de comunicación y su protección, del sistema de espacios libres y del sistema de equipamiento comunitario.
- Ordenación y protección de conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- Reforma interior en Suelo Urbano.
- Saneamiento de poblaciones.
- Etc.

Los Planes Especiales se ajustarán al contenido que fijan los artículos 77 a 85 del R.P. En cuanto a diseño se estará a dispuesto para los Planes Parciales.

## CAPÍTULO 2

## Otros instrumentos

## Artículo 14. Estudios de Detalle.

Se podrán redactar Estudios de Detalle para complementar la definición de alineaciones y rasantes y la fijación de los volúmenes definitivos, de acuerdo con la tipología, aprovechamiento y demás normativas señaladas en el Plan General, Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, y Planes Parciales en suelo urbanizable. Se redactarán a escala mínima 1:500 y recogerán con precisión las soluciones de encuentro de los terrenos edificables con la urbanización y en concreto de los elementos sobre los que se establezcan servidumbres de uso público. Incluirán la documentación señalada en el art. 66 del RP.

En los casos que existe estrechamiento de calles, en que no se prevea su rectificación expresamente; todos los propietarios podrán proponer un Estudio de Detalle de Alineaciones para su rectificación, realizándose la edificación por ancho de calle, una vez aprobado. Ello será posible solamente si, objetivamente por su antigüedad y estado de conservación, es previsible la sustitución de los edificios fuera de línea en un plazo no superior a cinco años. A estos edificios se les afectará con la carga registral correspondiente. Los terrenos resultantes, incorporados a la vía pública, serán de cesión obligatoria y gratuita.

## Artículo 15. Proyectos de Urbanización.

## A) Objeto.

Los Proyectos de Urbanización tendrán por objeto la preparación de suelo no urbanizado, como desarrollo del Plan General.

## B) Tramitación.

Se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística. Los Proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial.

## C) Contenido.

Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y plantación de arbolado, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos, incluso teléfonos. Se exigirá un servicio de recogida y destrucción de basuras en aquellas zonas a que no alcance el servicio municipal de limpiezas.

Todas las disposiciones cumplirán lo establecido en el Capítulo 1 del Título VI. Condiciones generales de las obras de urbanización edificación y de los usos.

Todos los proyectos incluirán un Plan de Restauración, Ambiental y Paisajístico de la zona de actuación que abarque, los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en obra.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:

- Nueva Red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizasen para el tránsito de maquinaria pesada.

Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas, que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse se deberán incluir en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

## D) Condiciones y garantías.

1. En los Pliegos de Condiciones económico-facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

2. Antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización habrá de justificarse debidamente la existencia de la dotación

de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

E) Garantías de las urbanizaciones privadas. Cuando las urbanizaciones sean de iniciativa particular, deberá prestarse la garantía a que se refiere el TRLS 1/1992. La cuantía que se garantizará, ya sea por fianza o por aval, se elevará al menos al 50% del Presupuesto total de Contrata de las obras, al efecto de posibilitar la ejecución subsidiaria. Serán igualmente aplicables las limitaciones de disposición, caso de ejecución simultánea con las edificaciones.

#### Artículo 16. Proyectos de Edificación.

A) Clases de obras de edificación. A los efectos de su definición en proyectos y de las condiciones generales y particulares de las Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

Obras en los edificios.  
Obras de demolición.  
Obras de nueva planta.

##### 1. Obras en los edificios existentes.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas:

a) Obras de restauración: tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de comisas y votados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

c) Obras de consolidación o reparación. Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones con los menores de su estructura y distribución.

d) Obras de acondicionamiento o rehabilitación. Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización, de sus Instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior; manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite la normativa aplicable.

e) Obras de reestructuración. Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior.

f) Obras exteriores de reforma menor. Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspectos exteriores de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos cerramientos mediante rejas o mamparas y la Implantación de elementos fijos exteriores de otras clases con o sin afectación

estructural (marquesinas aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, escaparatés, etc.)

##### 2. Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

##### 3. Obras de nueva planta.

Comprende los tipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción. Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

b) Obras de sustitución. Son aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuese objeto de sustitución.

c) Obras de nueva ocupación. Son las que dan lugar a una edificación en suelo donde nunca antes hubo otra, o se han perdido los documentos o vestigios de la primitivamente existente.

d) Obras de ampliación. Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

##### B) Condiciones comunes de los proyectos de edificación.

1. Los proyectos de obras de edificación se redactarán con el detalle y características que requiera la debida ejecución de las obras comprendidas, con arreglo a lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y a las instrucciones que en su caso apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento de Ibrós.

2. Incluirán en todo caso los documentos siguientes:

a) Memoria descriptiva y justificativa de las características generales de la obra y de las soluciones concretas adoptadas, con especial expresión del cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le afecten y de todas aquellas circunstancias que pudieran afectar a las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto por afecciones materiales como por efectos ambientales o estéticos.

b) Presupuesto global o pormenorizado según el tipo de obras, que en función de la cuantificación de las diferentes partidas que componen la obra, realice una estimación ajustada de su coste de ejecución.

c) Planos debidamente acotados y a escala adecuada en los que se reflejen las características del edificio y de sus locales expresando el uso a que se destinan todos y cada uno de éstos. Además, en suelo urbano se acompañarán los siguientes planos:

- Plano de situación a escala mínima de 1/2.000 que contendrá la Información fidedigna necesaria para determinar tanto la situación física como la situación urbanística del predio en que se sitúa el proyecto. También contendrá información del grado de urbanización de la parcela de que se trate con expresión de los servicios de pavimentación, saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado y energía eléctrica en la vía a la que dé frente.

- Plano a escala mínima de 1/500 con las dimensiones de la parcela y la ubicación del edificio o edificios proyectados, así como de los árboles existentes.

d) En función del tipo de obra los que se especifican en los artículos siguientes.

3. Los proyectos señalarán el plazo máximo previsto para la terminación de las obras, así como aquellos otros plazos par-

ciales que procedan según el objeto del proyecto. Para las obras de nueva planta estos plazos o fases serán, como mínimo, los de movimiento de tierras, cimentación y coronación.

4. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una ficha, según modelo normalizado y suscrita por el promotor de las obras y el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística de la obra y del uso el que se la destina, por relación el planteamiento vigente de aplicación.

C) Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios existentes.

Los proyectos de obras en los edificios existentes contendrán los complementos documentales que seguidamente se indican para cada tipo de obras:

#### 1. Obras de restauración:

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

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final que se pretende con la obra.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios.

d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauren, acompañados cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

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

Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio; y en su caso, sobre el ambiente urbano y sobre los usos y usuarios actuales y futuros.

#### 2. Obras de conservación o mantenimiento.

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada y la pongan en comparación con la de partida, y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

#### 3. Obras de consolidación o reparación.

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

a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

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

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra.

#### 4. Obras de acondicionamiento o rehabilitación:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra.

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

5. Obras de reestructuración. La misma que para las obras de acondicionamiento.

6. Obras exteriores de reforma menor:

a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exteriores del edificio.

b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.

Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas en su caso ejecutadas anteriormente.

D) Documentación específica de los proyectos de demolición.

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio a demoler.

E) Documentación específica de los proyectos de edificación de nueva planta.

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

#### 1. Obras de reconstrucción:

a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

b) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiere.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

#### 2. Obras de sustitución.

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

#### 3. Obras de nueva ocupación.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de zona, se incluirán los mismos complementos previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

#### 4. Obras de ampliación:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales.

d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

#### Artículo 17. Catálogos.

Son los documentos que recogen aquellos monumentos, jardines, parques naturales y paisajes que el planeamiento considera necesario proteger.

## CAPÍTULO 3

## Ejecución del planeamiento

## Artículo 18. Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. La delimitación de Unidades de Ejecución, cuando no estuviese contenida en las presentes Normas, se realizará de acuerdo con lo previsto en los artículos 145 y 146 del TRLS 1/92.

2. El Ayuntamiento podrá exigir que su delimitación sea simultánea a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrollen el Plan General.

3. El presente Plan General, allí donde precisa de ulterior desarrollo a través de los instrumentos de planeamiento y ordenación de detalle correspondientes, fijan, en ciertos casos, los polígonos necesarios para su ejecución y señala el sistema con que preferentemente habrá de actuarse en cada área. En estos casos, la delimitación de los polígonos y la elección del sistema de actuación se llevará a cabo con la aprobación de los referidos instrumentos de planeamiento o de ordenación, de acuerdo con las determinaciones específicas que en cada supuesto señala el Plan General.

## Artículo 19. Sistemas de Actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 148 del TRLS 1/92: compensación, cooperación o expropiación.

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala las presentes Normas, y cuando éste no lo exigiera, lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación salvo cuando razones de urgencia o necesidad hagan preferible la expropiación.

2. La determinación del sistema cuando no se contenga en el presente Plan General o en los instrumentos aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación del polígono o unidad de ejecución.

## Artículo 20. Sistema de Compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (en adelante RGU), realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización, en los términos y condiciones que determinen las Normas, se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular y formulan en todo caso, un proyecto de compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de actuación en que se fije, se regirá por lo dispuesto en el TRLS 1/1992, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación de las Normas.

## Artículo 21. Sistema de Cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendidos en el polígono o unidad de ejecución aportan el suelo de gestión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por el TRLS 1/1992, sus reglamentos y en lo que sea de aplicación por lo señalado en las Normas.

3. La aplicación del sistema de cooperación exige la Reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de ejecución salvo que ésta sea innecesaria

por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento.

4. Los propietarios incluidos en un polígono o unidad de ejecución que se desarrolle por el sistema de cooperación, podrán constituirse en Asociación Administrativa de Cooperación con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

## Artículo 22. Sistema de Expropiación.

1. En el sistema de expropiación forzosa, la administración actuante expropia el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada, y ejecuta en ellos las correspondientes obras de urbanización y, en su caso, edificación, conforme al planeamiento.

2. La expropiación forzosa por razones de urbanismo se adoptará en cumplimiento de alguna de estas finalidades:

Para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o de alguno de sus elementos.

Para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano y, Para la urbanización de polígonos o unidades de ejecución completas.

3. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en el TRLS 1/1992, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación de las Normas.

## Artículo 23. Reparcelación.

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

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

3. Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone el TRLS 1/1992, sus reglamentos, en especial el Título tercero del Reglamento de Gestión Urbanística y a cuanto se señale en las Normas que sea de aplicación.

4. Los proyectos de Reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del RGU y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en las normas de ordenación que se ejecute. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico. En los casos en que la Reparcelación se proyecte simultáneamente con un instrumento de ordenación que desarrolle el Plan General, la documentación podrá subsumirse en la correspondiente al instrumento de ordenación.

## Artículo 24. Parcelación Urbanística.

1. Se considerará parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos en este Plan General o el planeamiento fijado por la legislación urbanística para su desarrollo, en los demás casos.

3. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en el TRLS 1/1992 y sus reglamentos, y demás disposiciones aplicables en especial las fijadas en estas Normas.

#### CAPÍTULO 4

##### Proyecto de otras actuaciones urbanísticas, actividades e instalaciones

Artículo 25. Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

1. A los efectos de las Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones y otras formas de afectación del suelo, que no estén incluidas en puntos anteriores. Estas actuaciones son:

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarlos de edificación o urbanización que en su caso requieran.
- h) Obras civiles, tales como puentes, pasarelas, muros, monumentos y otros elementos urbanos similares que no formen parte de proyectos de edificación o de urbanización.
- i) Soportes publicitarios exteriores.
- j) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- k) Vertederos de residuos o escombros.
- l) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- m) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- n) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones de viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas y otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
  - o) Vallados de obras y solares.
  - p) Sondeos de terrenos.
  - q) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
  - r) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
  - s) Instalaciones y tendidos eléctricos, así como antenas u otros montajes sobre el suelo o edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
  - t) Infraestructuras de toda clase, así como las instalaciones y edificios necesarios para su construcción y mantenimiento.
  - u) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

Artículo 26. Proyectos de Actividades e Instalaciones.

1. Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la

maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

Los proyectos e instalaciones comprenden las siguientes clases.

A) Proyectos de instalaciones de actividades: son aquéllos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden situar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

B) Proyectos de mejora de la instalación: son aquéllos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de Instalaciones, máquinas o elementos análogos en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

2. Condiciones de los proyectos. Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo, contendrán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

#### TÍTULO III

##### INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN EL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO 1

##### Licencias

Artículo 27. Actos sometidos a licencia municipal.

Los actos sujetos a previa licencia municipal, tanto a iniciativa pública como privada, son los enumerados en los artículos 242 del TRLS 1/1992 y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio (en adelante RDU).

Artículo 28. Procedimiento para la obtención de licencia.

El procedimiento para el otorgamiento de la licencia municipal será el previsto en el artículo 9.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.

Las fases del procedimiento son las siguientes:

a) Las solicitudes de licencia deberán dirigirse al Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento con expresión, asimismo, de los demás requisitos generales que establece el artículo 70.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y presentarse en el Registro General del Ayuntamiento.

b) Las peticiones deberán ir acompañadas de proyecto técnico, suscrito por técnico competente y debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente, con copias para cada uno de los Organismos que hayan de informar la petición.

En la solicitud se expresará la vía pública y el número que tenga asignado el terreno o edificio a que se refiere y se acompañará plano de emplazamiento diligenciado por los Servicios Municipales.

No deberán acompañar proyecto técnico las obras menores, por cuanto aún sometidas a licencia municipal, no lo están a la urbanística.

c) Las solicitudes deberán otorgarse o denegarse:

- En el plazo de un mes para las actividades, parcelaciones urbanísticas, obras e instalaciones industriales, apertura de pequeños establecimientos y cualesquiera otras siempre que

no tenga un plazo expresamente determinado y salvo que por sus características y transcendencia deba exigirse el plazo de dos meses.

- En el plazo de dos meses, las de nueva construcción o reforma de edificios e industrias, apertura de mataderos, mercados y en general, grandes establecimientos y las demoliciones.

d) Si transcurridos los plazos expresados en el apartado anterior sin que se hubiere notificado resolución expresa, de acuerdo con el núm. 2 del artículo 43 de la LRJAP y PAC, en su reforma efectuada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, se entenderá concedida la licencia en todos los casos, salvo que una norma con rango de ley o norma de Derecho Comunitario establezca lo contrario, debiéndose tener en cuenta que el punto núm. 6 del artículo 242 del TRLS 1/1992, expresamente establece que: «En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico», por lo que, en su caso, el Ayuntamiento deberá acudir a los procedimientos de revisión de oficio establecidos en la LRJAP y PAC.

#### Artículo 29. Clases de Licencias.

##### 1. Licencias de parcelación.

Las parcelaciones urbanísticas están sujetas a licencia municipal, en virtud a lo establecido en los artículos 242 del TRLS 1/1992 y 1 del RDU. Ésta se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de Reparcelación, compensación o normalización de fincas.

Asimismo, requiere licencia todo acto de subdivisión o agregación de parcelas en Suelo Urbano o Urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o independencia de los instrumentos de planeamiento o gestión urbanística correspondientes.

Las segregaciones de fincas rústicas están sujetas a la previa declaración municipal de innecesariedad de licencia de parcelación, pero si requerirán de la oportuna licencia municipal en relación con el uso o actividad que se pretenda realizar en el Suelo No Urbanizable.

##### 2. Licencias de obras de urbanización.

Será necesaria la licencia urbanística para toda obra de urbanización. Ésta se entiende concedida por la aprobación definitiva del proyecto de urbanización correspondiente.

##### 3. Licencias de obras de edificación.

Toda obra de edificación requiere licencia urbanística de conformidad con lo establecido en los artículos 242 del TRLS 1/1992 y 1 del RDU.

La concesión de la licencia de obras de edificación además de verificar que la obra proyectada cumple con las condiciones fijadas por el Plan General, exigirá que se acredite, en su caso, estas circunstancias:

- Que se ha obtenido licencia de parcelación o, en otro caso, la conformidad de la parcela con las Normas.

- Que se han formalizado las cargas urbanísticas dentro de la unidad de ejecución en que las Normas, en su caso, incluyen a la parcela.

- Contar la parcela con los servicios urbanísticos que la legislación urbanística exige para que pueda ser considerada la misma como solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización.

- La licencia previa de actividad cuando en el inmueble objeto de edificación se vaya a realizar alguna actividad.

Se distinguen cuatro clases de licencias de obras:

- De obra nueva.

Se denomina obra nueva a la efectuada para la construcción de un inmueble de nueva planta bien sobre terreno libre (en el que no ha existido ninguna construcción anterior), bien sobre el terreno procedente del derribo de un edificio existente,

bien como ampliación de edificios existentes, siempre que ésta sea en superficie de planta baja.

- De reforma.

Se entiende por reforma aquellas operaciones de construcción encaminadas a modificar un edificio previamente existente, bien sea para destinarlo a un uso distinto, bien por cualquier otra causa.

Se distinguen dos tipos:

a) Estructurales.

Cuando su realización implica modificación de elementos estructurales (modificación de estructura, elevación de plantas, de fachadas o de cubierta), o si implica transformaciones interiores tipológicas.

b) No estructurales.

Cuando se limitan a redistribución de espacios interiores que no implique transformación tipológica, o a cualquier otra operación que no afecte a elementos estructurales.

- De conservación.

Se denominan obras de conservación las tendentes al mantenimiento estético, funcional y constructivo del edificio. Al igual que las anteriores se distinguen 2 mismos tipos:

a) Estructurales.

Si afectan a elementos estructurales (estructura, fachada, cubierta, etc.).

b) No estructurales.

Si no afectan a elementos estructurales.

- De derribo.

Se denominan obras de derribo a las efectuadas con objeto de destruir una obra edificada, bien por encontrarse en estado ruinoso, bien por cualquier otra circunstancia.

##### 4. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

La realización de actos contemplados en el artículo 25 del presente documento, siempre que no estén amparadas en una licencia de urbanización o edificación, requerirá de la oportuna licencia.

##### 5. Licencias de primera ocupación.

Está sujeta a licencia la primera utilización de los edificios. Ésta tiene por objeto la verificación de que la edificación ha sido ejecutada de conformidad con las condiciones de la licencia de edificación previamente concedida.

Su obtención es requisito necesario para que los interesados puedan contratar con las empresas suministradoras de electricidad, agua y telefonía.

##### 6. Licencias de apertura.

Está sujeta a licencia la apertura de los establecimientos industriales y mercantiles; la misma tiene por objeto verificar si los locales e instalaciones reúnen las condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad y demás previstas en el Plan General.

Su obtención también es requisito imprescindible para poder contratar con las empresas suministradoras de servicios.

Esta licencia faculta a realizar en el inmueble objeto de la misma solamente los usos y actividades expresamente autorizados. Cualquier otro uso o actividad que se pretenda realizar necesitará de la oportuna autorización.

En su caso, serán de aplicación a las mismas la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental, Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido, y el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

## CAPÍTULO 2

### Conservación de los bienes inmuebles

#### Artículo 30. Conservación de edificaciones.

Las fachadas de los edificios deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. La autoridad muni-

cipal podrá obligar a los propietarios a su revoco, pintura o blanqueo, previo informe de los servicios técnicos.

Los propietarios deberán asimismo conservar las edificaciones en perfecto estado de solidez.

#### Artículo 31. Conservación de solares.

Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a lo establecido en las Ordenanzas. De no existir tal regulación se exigirá un cercado permanente de dos metros de altura, pudiendo el Ayuntamiento exigir que se cierren otras propiedades aunque no tengan la condición de solar. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

### CAPÍTULO 3

#### Estado ruinoso de las edificaciones

#### Artículo 32. Declaración de ruina.

Procederá la declaración de ruina de las edificaciones, de conformidad con lo establecido en el núm. 2 del artículo 247 del TRLS 1/1992, cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actualizado del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio fuera de ordenación.

#### Artículo 33. Procedimiento.

##### a) Normal.

El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de parte. La iniciación de oficio, que podrá ser la acordada por la autoridad municipal o en virtud de denuncia formulada, requerirá informe emitido por los servicios técnicos municipales.

Si el procedimiento se inicia a instancia de parte, se hará constar en el escrito de solicitud los siguientes puntos:

- Identificación del inmueble.
- Motivo de la ruina.
- Relación de moradores del inmueble.
- Titulares de derechos reales sobre el inmueble.
- Acreditación de la titularidad del inmueble, si el solicitante de la declaración es el propietario del mismo.

Una vez iniciado el procedimiento se dará audiencia al propietario, moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, dándoles traslado de los informes técnicos para que aleguen en un plazo no inferior a 10 ni superior a 15 días.

Transcurrido dicho plazo, se evacuará dictamen pericial por los servicios técnicos municipales tras la inspección del inmueble, en un plazo de 10 días.

Seguidamente y una vez elaborado el informe pericial, se dictará propuesta de resolución por los servicios técnicos municipales, en el plazo de 10 días desde la incorporación del referido informe al expediente.

La resolución del expediente podrá tener alguno de los siguientes pronunciamientos:

- Declarar el inmueble en ruina, ordenando la demolición del mismo.
- Declarar parte del inmueble en ruina, siempre y cuando ésta tenga independencia constructiva del resto, ordenándose asimismo su demolición.
- Declarar que, aún cuando existe ruina en parte del inmueble, ésta no alcanza la suficiente entidad para que se

den los requisitos de una declaración general, ordenándose en consecuencia las obras de reparación necesarias.

- Declarar que no hay situación de ruina, ordenándose lo procedente en relación a la seguridad, salubridad y ornato del inmueble.

La resolución será notificada todos los que hubieran sido parte en el procedimiento y a los moradores del inmueble. En la misma, y para el caso de que se hubiera acordado la ejecución de obras de conservación o la demolición, se fijará el plazo de iniciación de lo mandado.

##### b) Urgente.

Cuando de oficio o a instancia de parte, se compruebe que la situación de un inmueble presente peligro para las personas o bienes y, por tanto, es urgente su demolición, el Alcalde acordará el desalojo de los moradores del inmueble y adoptará las medidas necesarias para asegurar la edificación.

La resolución del procedimiento por el Alcalde se adoptará en el plazo de veinticuatro horas desde la recepción de los informes técnicos municipales.

### CAPÍTULO 4

#### Protección de la legalidad urbanística

#### Artículo 34. Obligaciones de los solicitantes.

1. El titular de la licencia, previamente al inicio de las obras deberá dirigirse al Ayuntamiento al objeto de que por los técnicos municipales se le señalen las alineaciones y rasantes.

2. Las obras deben ejecutarse de acuerdo con el contenido y condiciones de la licencia otorgada, ajustándose a las disposiciones de las Normas y bajo la dirección facultativa de personas legalmente autorizadas.

3. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

a) Construir vados o protecciones a las aceras si fuera preciso el paso de vehículos por ella.

b) Conservar el vado y la acera correspondiente a la finca.

c) Construir y mantener en buen estado la valla precautoria. Esta valla será hecha de materiales resistentes e incombustibles. Tendrá 2 metros de alto como mínimo y será de tal forma por su parte superior que dispondrá de medios tales que evite la caída de materiales por fuera de la misma. Se colocará de forma que dejen el mayor espacio posible para la circulación de personas por la acera. Si la escasa anchura de ésta, no lo permitiera, el técnico municipal fijará las características de la valla, pudiendo incluso ordenar su desaparición total al comenzar los trabajos en plantas superiores previa colocación de andamios volados y cubiertos con material resistente que evite la caída de herramientas o elementos. La construcción de los andamios que se empleen en cualquier obra estarán bajo la responsabilidad de la Dirección de la misma y se colocarán de acuerdo con el Reglamento de Seguridad e Higiene del Trabajo.

d) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales y demás disposiciones de policía.

e) Los cimientos que lindan con la vía pública no podrán ocupar el subsuelo del acerado, debiendo blanquearse cuando la calle sea inclinada.

f) En todos los muros de cerramientos de fachada se emplearán materiales de calidad, nobles y duraderos, pudiéndose rechazar un proyecto que utilice materiales blandos o permeables y no duraderos que perjudiquen el decoro de la vía pública.

4. Si durante la ejecución de la obra se cambiase de director facultativo o de empresa constructora encargada de la

realización de la obra, se comunicará al Ayuntamiento, en el término de 5 días, tal circunstancia, con los mismos requisitos anteriormente referidos.

5. Las variaciones que fueren necesario introducir en el Proyecto durante el transcurso de la obra, serán objeto de la oportuna licencia, pero pudiendo estar exenta de la presentación de los documentos que no varíen y conste en la anterior instancia. El incumplimiento de ello dará lugar a las acciones, sanciones y medidas de todo tipo a que haya lugar.

6. En toda obra o construcción deberá tenerse a disposición de los funcionarios del Ayuntamiento:

a) Un ejemplar del Proyecto aprobado, con la firma del facultativo municipal y sello del Ayuntamiento.

b) El documento acreditativo de haber sido comunicada al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras.

c) Copia del plano oficial de señalamiento de alineaciones y rasantes, entregado en su momento al interesado.

d) Cartel oficial visible desde la vía pública; estará en la planta baja o en la 1.ª planta.

7. Los funcionarios municipales y de otras Administraciones competentes, o los que hagan sus veces, encargados de la inspección de obras podrán visitar e inspeccionar toda clase de obras dentro del término del municipio y denunciarán cuantas infracciones de todo tipo sean cometidas al respecto.

8. En las obras de nueva planta, ampliación o adición deberá comunicar a la Administración Municipal cada una de las siguientes fases:

1. Comienzo de las obras.

2. Cuando esté preparada la estructura correspondiente al techo de la planta baja en obras de nueva planta, o de la primera que se adicione en las de ampliación.

3. Al cubrir aguas.

4. Final de la obra.

Estas comunicaciones se formularán por el constructor, visado por el director facultativo y se presentarán en el Ayuntamiento al menos 5 días antes de la fecha de terminación de cada fase. El incumplimiento de lo anterior comporta la no continuación de las obras.

9. Los inspectores y técnicos de obras del Ayuntamiento examinarán las obras en relación con la licencia concedida. Si se observase incumplimiento del contenido o condiciones de la misma, se levantará acta y los Servicios Técnicos adoptarán las medidas que estimen necesarias, suspendiendo provisionalmente las obras, sin perjuicio de incoar el oportuno expediente.

Igualmente se actuará respecto al incumplimiento u omisión de las prescripciones de las Ordenanzas o de las Normas.

## CAPÍTULO 5

### Medidas de control y seguimiento

Artículo 35. Definición y objetivos.

1. Definición.

Este plan de seguimiento y control tiene como finalidad comprobar la severidad y distribución de los impactos negativos previstos, y especialmente los no previstos cuando éstos ocurran, para asegurar así, el desarrollo de nuevas medidas correctoras o las debidas a compensaciones donde se necesiten.

2. Objetivos.

Los objetivos que persigue el establecimiento del plan de seguimiento y control son múltiple y podría condensarse en los siguientes puntos:

- Comprobar que las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental se han realizado.

- Proporcionar advertencias inmediatas acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales preseleccionados, respecto a los niveles críticos preestablecidos.

- Proporcionar información que podría ser usada en la verificación de los impactos predichos y mejorar así las técnicas de predicción de impactos.

- Proporcionar información acerca de la calidad y oportunidad de las medidas correctoras adoptadas.

El control de los parámetros en esta fase contempla las fases de construcción y funcionamiento de las distintas actuaciones urbanísticas.

Artículo 36. Controles a realizar durante la fase de construcción en las distintas actuaciones urbanísticas.

- Control del cumplimiento de las ordenanzas y normativas urbanísticas.

- Control del cumplimiento de la normativa sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.

- Control de polvo sobre la vegetación en un radio de 250 metros en los alrededores de las obras.

Comprobar la práctica de riegos frecuentes en los trabajos con tierras o escombros:

- Control de la aparición de procesos erosivos.

- Control de la existencia de zonas con inestabilidad de laderas.

- Control de residuos sólidos y líquidos de obras vertidos al terreno.

- Evitar encharcamientos y vertidos no controlados a las calles, vertidos y cauces.

- Control de los niveles sonoros en un radio de 500 metros alrededor de las obras.

- Control de las mediciones de gases y partículas por parte de los motores de combustión.

- Control y mantenimiento de las áreas ajardinadas, plantaciones, etc.

Artículo 37. Controles a realizar durante la fase de funcionamiento de las distintas actividades urbanísticas.

Durante la fase de funcionamiento de las distintas actividades urbanísticas los controles a realizar son los comunes a las labores propias de las oficinas municipales:

- Control del nivel sonoro mediante mediciones periódicas (in situ) por sonómetro en las vías principales, talleres y obras situadas en las zonas urbanas de uso residencial e industrial.

- Control de los vertidos de residuos sólidos urbanos, tanto basura como escombros.

- Control de los vertidos de aguas residuales, mantenimiento de la red de alcantarillado, control de funcionamiento de las estaciones depuradoras, cuando éstas existan.

- Análisis frecuentes de los efluentes residuales, con o sin depuradora, para adoptar las debidas disposiciones en caso de manifiestas deficiencias.

- Conservar en perfecto estado los sistemas de evacuación de aguas residuales, evitando mediante periódicas inspecciones, atoramientos, derrames y fugas que puedan llegar a producirse.

- Mantener retenes de rápida intervención, propios de la administración o en convenio con las empresas, para reparaciones de urgencia de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua.

- Control de las quemas de residuos agrícolas o jardinería en las zonas próximas a masas forestales.

- Control de las concentraciones de CO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> en el aire de las zonas afectadas.

- Control de las intensidades de tráfico y mantenimiento de las señalizaciones de tráfico.
- Control del cumplimiento de las Normas Urbanísticas.
- Control del cumplimiento de la normativa sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- Control e inspección de las actividades calificadas, comprobación del cumplimiento de la legislación de actividades calificadas y ordenanzas municipales.
- Control de chabolas y edificios ilegales.

Artículo 38. Controles específicos a realizar sobre las distintas actividades urbanísticas en suelo no urbanizable. En suelo no urbanizable se velará especialmente por:

- Cumplimiento estricto del Reglamento de disciplina urbanística.
- Control estricto de edificaciones, transformaciones agrícolas, aterramiento de cauces, vertidos, instalaciones granaderas, apertura de canteras, instalación de vertederos, drenajes, apertura de caminos rurales.
- Cumplimiento de las normas de protección contra incendios en lo referente especialmente a quema de rastrojos y restos de podas.
- Conservar la vigencia mediante revisión y ampliación del Catálogo de Espacios y Edificaciones de especial protección.

## CAPÍTULO 6

### Infracciones urbanísticas

#### Artículo 39. Definición y Clases.

##### 1. Definición.

De conformidad con el artículo 261 del TRLS 1/1992, son infracciones urbanísticas, las acciones y omisiones que vulneren la legislación urbanística y el Plan General, siempre y cuando estén tipificadas y sancionadas en aquélla.

##### 2. Clases.

Las infracciones urbanísticas se clasifican en:

##### - Graves.

Son infracciones urbanísticas graves, las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de la edificación y ocupación permitida de la superficie de la parcela, salvo que el daño sea de pequeña entidad.

Se considerarán siempre infracciones graves, la parcelación urbanística en S.N.U. y la realización de obras de urbanización sin la aprobación del Plan o Proyecto de Urbanización correspondiente. El plazo de prescripción es de cuatro años.

##### - Leves.

Son infracciones leves, cualquier infracción que no tenga carácter de grave. Prescriben al año.

## TÍTULO IV

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### CAPÍTULO 1

##### Divisiones urbanísticas del suelo

#### Artículo 40. Clasificación del suelo.

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada, su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, se distinguen:

a) El Suelo No Urbanizable. Tendrá la condición de Suelo No Urbanizable, los terrenos en que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

1. Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2. Que el Plan General considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

b) El Suelo Urbanizable, que será el suelo que no tenga la condición de urbano o de no Urbanizable, y podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y en el Plan General.

c) El Suelo Urbano, que será:

a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

b) Los terrenos que en ejecución del presente Plan General hayan sido urbanizados de acuerdo con las mismas.

#### Artículo 41. Suelo de sistemas generales.

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

Sistemas:

##### 1. Comunicaciones.

Constituyen el Sistema General de Comunicaciones todas las carreteras y demás vías de comunicaciones señaladas con ese carácter en la Memoria y Planos de Ordenación.

##### 2. Espacios libres.

Constituyen el Sistema General de Espacios Libres (Zonas Verdes y Areas Libres) los espacios de dominio público destinados en general a la plantación de especies vegetales y a las actividades de ocio de la población, descritos y calificados en la Memoria y Planos de Ordenación.

##### 3. Equipamiento comunitario.

Constituyen el Sistema General de Equipamiento Comunitario los edificios destinados a Usos Administrativos, Sociales, Asistenciales, Docentes y Deportivos, para el servicio de la población, descritos y calificados en la Memoria y Planos de Ordenación y los suelos que les son afectos.

##### 4. Infraestructuras.

Constituyen las Instalaciones de importancia para el Desarrollo del Territorio, las redes, elementos funcionales y sus suelos afectos, para tendido y servicios de:

- Captación, tratamiento y abastecimiento de agua potable.
- Alcantarillado y depuración de efluentes.
- Vertido y tratamiento de residuos sólidos.
- Alumbrado público.
- Transformación y suministro de energía eléctrica.
- Servicios telefónicos.

Artículo 42. División del suelo en razón de su calificación urbanística.

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

La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable es función propia del planeamiento parcial.

2. Los usos globales son los siguientes:

Residencial.  
Industrial.  
Terciario.  
Dotacional.  
Parques y jardines públicos.  
Transporte y comunicaciones.

Los equipamientos y servicios públicos se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada y, al igual que los parques y jardines públicos, de que formen parte de los Sistemas Generales o constituyan Dotaciones Locales.

3. Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en las Normas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares es materia propia de la ordenanza aplicable.

Artículo 43. División del suelo en razón de su ordenación detallada.

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan General en las distintas clases y categorías de suelo, se distinguen las siguientes áreas:

A) En el suelo urbano:

a) Suelo urbano común, ordenado de modo directo y finalista cuya ejecución, por tanto, viene posibilitada inmediatamente por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate.

b) Áreas de planeamiento aprobado. Son aquellas para las que el Plan General contiene, o bien la ordenación básica con remisión de la de detalle a ulterior desarrollo, o bien la ordenación detallada pero pendiente de completar mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle.

B) En el suelo urbanizable:

a) Sectores de suelo urbanizable localizado sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.

b) Áreas de suelo urbanizable que no tenga sus ámbitos delimitados o que no tenga establecidas las condiciones para su desarrollo en el Plan General y que tengan que ser desarrolladas a través de los correspondientes Planes que la legislación urbanística determine.

Artículo 44. División del suelo en razón de la gestión urbanística.

1. Sin perjuicio de la delimitación de los ámbitos de gestión propios del Suelo Urbanizable, cuya determinación corresponde a los Planes Parciales o al planeamiento que la legislación urbanística determine, el Plan General delimita o prevé la delimitación de determinados ámbitos de gestión como son las unidades ejecución para reparto de cargas y beneficios en el suelo urbano.

## CAPÍTULO 2

Incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes

Artículo 45. Derogación del planeamiento anterior.

Tanto el Plan General anterior como los demás instrumentos de planeamiento vigentes en el momento de entrada en vigor del nuevo Plan General quedarán expresamente derogados.

Artículo 46. Situaciones fuera de ordenación.

1. Serán calificados como fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Los que ocupen suelo clasificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente.

b) Los que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su volumen o superficie estén destinados a usos que resulten incompatibles según las Normas, con los de equipamiento asignados al lugar de su emplazamiento por las mismas o sus instrumentos de desarrollo.

c) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las Normas, o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

d) Las que no cumplan otras condiciones de edificación tales como retranqueos, parcela mínima, altura, edificabilidad y ocupaciones asignadas por el Plan General.

## CAPÍTULO 3

Facultades urbanísticas

Artículo 47. Derechos/Deberes Urbanísticos.

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables, conforme a lo establecido en la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Deberes legales para la adquisición gradual de facultades.

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

1.1. Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

1.2. Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente a los Ayuntamientos, por exceder del susceptible de apropiación privada (...).

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

1.4. Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes en los plazos establecidos.

1.5. Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en el apartado siguiente.

Facultades urbanísticas de la propiedad.

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

1.1. Derecho a urbanizar: Consiste en la facultad que tiene un propietario de los terrenos, de dotar a su terreno de los servicios urbanísticos.

1.2. Derecho al aprovechamiento urbanístico: Consiste en la atribución efectiva al propietario de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada.

1.3. Derecho a edificar: Consiste en el derecho del propietario de materializar el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

1.4. Derecho a la edificación: Consiste en la facultad del propietario de poder patrimonializar la edificación ejecutada conforme a la licencia urbanística concedida.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en la legislación o en el planeamiento urbanísticos aplicables.

## TÍTULO V

### RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

#### CAPÍTULO 1

##### Sistemas generales

Artículo 48. Definición y tipos.

1. Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del término municipal, que prestan servicios tanto al nivel general del municipio como a ámbitos territoriales más amplios.

2. Los Sistemas Generales son los siguientes, con sus correspondientes usos pormenorizados;

D- Deportivo.  
C- Cultural.  
S- Sanitario Asistencial.  
E- Educativo.  
A- Administrativo.  
SS- Servicios Sociales.  
SU- Servicios Urbanos.  
Dotacional.  
R- Religioso.  
PU- Parque Urbano.  
AA- Área Ajardinada.  
AJ- Área de Juego.  
Zonas verdes.  
AP- Areas Públicas.  
ES- Elementos de redes de servicio.  
US- Unidades de Servicio.  
RV- Red Viaria.  
RF- Red Ferroviaria.  
AP- Aparcamientos Públicos.  
Sistemas generales.  
Infraestructuras, transportes y telecomunicaciones.  
ES- Estaciones de Servicio.

3. Los sistemas generales definidos por el presente Plan General están situados o adscritos tanto en suelo urbano, en suelo urbanizable, como en suelo no urbanizable.

Artículo 49. Regulación de los sistemas generales.

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales se contiene en el Título de estas Normas que se dedica a las condiciones generales de los usos. Asimismo, las condiciones de edificación de los suelos destinados al Sistema General de Equipamiento se contienen en el Título de estas Normas que se dedica a las condiciones generales de la edificación.

Artículo 50. Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público. Estarán afectados al uso o servicio que determinen el presente Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento de Iberos, con las salvedades y condiciones que se fijan a continuación.

2. Los terrenos de sistemas generales que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Dere-

cho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de Iberos.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que sean de titularidad privada y su uso no coincida con el propuesto deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Iberos, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulan en las presentes Normas, de conformidad a lo dispuesto en la normativa urbanística. No obstante, podrán establecer con los titulares de estos terrenos otros acuerdos que conlleven a la utilización pública temporal de los mismos.

Artículo 51. Procedimientos de obtención de los sistemas generales.

1. En suelo urbano: La obtención de terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en suelo urbano, se realizará por expropiación forzosa o por cesión gratuita a cuenta de unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento en suelo urbanizable.

2. En suelo urbanizable: La obtención de terrenos destinados a sistemas generales, adscritos, o en suelo urbanizable se producirá por ocupación directa o por expropiación.

3. En suelo no urbanizable: La obtención de terrenos destinados a sistemas generales en suelo no urbanizable será por expropiación.

#### CAPÍTULO 2

##### Sistemas públicos locales o dotaciones públicas locales

Artículo 52. Definición y tipos.

1. Constituyen los sistemas públicos locales aquellas dotaciones públicas que prestan servicios solamente a una parte del término municipal y que por tanto sólo son de interés para una parte de la población.

2. Podemos distinguir los siguientes tipos:

D- Deportivo.  
C- Cultural.  
S- Sanitario Asistencial.  
E- Educativo.  
A- Administrativo.  
SS- Servicios Sociales.  
SU- Servicios Urbanos.  
Dotacional.  
R- Religioso.  
PU- Parque Urbano.  
AA- Área Ajardinada.  
AJ- Área de Juego.  
Zonas verdes.  
AP- Areas Públicas.  
ES- Elementos de redes de servicio.  
US- Unidades de Servicio.  
RV- Red Viaria.  
RF- Red Ferroviaria.  
AP- Aparcamientos Públicos.  
Sistemas locales.  
Infraestructuras, transportes y telecomunicaciones.  
ES- Estaciones de Servicio.

Artículo 53. Regulación de los sistemas públicos locales o dotaciones públicas locales.

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas locales se contiene en el Título de estas Normas que se dedica a las condiciones generales de los usos. Asimismo, las condiciones de edificación de los suelos destinados al Sistema Público Local de Equipamiento se contienen en el Título de estas Normas que se dedica a las condiciones generales de la edificación.

Artículo 54. Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los terrenos afectados por sistemas públicos locales deberán adscribirse al dominio público. Estarán afectos al uso o servicio que determine el presente Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento de Ibro, con las salvedades y condiciones que se fijan a continuación.

2. Los terrenos de sistemas locales que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de Ibro.

Artículo 55. Procedimiento de obtención de sistemas públicos locales.

1. En suelo urbano: Habrá que distinguir si los terrenos se encuentran o no incluidos en unidades de ejecución.

A) Terrenos incluidos en unidades de ejecución: La obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local será a través de los procedimientos de gestión urbanística de dichos ámbitos.

B) Terrenos no incluidos en unidades de ejecución: La obtención de los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local será por expropiación.

2. En suelo urbanizable: La obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas locales se producirá por los procedimientos de gestión de la unidad de ejecución correspondiente, por cuanto en este suelo la gestión es siempre sistemática.

## TÍTULO VI

### CONDICIONES GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

#### CAPÍTULO 1

##### Condiciones generales de la urbanización

Artículo 56. Red viaria y Pavimentación.

1. Para calcular la pavimentación de calzadas en las calles se tendrá en cuenta el material a emplear en la capa de rodadura, el carácter y el tráfico de las mismas, así como las características resistentes de la explanada. Salvo justificación expresa, se adoptará alguna de las secciones recomendadas a continuación, o bien secciones tipo de la instrucción de Carreteras (Normas 6-1 IC y 6-2 IC).

2. Para la definición y cálculo de las secciones estructurales de los firmes de todas las vías se estará a lo dispuesto por la normativa vigente del Ministerio de Fomento. No obstante el técnico correspondiente podrá diseñar secciones estructurales diferentes, previa justificación que podrá o no ser aceptada por la administración.

3. Red viaria.

Tanto para el suelo urbano como urbanizable se establecen los siguientes tipos de vías:

- Sendas o acera para peatones 1,2 m.
- Calles peatonales 4,5 m a 7,0 m.
- Calles de reparto (Pte máx 14%) 8,0 a 10,0 m.
- Calles colectoras (Pte máx 9%) 10,0 a 12,0 m.
- Arterias Principales (Pte máx 6%) más de 12,00 m.

Artículo 57. Mobiliario urbano.

1. Los quioscos, casetas, puestos y terrazas en las aceras no podrán obstaculizar el paso de las personas, interferir perspectivas de interés, la visibilidad del viario o de la señalización. Mantendrán un ancho libre de arcén superior a ciento veinticinco (125) centímetros. Los elementos urbanos de uso

público deberán colocarse de modo que sea posible su uso por minusválidos con sillas de ruedas.

2. Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

3. Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel de agua deberá encontrarse entre treinta (30) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles.

Artículo 58. Ajardinamiento de las vías.

1. Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

2. En ningún caso los alcorques serán menores de 1 x 1 metro.

3. La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.

4. La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de tres (3) metros si la distancia entre ejemplares (marco de plantación) es menor de seis (6) metros, y de cinco (5) metros si el marco de plantación es superior a seis (6) metros.

Artículo 59. Abastecimiento de agua potable.

1. Para el dimensionado de la red habrá de preverse un consumo medio entre 250 y 300 litros por habitante y día. El consumo máximo para el cálculo de la red para usos no industriales se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por dos (2).

2. En la zona industrial el consumo mínimo supuesto es de 50 m<sup>3</sup>/día/Ha bruta y el consumo máximo de cálculo se tomará igual al doble del mínimo.

3. Se establecerán en todas las zonas de espacios libres, paseos, plazas, calles, etc, bocas de riego de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción sean continuos. La dotación para riegos será de 20 m<sup>3</sup>/Ha de zona verde por día.

4. La capacidad de los depósitos deberá ser necesaria para la regulación diaria del volumen de agua correspondiente al día de máximo consumo.

5. La presión mínima en el punto más favorable de la red será de una (1) atmósfera.

6. El diámetro mínimo de las tuberías será de ochenta (80) milímetros cuando comprendan bocas de riego, pudiendo disminuirse a sesenta (60) milímetros en ramales terminales menores de cincuenta (50) metros para consumos domésticos.

7. Todos los elementos de la red serán de características específicas establecidas por el servicio municipal de aguas y habrán de cumplir lo establecido en el pliego de Prescripciones Técnicas para el abastecimiento de agua potable del Ministerio de Fomento (Orden 28 de julio de 1974). Subsidiariamente será de aplicación la Norma Tecnológica I.F.A. (Instalación de Fontanería. Abastecimiento).

Artículo 60. Red de riego e hidrantes contra incendios.

1. Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etcétera, las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario, conectadas a la red general o a redes independientes si fuera necesario, con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta (40) metros como media.

2. Como prevención de los incendios se instalará hidrantes de riego en lugares fácilmente accesibles y debidamente

señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 5-2 de la NBE-CPI-96: Deberá disponerse un hidrante cada cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie edificable neta, para un caudal mínimo de seis mil (6.000) litros por minuto.

#### Artículo 61. Red de saneamiento.

1. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación aislada, predominantemente residenciales, en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

2. Las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas de tres metros por segundo. En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos (2) metros por segundo.

3. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

4. En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a los ochenta (80) centímetros a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente.

5. En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis (0,6) m<sup>3</sup> cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico para las restantes.

6. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento. Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

7. Los conductos se situarán a una profundidad tal que se asegure el drenaje de las edificaciones actuales y futuras y que impida todo riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento; el punto más elevado de la sección no deberá estar a menos de uno con veinte (1,20) metros por debajo de la superficie del terreno y siempre por debajo de la tubería de la red de distribución.

8. No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

9. Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta (50) metros y en los visitables a menos de trescientos (300) metros y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

10. Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.

11. Antes de realizar el relleno de las zanjas se efectuará obligatoriamente la prueba de estanqueidad del conducto terminado con las siguientes estipulaciones:

- Presión de agua en el punto más alto: 0,11 kg/cm<sup>2</sup>.
- Pérdida máxima de agua permitida durante diez minutos, JxL d
- $Q = 0,25 (1 + \frac{L}{100}) \times L \times d$
- 2 2
- donde,
- Q cantidad de agua perdida en litros.
- J pendiente del conducto, en tanto por uno.
- L Longitud del conducto, en metros.
- d diámetro del tubo o altura del ovoide, en metros.

#### Artículo 62. Condiciones de los vertidos.

1. No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

2. Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo de la Comisaría de Aguas.

3. Queda prohibido el uso de pozos ciegos en todo el municipio.

#### Artículo 63. Red de distribución eléctrica.

1. El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios. Las potencias mínimas por vivienda serán:

- Grado de electrificación elevado: 8.000 W.
- Grado de electrificación medio: 5.000 W.
- Grado de electrificación mínimo: 3.000 W.

Siendo el mínimo por habitante de cero con seis (0,6) Kv./h.

2. Tanto en baja como en alta tensión las redes serán subterráneas, salvo que justificaciones previas, debidamente aprobadas, aconsejen la instalación aérea.

En el caso de redes de alta tensión deberán respetarse las servidumbres establecidas, con la prohibición de construir a menos de cinco (5) metros del conductor.

3. La distribución de baja tensión será de 380/220 voltios, pudiendo admitirse la de 220/127 voltios.

4. La red de servicio de alumbrado público será independiente de la red general y se alimentará directamente de las casetas de transformación mediante circuito subterráneo.

5. El cálculo de las demandas de potencia en baja tensión se efectuará de acuerdo con los grados de electrificación establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o disposición que lo sustituya y, en su defecto, por sus previsiones debidamente justificadas en función del tipo de usuario a que se destina.

6. Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a 50 KV., la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía un local capaz para instalar el centro de transformación, en las condiciones que se indican en el Reglamento de Acometidas Eléctricas.

7. Los centros de transformación podrán instalarse fuera de los edificios a los que suministran siempre que no se instalen en la vía pública, sean accesibles desde la misma y satisfagan sus condiciones técnicas. No se instalarán sobre rasante salvo, excepcionalmente, cuando no puedan resolverse de otro modo.

#### Artículo 64. Alumbrado.

1. Los niveles mínimos de iluminación exterior serán:

- Vías principales: 20 lux.
- Vías secundarias e industriales: 12 Lux.
- Plazas, paseos y calles peatonales: 7 Lux.

El coeficiente de uniformidad será superior a cero con tres (0,3) en las vías principales y superior a cero con veinticinco (0,25) en el resto.

2. La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

3. En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras.

En los cruces de calles los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

4. Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del Ministerio de Fomento -Normas MV 1965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento.

Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

5. La tapa de conexiones y mecanismos de los soportes que se encontrarán fuera del alcance de los niños, tendrá un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por globos irrompibles y los postes serán de materiales inoxidable.

6. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia los puntos de luz no podrán tener una altura superior a cuatro con cinco (4,5) metros.

7. En las alineaciones los puntos de luz alternarán con los árboles, o bien se fijarán en las fachadas de los edificios. En calles con soportales el alumbrado se fijará en el techo de éste, no pudiendo situarse en los arcos o pórticos del soportal que definan su fachada.

8. Todas las partes metálicas de la instalación se comunicarán a tierra, prefiriéndose para ello picas de acero recubiertas de cobre.

9. Los báculos se preferirán de chapa de acero galvanizado, admitiéndose, previa justificación debidamente razonada, los de otro tipo.

10. Se aconseja que las luminarias sean cerradas con vidrio, y sólo se admitirán abiertas si van dotadas de carcasa y reflector desmontable sin utilizar herramienta.

11. El accionamiento será por célula fotoeléctrica, regulable para que su encendido se efectúe cuando la luminaria exterior sea doble o triple de la prevista en la instalación. Llevará también interruptores para su accionamiento manual.

12. Para conductores instalados en canalizaciones subterráneas se preferirán los de tipo termoplástico de PVC para tensiones en servicio hasta 1.000 vatios, y para los grapados sobre fachadas los de tipo bajo plomo. No obstante se podrán emplear otros tipos, siempre que se justifique la motivación de su uso.

#### Artículo 65. Áreas A Jardinadas y Parques.

1. El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

2. El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

a) Pendiente máxima del treinta por ciento (30%), y en los paseos del diez por ciento (10%).

b) La iluminación media de los paseos será igual o superior a 7 lux en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero-veinticinco (0,25) la iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.

c) En las zonas forestales deberán preverse hidrantes de cien (100) mm, en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.

3. Deberá preverse dotación de fuentes de beber, juegos infantiles y bancos.

4. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) centímetros de diámetro.

5. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá preferentemente con tierra enarenada batida; en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.

6. Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector, potenciándose la implantación de especies vegetales autóctonas, de conformidad con lo establecido por el artículo 27.b de la Ley 4/1989 de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la fauna y flora silvestres.

#### Artículo 66. Red telefónica.

1. Se diseñará de acuerdo con la normativa específica de la Compañía Telefónica Nacional de España, según las características del área ordenada.

2. Todas las conducciones serán subterráneas y discurrirán por espacios públicos.

3. Si por las características del área o necesidades del servicio fuera necesaria la ejecución de un Centro de Conexiones, sus características extremas se ajustarán de acuerdo con los criterios estéticos y de composición previstos en otros apartados de estas Normas.

### CAPÍTULO 2

#### Condiciones generales de la edificación

##### Sección 1.º Disposiciones generales

#### Artículo 67. Definición.

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, y por las normas particulares de la zona en que se localice.

#### Artículo 68. Clases de condiciones.

1. A efectos de la aplicación de las Ordenanzas y Normas de Edificación en las secciones 2, 3 y 4 del presente título se establecen las condiciones que deben cumplir las edificaciones con relación a:

- Condiciones de volumen.
- Condiciones de calidad, higiene y dotaciones.
- Condiciones de estética.

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones que se establecen en las secciones 2, 3, y 4, se definen en los artículos siguientes de este capítulo los términos utilizados en relación con:

- Las parcelas.
- La posición de la edificación.
- La ocupación de la parcela.
- El aprovechamiento de las parcelas.

#### Definiciones sobre parcelas:

#### Artículo 69. Parcela.

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

2. Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo no urbanizable.

3. Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificable delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones y servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento.

4. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquéllas comprenda varias de éstas o viceversa.

#### Artículo 70. Superficie de parcela.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

#### Artículo 71. Parcela mínima.

1. Es la establecida en estas Normas Urbanísticas o en los Planes Parciales o Estudios de Detalle basándose en las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

2. De acuerdo con el artículo 258 del TRLS 1/1992, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

#### Artículo 72. Segregación de parcelas parcialmente edificadas.

La segregación de parcelas en las que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento y la ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada será imposible su segregación.

#### Artículo 73. Linderos.

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.

3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrá consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela a que le que se sitúa el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

#### Artículo 74. Alineaciones.

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones, o en los Planes Parciales o en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:

a) Los suelos destinados a zonas verdes y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.

b) Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los verdes o espacios libres públicos.

#### Artículo 75. Rasantes.

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.

3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan General no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

#### Artículo 76. Solar.

1. Para que una parcela sea considerada como solar ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado el planeamiento que el Plan General, o instrumentos posteriores, señalen para desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización:

- Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

- Que aun careciendo todos o alguno de los anteriores requisitos se asegura la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del R.G.U., hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo anterior.

c) Condiciones de gestión: para que una parcela sea edificable deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marquen el presente Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de Ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales: para que una parcela, sea edificable, debiere satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el presente Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

i) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada como mínima e inferior a la que se señalase como máxima.

ii) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada como mínima.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destina, y a la regulación de la zona en que se localiza.

#### Definiciones sobre la posición de la edificación:

#### Artículo 77. Referencias de la edificación.

En la regulación de las Normas se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimita la parcela.

b) Fachada: Plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o Interior.

c) Línea de edificación: Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

d) Medianería o fachada medianera: es el plano o pared lateral de continuidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

Artículo 78. Posición de la edificación respecto a la alineación.

1. Respecto a las alineaciones la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) En línea cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

b) Fuera de cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

2. Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

Artículo 79. Retranqueo.

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.

3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Artículo 80. Tipologías edificatorias.

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela. sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras (y/o manzanas cerradas), la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

c) Edificación agrupada en hilera o adosada: es edificación en hilera la variante de construcción entre medianeras, cuando la edificación se destina a usos residenciales en que la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas es 1:1.

d) Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un lindero común y de edificación aislada en los restantes.

Definiciones sobre ocupación de la parcela:

Artículo 81. Superficie ocupable.

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación basándose en las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan General y en las Ordenanzas de edificación.

2. La superficie ocupable puede señalarse:

a) Indirectamente, como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.

b) Directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación subterránea.

4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular de zona.

Artículo 82. Ocupación o superficie ocupada.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formando por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.

2. En las zonas en que se admitan patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle a las mismas.

Artículo 83. Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela bruta.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima: si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 84. Superficie libre de parcela.

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación, en la que no se puede edificar salvo que la normativa zonal señale las excepciones pertinentes.

Artículo 85. Fondo edificable.

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala cuantitativamente la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Definiciones sobre aprovechamiento de las parcelas:

Artículo 86. Superficie edificada por planta.

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos, los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y contruidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos, y la superficie bajo cubierta si carece de uso o está destinada a depósitos y otras instalaciones generales del edificio.

Artículo 87. Superficie edificada total.

1. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

2. Se incluyen los cuerpos volados y las terrazas en las proporciones fijadas en el punto 3 del artículo 97.

3. Los sótanos no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como almacenes afectos a los usos del edificio en planta baja o garajes.

Artículo 88. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales

verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con noventa (1.90) metros.

Artículo 89. Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.

Artículo 90. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de ejecución, incluyendo pues, tanto las superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose o por tal la de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

Sección 2.º Condiciones de volumen de los edificios

Artículo 91. Aplicación.

Las condiciones de volumen que se establecen en el presente capítulo son aplicables a las obras de nueva planta y reestructuración.

Artículo 92. Sólido capaz.

Es el volumen definido por el planeamiento, dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

Artículo 93. Altura de la edificación.

La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán unidades de longitud o número de plantas del edificio. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

Artículo 94. Medición de la altura en unidades métricas.

1. La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:

a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura de coronación es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta.

c) Altura total: es la que se mide hasta la cumbre más alta del edificio.

2. Salvo indicación expresa en la normativa particular de la zona o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, la altura de cornisa en unidades métricas deberá ajustarse a las distancias verticales máximas y mínimas que se señalen a continuación, en función del número de plantas permitido.

Distancia vertical (En metros).

Número de plantas. Máxima Mínima.

B+17.00 6.35.

B+1+C 8.80 7.45.

B+2 9.60 9.20.

B+2+C 11.40 10.30.

3. En calles en pendiente la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si la longitud de la línea de fachada no supera los veinte (20) metros. Si sobrepasa esta dimensión se medirá diez (10) metros contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonamiento de la edificación a partir de los veinte (20) metros de longitud.

4. En los solares de esquina se podrá volver la altura mayor un máximo de una vez y media el ancho de la calle más estrecha, extendiéndose al resto en caso de ser éste menor de 4 m. Sin embargo, si por estar una calle o ambas en pendiente y al aplicar la normativa de alturas en el fondo edificable por una calle resultara una planta adicional en la otra, ésta quedará retranqueada en todo caso por debajo del plano a 45º trazado desde la altura máxima en la calle inferior, salvando no obstante la posibilidad de volver la altura en la esquina, según lo anterior.

5. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán.

Podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones exteriores de ambas vías, sin superar en ningún caso el fondo máximo edificable establecido para cada calle.

6. Cuando la edificación se sitúe en solar de gran desnivel transversal esto es, que posea una diferencia de nivel entre los centros de su fachada y su fondo superior al 15% y su fondo dé a un espacio libre de edificación, el volumen edificable se dispondrá de acuerdo a la siguiente regla: A partir de un fondo edificable de 10 mts, el volumen se escalonará por debajo de un plano que apoyado en la altura máxima de cornisa se extienda paralelo a la pendiente natural del terreno, hasta completar el fondo máximo edificable permitido.

7. El sótano, caso de emerger de la rasante, no sobrepasará 1,00 m.

8. La cámara se considera como una planta de piso mas y tendrá una altura interior en el frente de fachada no mayor 1,80 m.

Artículo 95. Medición de la altura en número de plantas.

La altura en número de plantas es el número de plantas que existan por encima de la rasante incluida la planta baja.

Artículo 96. Altura máxima.

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzada. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se deteriora la imagen urbana.

Artículo 97. Construcciones por encima de la altura.

1. Con independencia de la posibilidad de construir planta ático o bajo cubierta según lo establecido en las Ordenanzas de edificación por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación de treinta (30) grados

sexagesimales, no pudiendo exceder la altura en más de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de la cornisa.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de la cornisa.

c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de Fomento y en su defecto el buen hacer constructivo.

d) Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno cuarenta (1,40) metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

e) Los paneles de captación de energía solar.

2. Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna.

3. Ordenanza especial de cámara bajo cubierta.

El uso tradicional del espacio bajo cubiertas para almacén y desahogo de la vivienda debe quedar regulado en su doble aspecto de uso y estético.

a) Altura: la altura de las cámaras será función de la pendiente de la cubierta pero estará limitada en fachada a 1,8 m, entre el último forjado de piso y la cornisa o alero que nunca tendrá un grueso superior a 0,60 m.

b) Los huecos de las cámaras con antepechos macizos o barandillas ligeras serán de proporciones alargadas horizontalmente y no podrán cerrarse con cerramientos opacos.

c) El uso de las cámaras, en el fondo mínimo de 2 m y en la crujía de fachada a la calle, no podrá ser de habitación vividera cerrada, siendo su utilización preferente de terraza, mirador, secadero, tendadero, etc.

El resto de la planta de cámara podrá destinarse a vivienda o anexos de vivienda.

En el caso que de cámaras retranqueadas o áticos también serán de aplicación los puntos primero y segundo de esta ordenanza.

Artículo 98. Altura de piso y altura libre.

1. Altura libre de pisos 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.

2. Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 99. Regulación de las plantas de una edificación.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Las Normas consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a) Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad o más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene su paramento de techo por debajo de rasante de la vía o del terreno en contacto con la edificación. La altura libre no será inferior a dos con veinte (2,20) metros, ni la altura de piso inferior a dos con cincuenta (2,50) metros.

b) Semisótano: Es aquella en que toda o más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene el plano de suelo a cota inferior de la rasante y el plano de techo por encima de dicha cota. El techo de los semisótanos no podrá estar a una cota superior a uno con veinte (1,20) metros de la rasante media de la acera o del terreno.

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de dos con veinticinco (2,25) para la altura libre y dos con cincuenta (2,50) para la altura de piso.

El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos no podrá exceder de dos (2); ni la cara superior del forjado del suelo del sótano más profundo distará más de seis (6) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.

c) Baja: Es la que se sitúa por encima de la planta sótano o semisótano real o posible y cuyo pavimento esté a menos de uno con cincuenta (1,50) metros sobre la cota media de las rasantes de los viales de acceso al edificio o de las rasantes naturales del terreno en contacto con la edificación, según se trate de edificación entre medianeras y agrupada o de aislada y pareada.

Cuando, en consideración al uso, sea de aplicación una normativa en el ámbito estatal, se estará a lo dispuesto en la misma en cuanto a la definición de planta baja.

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 o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local o vivienda a que esté adscrita. La superficie ocupada por entreplantas entrará en el cómputo de la superficie total edificada. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente el uso a que se destine y, en todo caso, superior a dos con cincuenta (2,50) metros.

e) Piso: Es la planta cuyo plano de suelo esta situado por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso, se determinará en función de su uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

f) Atico: Ultima planta de un edificio cuando su superficie edificable es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas de los planos de fachada del edificio.

g) Bajo cubierta: Planta eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

h) Cámara: Planta que cumple lo anterior y además presenta un frente a fachada con posibilidad de apertura de huecos y que no excede una distancia de (1,8) metros desde la cara superior del forjado de la planta inferior a esta a la cornisa.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante para locales en que exista actividad permanente de personas será de dos con cincuenta (2,50) metros.

Artículo 100. Regulación de los entrantes en fachada.

1. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura libre de piso ni al ancho de hueco medio en el plano de fachada. La profundidad se contará a partir de este plano o de la exterior más saliente si la terraza sobresaliera del plano de fachada.

2. Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 101. Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada

del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos votados cerrados. Responden a las siguientes condiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente respecto a la fachada, no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano. Éste no podrá exceder de ciento cuarenta centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Balconada es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los cincuenta (50) centímetros.

c) Se entiende por cierres el vano de anchura igual o inferior a ciento ochenta (180) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta baja más de veinticinco (25) centímetros y en planta piso más de treinta y cinco (35) centímetros.

d) Se entienden por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas.

e) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cincuenta (50) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta (30) centímetros al ancho del vano.

f) Cuerpos votados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, cierres y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos. Los cierres en planta baja sólo se permiten en la zona del Casco Histórico.

3. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

- Cuerpos volados cerrados y miradores: cien por cien (100%).
- Terrazas: cincuenta por cien (50%).
- Balcones y balconadas: no computan.

4. Salvo otras condiciones en las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no excederá del setenta por ciento (70%) de la longitud de cada fachada.

b) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

c) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos veinte (320) centímetros en salientes de más de cuarenta y cinco (45) centímetros, pudiendo reducirse la altura libre a trescientos (300) centímetros para salientes menores.

5. Todos los cuerpos salientes permitidos sobre planos de fachada que no sean exteriores quedarán separados de

los linderos laterales y testero una distancia de, como mínimo, dos (2) metros.

### Sección 3.º Condiciones de calidad, higiene y dotación de los edificios

#### Artículo 102. Definición y aplicación.

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

2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a los edificios de nueva planta y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

#### Condiciones de calidad:

#### Artículo 103. Calidad de las construcciones.

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

2. En aplicación del contenido de estas Normas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto del contenido urbanístico de las Normas, como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia de la calidad de vida del vecindario. Para ello los Servicios Técnicos Municipales además de ejercer su labor de vigilancia exigirán la inclusión en la documentación de licencias de obra mayor que se presenten a trámite, de la justificación del cumplimiento de las Instrucciones, Normas Básicas, Pliegos de Condiciones, y demás legislación superior en materia de construcción que afecte al tipo de obra.

3. Además de en las materias en que así se hace constar en las presentes Normas Urbanísticas, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación, o legislación que las sustituya.

#### Artículo 104. Aislamiento térmico.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía; con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial y en concreto la NBE-CT-79.

#### Artículo 105. Aislamiento acústico.

1. El nivel de ruido que provenga del exterior admisible en el interior de un local será menor de cuarenta y cinco (45) decibelios A, con sus huecos practicables cerrados. Si es previsible la existencia de un nivel mayor de ruido, deberá dotarse al local de aislamiento acústico con los materiales y soluciones adecuados.

2. Será de aplicación la Norma Básica de la edificación CA-81.

#### Artículo 106. Barreras antihumedad.

Todo local deberá ser estanco a la penetración del agua, tanto de la procedente de precipitaciones meteorológicas como de la procedente del suelo. A este fin las soleras, muros

perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtraciones de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

Condiciones higiénicas de los locales:

Artículo 107. Pieza habitable.

1. Se considerará pieza habitable toda aquélla en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Exceptuando aquellos locales que necesariamente deben carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

- a) Dar sobre una vía o espacio libre público.
- b) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Artículo 108. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.
2. En plantas de semisótano sólo se autorizarán la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación, y dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.

Artículo 109. Condiciones de iluminación y ventilación.

1. Sin perjuicio de las condiciones específicas que se imponen en las normas de cada uso, cualquier local o habitación debe tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen por hora y contar con un nivel de iluminación artificial no inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal teóricamente situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

2. Los locales con ventilación exclusivamente realizada por medios mecánicos, sólo se admitirán cuando sean destinados a un uso que por sus especiales características requieran el aislamiento de la luz solar o deban estar ubicados en locales totalmente cerrados.

3. Se autoriza la ventilación forzada de locales no viveros situados en planta baja o sobre rasante.

4. Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Condiciones higiénicas de los edificios:

Artículo 110. Patios de luces.

1. Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.

2. Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre a un espacio libre o a una vía. En caso contrario, se denominará patio cerrado.

3. Los patios en edificación de vivienda colectiva deberán contar con acceso desde el portal, caja de escalera u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos. Previa justificación razonada podrá exonerarse del cumplimiento de dicha obligación.

4. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indis-

pensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios interiores o cerrados.

5. Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica y la diferencia de cota entre los pavimentos del suelo no podrá ser superior a un metro.

Artículo 111. Dimensiones de los patios de luces abiertos.

Se considerarán patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma sea  $F > 1,5 P$ .

Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a uno con cinco (1,5) metros.

El frente mínimo no podrá ser inferior a tres (3) metros, si ambos testeros son ciegos, ni a seis (6) metros si los testeros cuentan con huecos.

Artículo 112. Dimensiones de los patios de luces cerrados.

1. La anchura de los patios de luces cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a la que sirva.

2. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

Uso del local luces rectas:

Piezas habitables (excepto cocina) 1:3 H y 3,00 metros

Cocina, piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos 1:5 H y 3,00 metros.

3. La forma de los patios será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor establecida en el punto anterior para las luces rectas, con una superficie no inferior a los nueve (9) metros cuadrados. A estos efectos, se entiende por luz recta a la longitud del segmento perpendicular al parámetro exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho parámetro hasta el muro o lindero más próximo.

4. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el artículo 106.

Artículo 113. Cubrición de patios.

1. La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de cualquier tipo.

2. Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio periférico libre sin cierre de ningún tipo entre los muros del patio y al elemento de protección, con una superficie de igual a dos tercios (2/3) de la del patio de dimensiones mínimas que cumplan las condiciones del artículo anterior.

Condiciones de las dotaciones y servicios:

Artículo 114. Dotación de agua.

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso.

2. No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, acreditándose en este caso la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979 de 16 de marzo.

3. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán la NTE IFA/1975 «Instalaciones de fontanería Abastecimiento» y además cumplirán las siguientes condiciones:

a) La continuidad en el servicio, cuando exista discontinuidad en el abastecimiento, se garantizará por medio de un depósito regulador con capacidad para una dotación de un día

b) La presión de servicio por medio de un grupo de presión, cuando ésta sea inferior a 10 m.c.d.a. 8 grupo se instalará en un local con sumidero.

c) La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos llaves de paso.

d) La estanqueidad de la red a una presión doble de la prevista de uso.

e) La posibilidad de la libre dilatación de la canalización, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos.

4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

#### Artículo 115. Red de saneamiento.

1. En las obras de nueva planta las aguas pluviales se conducirán al interior de la parcela prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan a la calle o espacios públicos exteriores.

2. Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, en el caso de suelo urbano y urbanizable. En suelo no urbanizable, cuando no exista dicha red, el vertido de aguas residuales debe hacerse a fosa séptica prefabricada o a tanques de depuración compactos según la cantidad previsible de afluente:

a) Para los afluentes de hasta veinticinco (25) personas o el equivalente de cinco (5) viviendas se utilizará fosa prefabricada dotada de pozo de digestión, con recintos diferentes para los procesos de sedimentación y descomposición así como filtro biológico.

b) Para los afluentes de más de veinticinco (25) personas o el equivalente de cinco (5) viviendas se utilizarán tanques de depuración compactos de doble cámara aireación y sedimentación en los que se consiga la oxidación total por aireación prolongada.

3. Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal cumplirán la correspondiente ATE ISA/73 y además las siguientes condiciones:

a) Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.

b) La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual de 1,5%.

c) Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

d) Se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.

e) Será posible la dilatación libre de las conducciones, respecto a sí misma y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos.

#### Artículo 116. Dotación de energía eléctrica.

1. Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.

2. En el caso de existir centros de transformación en el interior de las parcelas o edificios, éstos no se podrán localizar por debajo del sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

#### Artículo 117. Evacuación de humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a la propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

4. Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vapores de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, previo informe técnico, se demuestre que causa molestias o perjuicios al vecindario.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre Contaminación Atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

#### Artículo 118. Evacuación de residuos sólidos.

1. Regirán las condiciones de la Ley 10/1998 de 21 de abril, de Residuos, Ley 7/1994 de 18 de mayo, de Protección Ambiental y Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del Servicio Municipal correspondiente.

2. Cuando las basuras y otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

#### Artículo 119. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda proporcionar las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. En el caso de instalaciones de calefacción central el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

3. Salvo en el caso de locales que por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento

de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La provisión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

4. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación de aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación del aire.

5. Las instalaciones de aire acondicionado y calefacción cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación, y en particular el Real Decreto 1618/1980.

6. La salida de aire caliente de la refrigeración salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

#### Artículo 120. Instalaciones de telefonía, radio y televisión.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En los edificios destinados a vivienda se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radio difusión en frecuencia modulada.

4. Cumplirán las normas tecnológicas correspondientes.

#### Artículo 121. Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

#### Artículo 122. Aparatos elevadores.

1. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los diez con setenta y cinco (10,75) metros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.

2. Todos los ascensores serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante de la entrada del edificio.

3. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

4. En cualquiera que sea la clase de aparato elevador, se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

#### Condiciones de seguridad y accesibilidad en los edificios:

#### Artículo 123. Protección contra incendios.

1. Las condiciones para la prevención y protección contra incendio que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso son las establecidas en la Norma Básica de la Edificación: «Condiciones de Protección contra Incendio en los Edificios» (NBE-CPI-96) y sus anexos y cuantas estuvieren vigentes en esta materia, de cualquier otro rango.

2. Los locales de uso no residencial, situados en edificios de uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, o portal, si no es a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante noventa (90) minutos.

3. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

5. En los locales para guarda, depósito y reparación de vehículos automóviles y en los que riesgo de incendio sea notable a juicio de los departamentos municipales correspondientes, se tomarán las siguientes medidas de precaución:

a) Constructivas: Los forjados deberán tener una resistencia al fuego exigible según tabla 1, artículo 14 de la (NBE-CPI-96). En garajes y aparcamiento se admite que la compartimentación en sectores de incendios a la que se hace referencia en la NBE-CPI-96, se realice con elementos móviles de compartimentación que sean EF-30, que cuente con un dispositivo de cierre automático, conectado al sistema de detención cuya actuación se realice por medios mecánicos, por gravedad o por un sistema equivalente y que disponga de puerta abatible sobre eje vertical con mecanismo de fácil apertura manual, de 0,80 metros de anchura y 1,90 metros de alto como mínimo

b) Dotaciones de prevención:

a) Extintores móviles: En todo edificio se dispondrá de extintores en número suficiente para que el recorrido real en cada planta desde cualquier origen de evacuación, hasta un extintor no supere los 15 metros. En aparcamientos cuya capacidad sea de cinco vehículos, se dispondrá de un extintor de eficacia 21A-113B cada 15 metros de recorrido, como máximo, por calles de circulación o, alternativamente, extintores de la misma eficacia convenientemente distribuidos a razón de 1 por cada veinte plazas de aparcamiento. Los garajes o aparcamiento con más de tres plazas bajo rasante o con más de cuatro por encima de la rasante, estarán dotadas de instalación de columna seca, con tomas en todas sus plantas.

b) Instalación de bocas de incendio equipadas: En los garajes o aparcamientos para más de treinta vehículos, la longitud de las mangueras deberán alcanzar todo origen de evacuación y al menos habrá un boca en la proximidad de cada salida.

#### Artículo 124. Protección contra el rayo.

Se exigirá la instalación de pararrayos en una edificación cuando esté localizada en una zona en la que no existan instalaciones de protección, o bien cuando por su destino existan riesgos de acciones por rayos.

#### Artículo 125. Protección en antepechos y barandillas.

1. Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho de 0,95 m. de altura o barandilla de 1 metro de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cms. para evitar el paso de un niño, ni ranuras del al ras del suelo mayores de 5 cm. y si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado de plástico.

2. La altura de las barandillas de escalera no será inferior a 90 cms. y si están provistas de barrotes verticales la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a 12 cms.

**Artículo 126. Puesta a tierra.**

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

**Artículo 127. Accesos a las edificaciones.**

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, el menos en un octavo (1:8) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso y en cualquier otro edificio de uso colectivo será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

2. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

**Artículo 128. Señalización de edificios.**

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2. En los edificios de acceso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

3. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local así como de revisión en cualquier momento.

**Artículo 129. Puerta de acceso.**

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

**Artículo 130. Circulación interior.**

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales, hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores tendrán una anchura mínima de dos (2) metros.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

**Artículo 131. Escaleras.**

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general no podrá ser inferior a cien (100) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales ni otros que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

2. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de huella será igual o inferior a dieciocho (18) centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a veintisiete (27) centímetros. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, estos huecos no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinte (120) centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en planta bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes de la superficie útil de caja de escaleras y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos en escaleras con iluminación cenital, el hueco central deberá quedar libre en toda su altura, pudiendo inscribirse en el mismo un círculo de diámetro igual a uno con diez (1,10) metros.

**Artículo 132. Rampas.**

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior, al ocho por ciento (8%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cincuenta (50) centímetros.

**Artículo 133. Supresión de barreras arquitectónicas.**

En toda situación urbanística y de edificación se estará a lo dispuesto en las Normas Técnicas para la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de transporte; Decreto 72/1992 de 5 de mayo.

También será de aplicación el Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, BOE núm. 122 de 23.5.89.

**Condiciones de los aparcamientos y garajes en los edificios:****Artículo 134. Dotación de aparcamiento.**

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto este Plan General en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

3. El Ayuntamiento, previo informe emitido por los servicios técnicos municipales, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la localización de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

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

#### Artículo 135. Soluciones para la dotación de aparcamiento.

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

- a) En un espacio libre de edificación.
- b) En un espacio edificado. Se denominará como garaje.

#### Artículo 136. Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

Tipo de vehículo	Longitud (m)	latitud (m)
De dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

2. La superficie mínima del garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que figurarán asimismo en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

#### Artículo 137. Accesos a los garajes.

1. Los garajes-aparcamientos y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cinco (5) metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable. En los garajes individuales, el acceso podrá reducirse a dos con setenta (2,70) metros de ancho por (4) metros de largo.

2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- a) A distancia menor que quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo filo de las calles, en tramos curvos de radio menor que diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.
- b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones en lugares de concentración y, especialmente, en las paradas de transporte público.

c) Con su eje a menos de quince (15) metros del eje de otro acceso.

3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis (16) por ciento, y las rampas en curva del doce (12) por ciento medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será como mínimo de seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

4. Los garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados podrán también servir para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso al garaje sea superior a cuatro (4) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

5. Los garajes situados bajo rasante deberán disponer además del acceso para vehículos de otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

6. Para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados el acceso, en cualquier caso, deberá tener una anchura no inferior a seis metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas de tres con cincuenta (3,50) metros.

7. La longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar los veinticinco (25) metros.

8. Se autoriza la mancomunidad de garajes.

9. Los accesos se situarán a ser posible de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

10. Los garajes deberán cumplir las Normas Básicas de la Edificación, y especialmente las del anexo A9 «Condiciones particulares del Uso de Garaje y Aparcamiento» de la NBE-CPI-96.

Artículo 138. Altura libre de piso. La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros. Esta distancia podrá reducirse a dos (2) metros en aquellos puntos que las características de la estructura del edificio lo justifique.

#### Artículo 139. Condiciones constructivas.

1. Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por la Norma Básica NBE-CPI-96 y sus anexos, y cumplirán las condiciones señaladas en el artículo VIII.3.22. de estas Normas.

2. En los garajes se dispondrá de abastecimiento de agua potable mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero, con un sistema eficaz de separación de grasas y lodos.

#### Artículo 140. Aparcamiento en los espacios libres privados.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondiente al cincuenta (50) por ciento de aquéllos.

2. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

3. Los garajes-aparcamientos bajo la rasante de los espacios libres estarán cubiertos de modo que sea posible aportar la superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

#### Sección 4.º Condiciones Generales de Estética

##### Artículo 141. Definición.

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el medio urbano, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

##### Artículo 142. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones en suelo urbano o urbanizable sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de la zona.

##### Artículo 143. Salvaguarda de la estética urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o nocivo para la imagen de la ciudad.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 del TRLS 1/1992. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de los análisis de impacto sobre el medio en que se localicen con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

4. En los sectores de nueva ordenación, y a través de los oportunos Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, justificándose la solución adoptada según dos aspectos:

a) Justificación de la estructura espacial básica que abarque tanto los espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías, etc.) como los cerrados (plazas, calles, itinerarios peatonales).

b) Justificación de los criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

##### Artículo 144. Fachadas.

1. La composición de las fachadas será libre, salvo las limitaciones contenidas en este capítulo de las Normas Urbanísticas.

2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

3. El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada, evitándose los grandes vanos acristalados, las superficies pulimentadas o brillantes así como la instalación de grandes carteles publicitarios.

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

5. No se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra, azulejos, mármol o similares que por sus características de peso y forma de colocación pueda suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas. Asimismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas y similares, siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su accidental desprendimiento.

##### Artículo 145. Medianerías.

1. Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas. La decoración de las medianerías será obligación del que construya en solar colindante, independientemente de que se trate de su propio muro o el muro colindante.

2. Cuando una obra de nueva edificación colinda con una medianería que no sea de previsible desaparición y, por tanto, tenga carácter permanente, se tratará con los mismos materiales de fachada.

3. Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar oculta en el futuro, se admitirá el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.

##### Artículo 146. Modificación de las fachadas.

1. En los edificios no catalogados podrá procederse a la modificación de las características de una fachada de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o propietario del edificio.

##### Artículo 147. Instalaciones en fachadas.

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

2. Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, debiendo reformarse los existentes.

##### Artículo 148. Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación oficial exterior no excederá de sesenta (60) centímetros.

##### Artículo 149. Marquesinas.

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales

de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será superior a tres con cincuenta (3,50) metros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, tendrán un saliente máximo de un (1) metro.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo, ni a la vía pública. Su canto no excederá de treinta (30) centímetros.

Artículo 150. Portadas, escaparates y elementos decorativos.

La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) metros con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros, no será permitido saliente alguno.

Artículo 151. Toldos.

1. Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

2. Los toldos fijos, cumplirán las condiciones de las marquesinas.

Artículo 152. Rótulos publicitarios en fachadas.

1. Los rótulos luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones siguientes, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros del anuncio.

2. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de las mismas.

c) Las muestras colocadas en las plantas piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

d) En edificios exclusivamente con uso productivo podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, y siempre que estén ejecutados con letra suelta. También podrá colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

3. Los anuncios normales el plano de fachada tendrán un saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros y la

dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, pudiendo sobrepasar por encima de éstas una altura máxima igual a su espesor.

b) En las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

c) En edificios exclusivos con uso productivo podrán ocupar una altura superior a noventa (90) centímetros.

Artículo 153. Cerramientos de solares y terrenos.

1. Los solares deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de tres meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

3. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en un plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo o a partir de la fecha de comienzo del derribo si no se hubiera solicitado licencia.

Artículo 154. Cerramientos en edificación abierta o aislada.

1. El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Mediante soluciones diáfanas de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura total.

c) Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

2. Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima, con independencia de su longitud.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc.).

4. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de tres (3) metros, y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada.

b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

Artículo 155. Cerramientos provisionales en locales comerciales.

Cuando, terminado un edificio, no vayan a utilizarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de acabado estético similar. Si pasado un mes desde la concesión de la licencia de habitar no se hubiese efectuado el cerramiento o se hiciese sin el cuidado oportuno, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutando aquél, por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

Artículo 156. Tratamiento de los espacios libres.

1. El arbolado existente en el espacio viario, 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 se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares, y en todo caso se potenciará la plantación de especies vegetales autóctonas, de conformidad con lo establecido por el artículo 27.b de la Ley 4/1989 de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres.

2. El tratamiento de los espacios libres, tanto públicos como privados, será libre aunque si se encuentran ajardinados deberán mantenerse y conservarse en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y se garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura máxima de dos (2) metros de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. En caso de que se deteriorase o eliminase algún ejemplar podrá exigirse garantía para su reposición por otro de la misma especie o similar y de idéntico porte, antes de la concesión de la licencia de habitabilidad o licencia de apertura.

#### Sección 5.ª. Condiciones Ambientales. Áreas de Calidad Acústica

Artículo 157. Definición.

Las áreas de sensibilidad acústica serán aquellas superficies o ámbitos territoriales donde se pretende que exista una calidad acústica homogénea. Dichas áreas serán determinadas por el Ayuntamiento, en atención al uso predominante del suelo.

Artículo 158. Límites de niveles sonoros.

Los límites de niveles sonoros aplicables en las áreas de sensibilidad acústica, son los señalados en la siguiente tabla, según determina el Anexo I del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía (Decreto 326/2003 de 25 de noviembre):

Niveles límite de ruido ambiental en fachadas de edificaciones:

Niveles Límites (dBA).

Área de sensibilidad acústica Día (7-23) Noche (23-7).

Nivel sonoro medio diurno ( $L^{eq} d$ ) Nivel sonoro medio diurno ( $L^{eq} n$ ).

Tipo I (Área de Silencio) 55 40.

Tipo II (Área de Silencio) 55 45.

Tipo III (Área de Silencio) 65 55.

Tipo IV (Área de Silencio) 70 60.

Tipo V (Área de Silencio) 75 65.

Artículo 159. Revisión de la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica. El Ayuntamiento estará obligado a la elaboración de las correspondientes Ordenanzas municipales de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones, de conformidad con el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía (Decreto 326/2003 de 25 de noviembre), en el plazo de dos (2) años. Una vez aprobada la delimitación inicial de las áreas de sensibilidad acústica, el Ayuntamiento estará obligado a controlar de forma periódica el cumplimiento de cada una de estas áreas, así como revisar y actualizar las mismas como mínimo en los siguientes plazos y circunstancias:

a) En los seis (6) meses posteriores a la aprobación definitiva del presente Plan General o de su revisión.

b) En los tres (3) meses posteriores a la aprobación de cualquier modificación sustancial de las condiciones normativas de usos del suelo.

Artículo 160. Clasificación de las áreas de sensibilidad acústica.

Las áreas de sensibilidad acústica se clasifican de acuerdo con la siguiente tipología, según el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía:

Tipo I: Área de silencio. Zona de alta sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una especial protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- a) Uso sanitario.
- b) Uso docente
- c) Uso cultural.
- d) Espacios naturales protegidos, salvo las zonas urbanas.

Tipo II: Área levemente ruidosa. Zona de considerable sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección alta contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- a) Uso residencial.
- b) Zona verde, excepto en casos en que constituyen zonas de transición.
- c) Adecuaciones recreativas, campamentos de turismo, aulas de naturaleza y senderos.

Tipo III: Área tolerablemente ruidosa. Zona de moderada sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección media contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- a) Uso de hospedaje.
- b) Uso de oficinas o servicios.
- c) Uso comercial.
- d) Uso deportivo.
- e) Uso recreativo.

Tipo IV: Área ruidosa. Zona de baja sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una menor protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- a) Uso industrial.
- b) Zona portuaria.

c) Servicios públicos no comprendidos en los tipos anteriores.

Tipo V: Área especialmente ruidosa. Zona de nula sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio afectados por servidumbres sonoras a favor de infraestructuras de transporte, autovías, autopistas, rondas de circunvalación, ejes ferroviarios, aeropuertos y áreas de al aire libre. A efectos de la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica, las zonas que se encuadren en cada uno de los tipos señalados en el apartado anterior lo serán sin que ello excluya la posible presencia de otros usos del suelo distintos de los indicados en cada caso como mayoritarios.

### CAPÍTULO 3

#### Condiciones Generales de los Usos

##### Sección 1.º. Determinaciones Generales

###### Artículo 161. Definición.

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello dispone el Plan General o el planeamiento que lo desarrolla.

###### Artículo 162. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan en este título son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de las mismas, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o cédula de habitabilidad de la vivienda.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

3. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

4. Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Título, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

###### Artículo 163. Clases de usos.

A efectos de estas Normas, y de las que en desarrollo del Plan General se incluyan en Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

a) Por la amplitud de su función:

Usos globales.  
Usos pormenorizados.

b) Por su adecuación:

Usos característicos.  
Usos compatibles.  
Usos prohibidos.

c) Por su relación con el Plan:

Usos existentes.  
Usos propuestos.

d) Por el tipo de propiedad:

Usos públicos.  
Usos colectivos.  
Usos privados.

###### Artículo 164. Usos globales y pormenorizados.

1. Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que el Plan General asigna a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y urbanizable. En concreto los usos globales considerados son los siguientes:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Terciario.
- d) Dotacional: Equipamiento y servicios públicos.
- e) Espacios libres públicos.
- f) Infraestructura, Transportes y comunicaciones.

2. Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que el Plan asigna, en Suelo Urbano, a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos. En concreto se consideran los siguientes usos pormenorizados asociados a cada uso global:

Uso global uso pormenorizado:

Residencial Vivienda  
Residencia comunitaria  
Industrial  
Terciario Hospedaje  
Comercio  
Oficinas  
Recreativo y Salas de Reuniones.  
Dotacional: Equipamientos y Servicios públicos Religioso  
Sociocultural  
Educativo  
Sanitario-asistencial  
Deportivo  
Público-administrativo  
Servicios urbanos  
Servicios Infraestructurales  
Espacios libres públicos  
Parque urbano  
Área ajardinada  
Área de juego  
Áreas públicas  
Infraestructura, Transporte Elementos de redes de servicio y comunicaciones Unidades de servicio  
Red viaria  
Red ferroviaria  
Aparcamientos públicos y Estaciones de Servicio

3. Los usos pormenorizados a que vayan a ser destinadas las Instalaciones proyectadas deberán especificarse en todas las solicitudes de licencia de obras de apertura o de funcionamiento.

###### Artículo 165. Usos característicos, compatibles y prohibidos.

1. Uso característico: Es aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

2. Uso compatible: Es aquél que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al

característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

3. Uso prohibido: Es uso prohibido el que impiden las Normas de este Plan y las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial. También son usos prohibidos aquéllos que, aún no estando específicamente vetados, son incompatibles con los usos permitidos por superar las restricciones de la intensidad o forma de uso.

Artículo 166. Usos existentes y propuestos.

1. Usos existentes: Son los usos o actividades que existieran en edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan. Pueden ser permitidos o declarados fuera de ordenación.

2. Usos propuestos: Son los usos que el Plan asigna a los distintos ámbitos del término municipal.

Artículo 167. Usos públicos, colectivos y privados.

1. Usos públicos: Son los usos que, a efectos de este Plan y de las contenidas en los Planes que desarrollen lo dispuesto en este Plan General, son realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público, o bien sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación. Ningún uso público podrá ser sustituido por un uso privado salvo expresa autorización del Plan.

2. Usos colectivos. Son aquéllos de propiedad privada pero destinados al uso público o semipúblico y a los que se accede por la pertenencia a una asociación agrupación, sociedad, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga. El mantenimiento de cualquier uso colectivo existente se considera de interés público y utilidad social aún cuando no haya sido recogido como uso propuesto. En consecuencia, para la supresión de un uso colectivo o su sustitución por otro, cualquiera que sea éste, se exigirá la autorización del Ayuntamiento, quien podrá denegar en razón del interés general del mantenimiento de la actividad.

3. Usos privados: Son aquéllos que no estando comprendidos en el apartado de colectivos, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el bien.

## Sección 2.º. Uso residencial

Artículo 168. Definición y clases.

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda: Es la residencia que se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías.

a) Vivienda en edificación unifamiliar es la que consta de jardín o patio privado, en tipología de edificio aislado o adosado con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o desde un espacio libre exterior.

b) Vivienda en edificación colectiva: es aquella que se agrupa horizontal y/o verticalmente con otras, formando edificios en los que el acceso se resuelve desde espacios comunes que

actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

B) Residencia comunitaria: Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades, conventos, etc.

Artículo 169. Vivienda y apartamento.

Teniendo en cuenta la definición de apartamento que se establece en el artículo siguiente, a efectos del cómputo de la densidad residencial y de las reservas de suelo para equipamiento y espacios libres de uso público en un polígono o sector, se considera que dos apartamentos son equivalentes a una vivienda.

Condiciones de la vivienda:

Artículo 170. Programa de la vivienda.

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: vestíbulo, cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo y un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos. No podrá tener una superficie útil inferior a cuarenta (40) metros cuadrados excluyendo terrazas, balcones, tendederos y espacios con altura libre inferior a ciento noventa (190) centímetros.

2. Se entenderá por apartamento aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de vestíbulo, cuarto de aseo completo y estancia-comedor-cocina que podrá ser también dormitorio. La superficie útil será mayor de veinticinco (25) metros cuadrados computada según se indica en el apartado anterior.

3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda o apartamento cumplirán las siguientes condiciones:

a) Estancia: Tendrá una superficie útil no menor que doce (12) metros cuadrados; uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, doscientos setenta (270) centímetros; su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) metros.

b) Estancia-comedor: Tendrá una superficie útil no menor que catorce (14) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.

c) Estancia-comedor-cocina: Tendrá una superficie útil no menor que veinte (20) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores, con posibilidad de disponer la cocina en armario.

d) Cocina: Tendrá una superficie no menor que siete (7) metros cuadrados de los que dos (2) metros cuadrados pueden corresponder al lavadero; uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de ciento sesenta (160) centímetros. Dispondrá de un fregadero.

e) Cocina-comedor: Tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros.

f) Dormitorio doble: Tendrá una superficie de, al menos, diez (10) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) centímetros.

g) Dormitorio sencillo: Tendrá una superficie de seis metros cuadrados con uno de sus lados de longitud libre no menor que dos (2) metros.

h) Cuarto de aseo: Tendrá una superficie no menor que tres (3) metros cuadrados. Dispondrá, al menos de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de

ellos tendrá acceso independiente pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

i) Pasillos: Tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco (85) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta (70) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.

j) Tendedero: Salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en patio de parcela o en azotea, toda vivienda estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, dos (2) metros cuadrados de superficie destinados a tender la ropa, que no será visible desde el espacio público, por lo que, si da frente mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

k) Vestíbulo: Tendrá una superficie no menor que ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados y un lado libre mínimo de ciento veinte (120) centímetros.

#### Artículo 171. Situación de las viviendas.

1. No se permiten viviendas situadas en planta sótano.

2. Todas las viviendas de nueva planta deberán ser exteriores para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios abiertos o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas. Además, deberá cumplirse una de las siguientes condiciones:

a) Dos de las piezas habitables tengan huecos que den a espacios públicos.

b) Una de las piezas habitables tenga al menos un hueco sobre espacio público y presente una longitud de fachada de como mínimo cuatro (4) metros, medida paralelamente a la alineación exterior, es decir, descontando los tramos de fachada perpendiculares a la alineación exterior que puedan existir al disponer entrantes o patios abiertos a fachada.

3. Ninguna vivienda en edificación colectiva de nueva planta tendrá pieza habitable con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

4. Se recomienda que todas las viviendas de nueva planta se dispongan de modo que sea posible la ventilación natural cruzada entre fachadas opuestas.

#### Artículo 172. Altura de techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo en vivienda de nueva construcción será de doscientos cincuenta (250) centímetros, admitiéndose hasta un diez (10) por ciento de la superficie útil con alturas inferiores pero siempre superiores a ciento noventa (190) centímetros y con la condición de que en cada habitación suponga menos del treinta (30) por ciento de su superficie.

#### Artículo 173. Accesibilidad a las viviendas.

1. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

2. En edificio de vivienda colectiva el portal, cuando exista, tendrá unas dimensiones mínimas de doscientos (200) centímetros por doscientos (200) centímetros.

3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del ocho por ciento (8%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de al menos cien (100) centímetros cuando por ellas se acceda a un máximo de diez (10) viviendas; cuando se acceda a más de diez (10), y hasta un máximo de treinta (30), su ancho será de al menos ciento diez (110) centímetros; y cuando se acceda a más de treinta (30) viviendas se dispondrán dos (2) escaleras con anchura mínima de cien (100) centímetros o una sola de ancho ciento treinta (130) centímetros. En ningún caso las escaleras tendrán tramos con más de dieciséis (16) peldaños, que tendrán una huella de anchura como mínimo doscientos setenta (270) milímetros y una tabica de altura no superior a ciento ochenta (180) milímetros.

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

5. En promociones de más de treinta (30) viviendas los accesos desde el espacio público exterior se dispondrán de modo que se pueda llegar, al menos, al diez por ciento (10%) de las viviendas, sin necesidad de salvar desniveles mediante escaleras.

#### Artículo 174. Dimensiones de los huecos de paso.

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de doscientos un (201) centímetros de altura y de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo o setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

#### Artículo 175. Condiciones de iluminación y ventilación.

1. Todas las piezas habitables dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a un décimo (1/10) de la superficie útil de la pieza. Esta condición no es aplicable a los cuartos de aseo.

2. Todas las piezas habitables destinadas a descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por el usuario.

3. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, un veintavo (1/20) de la superficie útil de la pieza. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica.

4. Las cocinas dispondrán de conductos de eliminación de humos o gases directamente al exterior.

#### Artículo 176. Dotación de agua.

Toda vivienda tendrá una dotación mínima de trescientos (300) litros/habitante y día. Se asegurará además en cocinas y cuartos de aseo un caudal por grifo de agua fría de cero con quince (0,15) litros/segundo y cero con diez (0,10) litros/segundo por grifo de agua caliente.

#### Artículo 177. Dotación de aparcamientos.

En todo edificio de viviendas de nueva planta se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados edificados y, en todo caso, una por cada vivienda o por cada apartamento. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios de vivienda colectiva que contando con un número de viviendas inferior a cinco (5) estén situados en solares que no estando incluidos en Unidades de Actuación y no siendo resultantes del fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, cumplan además alguna de las condiciones siguientes:

- a) Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
- b) Tener una superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- c) Tener una fachada inferior a diez (10) metros.

Condiciones de la residencia comunitaria:

Artículo 178. Condiciones de aplicación.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso serán de aplicación las correspondientes a los edificios o locales destinados al uso de hospedaje. La dotación mínima de aparcamiento de automóviles será de una plaza por cada cuatro habitaciones.

### Sección 3.º. Uso industrial

Artículo 179. Definición.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, elaboración y transformación de productos comprendiendo también las operaciones que se realizan en locales destinados a depósito, conservación, guardado, almacenaje y distribución de productos a fabricantes instaladores o mayoristas. Se incluyen también las actividades artesanales y los oficios artísticos, así como las actividades de reparación de productos ya sean de consumo industrial o doméstico, comprendiendo las relacionadas con el automóvil.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen tres (3) categorías y cuatro (4) situaciones, atendiendo respectivamente a:

- a) Las molestias, efectos nocivos, daños y alteraciones que pueden producir sobre las personas y el medio ambiente.
- b) El entorno en que están situadas.

Artículo 180. Grados.

Para la clasificación de actividades según lo dispuesto en la Ley 7/199 de 18 de mayo, de Protección Ambiental, que será de aplicación simultánea con el presente Plan sin perjuicio de la aplicación de las adaptaciones e interpretaciones que produzca el desarrollo legislativo en la materia de acuerdo con el cambio tecnológico. A los efectos de la aplicación de las determinaciones particulares contenidas en las presentes Normas, la determinación de las categorías de actividades se establece de acuerdo con los criterios siguientes:

Grado 1.º: Actividad compatible con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial. Comprende los talleres o pequeñas industrias y almacenes de superficie no mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados que por sus características no molesten al vecindario por desprendimientos de gases y olores o den lugar a ruidos y vibraciones. A título indicativo caben citar las siguientes actividades:

- a) Elaboración de helados, de productos de panadería y pastelería, de masas fritas (churros, etc.) y freiduría.
- b) Confección de prendas de vestir y otros materiales textiles, elaboración y reparación de calzado, servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido de agua.
- c) Talleres para actividades artesanales y oficios artísticos.
- d) Fabricación de muebles de madera y similar, de escobas, cepillos, brochas y pinceles, tapicería y juguetería.
- e) Imprentas y asimilables, estudios y Laboratorios fotográficos.
- f) Talleres de cerámica, vidrios y derivados.
- g) Talleres de ferretería, fontanería, armería, electricidad, joyería y reparación de bicicletas, motocicletas y automóviles.
- h) Reparación de electrodomésticos y otros productos de consumo doméstico.

- i) Conservación guarda y distribución de productos, o venta exclusivamente a mayoristas.

Grado 2.º: Comprende aquellas actividades molestas, Insalubres y nocivas no admitidas en zonas de predominio residencial pero que pueden admitirse contiguas a otros usos no residenciales.

Grado 3.º: Comprende las actividades clasificadas como peligrosas que con medidas particulares de acondicionamiento pueden autorizarse en zonas Industriales o aisladas de cualquier asentamiento residencial o industrial.

Artículo 181. Situaciones.

En función de las posibles ubicaciones en relación con su entorno los usos Industriales se clasifican en:

Situación A. En Planta baja o semisótano de edificios con viviendas u otros usos no Industriales y siempre que el acceso se resuelva de forma Independiente y que no cause molestias a los vecinos.

Situación B. En naves o edificios calificados como Industriales o almacenes en zonas residenciales, con fachada a la calle y siempre que el acceso se resuelva de forma que no cause molestias a los vecinos.

Situación C. En edificios situados en zonas industriales y adosados a otras actividades industriales o de almacenaje.

Situación D. En edificios situados en zonas Industriales y aislados de otras edificaciones.

Artículo 182. Condiciones de compatibilidad.

1. Se considerarán compatibles con otros usos no Industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al control del nivel de impactos ambientales, según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas con relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

a) El punto o puntos en los que dichos efectos, sean mas aparente para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación. deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de incendio o explosión.

b) En el perímetro de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones o similares.

2. Para que una actividad industrial pueda ser compatible en la misma parcela con usos residenciales cumplirá como mínimo las siguientes condiciones:

a) No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que éstos sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.

b) No se utilizarán disolventes Inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquiera otra operación; asimismo las materias primas estarán exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicos o molestas.

c) En todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel, cartón, plástico o virutas de madera) se instalarán sistemas de alarma por humos y rociadores automáticos.

d) No se permitirán los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica, así como tampoco las gasolineras.

e) La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen Vibraciones que se transmitan al exterior.

f) La insonorización de los locales de trabajo será tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido de fondo no se incremente en más de 3 db(A) equivalente a la duplicación del nivel del ruido.

3. En zonas de uso característico distinto al industrial cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá de muros de separación con los predios colindantes de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación, y cubierto para evitar la introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial. Estos edificios deberán ubicarse en calles de anchura no inferior a ocho (8) metros y con acceso de camiones y furgonetas sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

#### Artículo 183. Limitaciones por fuego y explosión.

1. Todas las actividades en las que se manipulen materiales inflamables o explosivos se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego o explosión, así como con los sistemas de equipamiento y utillaje necesarios para combatirlo en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

2. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables y explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a edificios residenciales. Estas actividades se instalarán siempre en edificios dentro de zonas industriales.

3. Todos los edificios y locales que alberguen usos Industriales cumplirán la Norma Básica de la Edificación CPI96. y sus anexos.

4. En caso que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de la actividad a implantar, se elaborará un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente.

#### Artículo 184. Limitaciones por radiaciones electromagnéticas.

No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones electromagnéticas (ondas de radio o televisión, microondas, radar, radiaciones térmicas, luminosas, ultravioletas, rayos X gamma, etc.) que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

#### Artículo 185. Limitaciones por ruido.

1. El ruido se medirá en db(A) o decibelios escala de ponderación A según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando de día y de noche.

2. El nivel sonoro interior sólo se utilizará como indicador del grado de molestia por ruido en un edificio cuando se suponga que el ruido se transmite desde el local emisor por la estructura y no por Va aérea a través de balcones o ventanas, en cuyo caso el criterio a aplicar será el de nivel sonoro exterior.

#### Artículo 186. Limitaciones por vibraciones.

1. Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca en las viviendas vibraciones superiores a los umbrales de percepción de vibración.

2. Se entenderá por umbral de percepción de vibración el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructuras capaz de originar en la persona normal conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento (platos, lámparas, cristales).

3. Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del resto del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.

#### Artículo 187. Limitaciones por deslumbramientos.

En los límites de la línea del solar o parcela. perteneciente a viviendas inmediatas, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran Intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

#### Artículo 188. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores.

1. Las actividades clasificadas como «insalubres», en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo por procedimiento eléctrico, o higroscópico.

2. En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1972, y las OM subsiguientes dictadas en desarrollo de la Ley (Decreto 833/1975 y OM de 10 de agosto y 18 de octubre de 1976).

3. No se permitirá ninguna emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables.

4. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

#### Artículo 189. Limitaciones por vertidos y saneamiento.

1. Las aguas residuales procedentes de actividades Industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento no podrán contener:

a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o dimensiones que, por ellas mismas o por interacción con otras, produzcan obstrucciones o dificulten los trabajos de su conservación o de su mantenimiento tales como cenizas, huesos, serrín, alquitrán, plástico, pinturas, vidrios, etc.

b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, como gasolina, nafta, petróleo, fuel-oil, «White spirit», benceno, tolueno, xileno, tricloretileno, perclorotileno, etc.

c) Aceites y grasas flotantes en proporción superior a 100 mgrs./ltro.

d) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.

e) Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.

f) Materias que por razón de su naturaleza, propiedades y cantidad ya sea por ellas mismas o por interacción con otras, originen o puedan originar:

1. Algún tipo de molestia pública.

2. La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.

3. La creación de atmósferas molestas Insalubres, tóxicas o peligrosas que Impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones públicas de saneamiento.

g) Materias que, por ellas solas o como consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de la limpieza y conservación.

h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales.

3. Queda prohibido descargar directa o indirectamente a las Instalaciones Municipales de Saneamiento vertidos con las características o con concentración de contaminantes igual o superior en todo momento a las expresadas en la siguiente relación, que será revisada periódicamente y que en ningún caso se considera exhaustiva ni excluyente:

Temperatura en 1 C	40
pH	6-10
Arsénico	1
Cadmio total	0,5
Cromo total	4
Cromo hexavalente	1
Cobre total	3
Cianuros totales	10
Cianuros libres	2
Cinc total	6
Estaño total	4
Mercurio Total	0,02
Níquel Total	6
Plomo total	2
Fenoles	5
Selenio	1
Sulfatos	500
Sulfitos	20
Sulfuros totales	5
Sulfuros libres	0,5

(las concentraciones de los contaminantes se expresan en mg/l)

4. No se admitirá la acumulación de deshechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

**Artículo 190. Limitaciones por potencia eléctrica.**

1. Se establecen los límites máximos de densidad de potencia y potencia electromecánica por categorías y situación que se reflejan en el artículo siguiente.

2. La potencia electromecánica, está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas expresadas en Kilovatios. No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 250 W cuando el número de éstas no exceda de cuatro, ni la de aparatos elevadores de cualquier tipo, de instalaciones de aire acondicionado, calefacción y otros para el acondicionamiento del local y para manutención.

3. Cuando en un mismo edificio, por su carácter de «naves nido» coexistan diversas actividades, ni individualmente ni en conjunto se sobrepasarán los límites establecidos para el uso de industria que corresponda según la clasificación de estas normas.

**Artículo 191. Límites por categorías y situaciones**

CATEGORIAS	SITUACIONES RELATIVAS			
	A	B	C	D
I	0.075	0.1	0.2	Ilimitada
	15	30	300	Ilimitada
	55-30	60-30	65-35	75-70
	30-00	40-30	45-35	50-50
II	NO	0.1	0.2	Ilimitada
		30	300	Ilimitada
		60-30	65-35	75-50
		40-30	45-35	50-50
III	NO	NO	NO	Ilimitada
				Ilimitada
				75-70
				50-50

DESIDAD DE POTENCIA EN Kw/m2	
Potencia total en Kw	
Nivel sonoro	Exterior día-noche
maximo en db(a)	Interior día-noche

- A. Bajo edificio de viviendas.
- B. En edificio sin uso residencial pero situado en zona residencial.
- C. En edificio adosado en zona residencial.
- D. En edificio extenso en zona industrial o aislado de otras edificaciones.
- E. Se considera noche el periodo comprendido entre las 22 horas y las 9 horas.

Cuando en un mismo edificio coexistan diversas actividades industriales, ni individualmente ni en conjunto se sobrepasarán los límites establecidos en la clasificación anterior.

**Artículo 192. Dotación de aparcamientos.**

1. Existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos, considerándose exentos de esta dotación los talleres de superficie inferior a los 150 m<sup>2</sup>. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán en cualquier caso de una plaza de aparcamiento por cada cuarenta (40) metros cuadrados de superficie útil de taller.

2. Si hubiera además en el mismo edificio, oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

3. Cuando la superficie industrial o de almacenaje sea superior a doscientos cincuenta (250) m<sup>2</sup>, irá una zona de carga o descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros 500 m<sup>2</sup> de superficie industrial o de almacenaje y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

**Artículo 193. Dimensiones de los locales.**

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la producción o almacenaje, esta

dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquéllos vinculados de forma directa a dichas actividades. Quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados el transporte de los productos.

2. Los locales de producción tendrán un volumen de al menos doce (12) metros cúbicos por trabajador.

Artículo 194. Servicios de aseo.

1. Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

2. En cualquier caso dispondrán, como mínimo, de un aseo con retrete y lavabo.

#### Sección 4.º Uso terciario

Artículo 195. Definición y clases.

1. Se considera uso terciario el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos. Asimismo, se incluyen las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público o dar alojamiento temporal a las personas ya sea de forma individual o colectiva.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares las actividades productivas y asimiladas se dividen en las siguientes clases:

- a) Hospedaje.
- b) Comercio.
- c) Oficinas.
- d) Recreativo.

Uso de hospedaje:

Artículo 196. Condiciones de aplicación.

1. Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso de vivienda complementadas con las disposiciones oficiales en materia hotelera y en concreto por las establecidas en el Real Decreto 1634/1983 de 15 de junio sobre Normas de clasificación de los Establecimientos Hoteleros.

2. Las actividades o usos complementarios se sujetarán a las condiciones que se establecen en estas Normas para cada uso pormenorizado.

3. La dotación mínima de aparcamiento de automóviles será de una plaza por cada dos (2) habitaciones.

Uso de comercio:

Artículo 197. Definición y clases.

1. Uso comercial es aquél que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, destinados a suministrar mercancías mediante la venta al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local (restaurantes, bares y cafeterías) o a prestar servicios a particulares y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen dos categorías:

Categoría I: Comprende los tipos de tienda tradicional, super-servicio o pequeño supermercado de comercio alimentado con superficie de venta inferior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados y resto de comercios con superficie de venta no mayor de trescientos (300) metros cuadrados. Podrán tener

almacén anexo de superficie no mayor del cincuenta (50) por ciento de la correspondiente a ventas y, en cualquier caso, con un máximo de cien (100) metros cuadrados.

Categoría II: Comprende las grandes superficies comerciales que alcanzan dimensiones superiores a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y trescientos (300) metros cuadrados en los no alimentarios.

3. A los efectos del establecimiento de categorías se entenderá por comercio alimentario cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco (35) por ciento de su superficie de venta.

Artículo 198. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial.

1. El Ayuntamiento podrá exigir a los locales que tengan una superficie mayor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados un proyecto de regulación del tráfico generado en horas punta, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.

2. En el caso de que en el edificio existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos pudiendo exigir el Ayuntamiento, en función del tránsito que pueda generarse, su resolución de forma independiente.

3. El uso de comercio no podrá causar un nivel de molestias superior al establecido para uso industrial compatible con usos residenciales.

Artículo 199. Dimensiones.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hacen referencia a la superficie de venta se entenderá que ésta excluye las destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zona de carga y descarga y aparcamiento de vehículos.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar.

Artículo 200. Circulación interior.

1. En los locales comerciales de la categoría 1 definida en el artículo 3.3.19, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2. En los locales de la categoría II, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

Artículo 201. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados con una anchura, al menos, de ciento treinta (130) centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 202. Aseos.

1. Los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

#### Artículo 203. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo en plantas baja y piso será de doscientos (250) centímetros como mínimo. En las plantas que tenga su piso por debajo del nivel del suelo la altura libre mínima será de (270) centímetros.

#### Artículo 204. Iluminación y ventilación.

La iluminación de los locales deberá ser natural, pudiendo ser completada por iluminación artificial. La ventilación podrá ser natural o artificial exigiéndose la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire para su aprobación por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior. En cualquier caso se debe asegurar una renovación de aire de cuatro (4) volúmenes por hora.

#### Artículo 205. Dotación de aparcamientos.

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial.

2. No obstante se consideran excluidos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios situados en, solares que no estando incluidos en Unidades de Actuación y no siendo resultantes del fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

- a) Tener un fondo inferior a diez metros.
- b) Tener una superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- c) Tener una fachada inferior a diez (10) metros.

#### Artículo 206. Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados en los comercios alimentarios o los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en los comercios no alimentarios, se dispondrá dentro del local con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, una dársena que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

#### Artículo 207. Pasajes comerciales.

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

#### Uso oficinas:

#### Artículo 208. Definición.

1. Se considera uso oficinas aquel servicio que corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen espacio propio e independiente.

#### Artículo 209. Dimensiones.

En ningún caso la superficie será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa

con ninguna vivienda salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar. Se exceptúan de estas condiciones los despachos de profesionales de actividades liberales, artísticas y literarias.

#### Artículo 210. Accesos interiores.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

#### Artículo 211. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso superior, o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

#### Artículo 212. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.

#### Artículo 213. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros como mínimo, salvo que se sitúen en locales de entreplanta adscritos N caso podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros.

#### Artículo 214. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados. No obstante, quedarán exentos de la reserva de aparcamientos aquellos edificios situados en solares que no estando incluidos en Unidades de Actuación y no siendo resultantes del fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente Norma, que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

- a) Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
- b) Tener una superficie inferior o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- c) Tener una fachada inferior o igual a diez (10) metros.

#### Uso recreativo y salas de reunión:

#### Definición.

Es que uso de locales destinados al público para relación. Se establecen las siguientes categorías. Cafés, bares, tabernas y restaurantes. Salas de fiestas, discotecas, pubs, cines y teatros. Instalaciones al aire libre. Se admiten en el uso residencial con las siguientes limitaciones:

- La localización deberá prever la fácil accesibilidad rodada, así como las condiciones necesarias para su desalojo y, en todo caso, se cumplirán las condiciones que señale la legislación al respecto.
- La composición se ajustará a las ambientales existentes.
- Podrán limitarse algunos de los usos de los indicados cuando la ubicación haga prever algún tipo de incompatibilidad con otros usos.
- Los locales cumplirán las condiciones del uso comercial y las instalaciones la normativa del uso industrial.
- Con vivienda sólo podrán ubicarse en planta baja o en primera cuando esté unida a la baja y el acceso sea independiente de la vivienda.
- Dispondrán de aseos independientes para caballeros y señoras con accesos a través de un vestíbulo.

- Cumplirán el Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2.816/1982 de 27 de agosto.

#### Sección 5.º. Uso dotacional: Equipamiento y servicios públicos

##### Artículo 215. Definición y clases.

1. Se conceptúa como uso de equipamiento y servicios públicos aquel de carácter Dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructurales. Pueden ser de carácter público, privado o colectivo.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) Educativo: comprende las actividades regladas de enseñanza tales como Preescolar, Enseñanza General Básica y Enseñanzas Medias, así como las guarderías y otras actividades educativas no regladas (academias, centros de idiomas, etc.).

b) Sociocultural: comprende las actividades de conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.); relación política y social institucionalizada (sedes políticas y sociales, etc.); desarrollo de aficiones; así como las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.), o las correspondientes a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos (discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales similares).

c) Religioso: Comprende las actividades de desarrollo de creencias religiosas así como la residencia de miembros de comunidades.

d) Sanitario-asistencial: comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con la sanidad, la higiene, asistencia y geriatría.

e) Deportivo: Comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física y los deportes.

f) Público-administrativo: Comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles, así como los de salvaguarda de las personas y los bienes (policía y similares).

g) Servicios urbanos: corresponde a las instalaciones mediante las cuales se provee de servicios básicos a los ciudadanos tales como mercado de abastos, matadero, cementerio, tanatorio, vertedero, surtidores de combustible para los vehículos, limpieza, etc.

h) Servicios infraestructurales: comprende los servicios vinculados al suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía y alumbrado.

##### Artículo 216. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los usos comprendidos en este Capítulo serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan General destinados a tal fin.

2. Igualmente serán de aplicación estas condiciones a aquellos terrenos que se destinen a los citados usos en virtud de figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General e Incluso cuando, sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen de forma efectiva a alguno de los fines señalados en el artículo precedente.

3. Los usos considerados cumplirán, además de las condiciones señaladas en estas Normas las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de los que se recogen en la presente normativa.

##### Artículo 217. Condiciones de compatibilidad.

1. El Ayuntamiento podrá exigir a los locales destinados a equipamiento y que tengan una superficie mayor de cuatrocientos (400) metros cuadrados un proyecto de regulación del tráfico generado en horas punta, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.

2. En el caso de que en el edificio también existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos, pudiendo exigir el Ayuntamiento en función del tránsito que pueda generarse su resolución de forma independiente.

3. Los usos de equipamiento y servicios públicos no podrán causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso industrial compatible con usos residenciales.

##### Artículo 218. Condiciones de sustitución.

1. Ninguno de los usos considerados en este Capítulo podrá ser sustituido sin mediar informe técnico municipal en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Además de la condición anterior, la sustitución de los usos de equipamientos y servicios públicos quedará sujeta a las limitaciones siguientes:

a) Si está situado en edificio que no tenga como uso exclusivo el equipamiento o servicio público considerado, ocupando estos usos menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, podrá ser sustituido por cualquiera otro uso autorizado por la ordenanza que sea de aplicación al inmueble.

b) Cuando se trate de un edificio dedicado exclusivamente o en más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada a uso de equipamiento o servicio público, se admitirán las sustituciones siguientes:

- Los usos de equipamiento educativo, sociocultural, Sanitario-asistencial y Público-administrativo podrán sustituirse entre sí.

- Los restantes usos considerados en este Capítulo podrán ser sustituidos por cualquier otro de los incluidos en las categorías globales de Equipamientos y Servicios Públicos y Parques y Jardines Públicos.

c) El uso deportivo, cuando se trate de instalaciones al aire libre solo podrá ser sustituido por otro perteneciente a la categoría global de Espacios Libres públicos.

##### Artículo 219. Dotación de aparcamientos.

1. Los usos de equipamientos y servicios públicos dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien metros cuadrados construidos.

2. En los equipamientos de carácter educativo, para el cálculo de la dotación de aparcamiento de automóviles se computará exclusivamente el número de personas cuya edad supere la mínima legalmente establecida para la conducción de vehículos de turismo.

3. Los equipamientos y servicios públicos cuya actividad genere la afluencia de autobuses, deberá disponer una superficie en el interior de la parcela capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada doscientas cincuenta personas de capacidad o fracción superior a ciento veinticinco.

4. Los Servicios Públicos cuya actividad genere carga y descarga de mercancías, tales como los mercados de abastos, dispondrán de una superficie destinada al desarrollo de estas operaciones en proporción análoga a la establecida para las actividades comerciales a las que puedan ser asimilados.

#### Sección 6.º. Espacios libres públicos

##### Artículo 220. Definición y clases.

1. Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos

infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Áreas públicas: corresponde a los terrenos destinados al ocio cultural o recreativo.

B) Parques urbanos: corresponde a los espacios forestales y acondicionados para su disfrute por la población, de superficie mayor a media (1/2) hectárea.

C) Áreas ajardinadas: corresponde a las áreas de superficie mayor a 1.000 m<sup>2</sup>, en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro y con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

D) Áreas de juego y recreo: corresponde a las áreas con superficie no inferior a doscientos (200) metros cuadrados en las que se pueda inscribir una circunferencia de doce (12) metros de diámetro y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

#### Artículo 221. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los Espacios libres públicos serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan General y a los que el planeamiento destine a tales fines.

2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

Artículo 222. Condiciones de las áreas públicas y los parques urbanos.

1. Podrá disponerse edificación sólo para uso socio-cultural con una ocupación máxima del cuatro por ciento (4 %) de su superficie, sin rebasar la altura media del árbol de «porte-tipo» de las especies próximas y, en ningún caso, los seis (6) metros.

2. Los parques urbanos dedicarán la mayor parte de su superficie a zona forestal frente a la que se acondicione mediante urbanización.

3. Los parques urbanos, además de las plantaciones de ajardinamiento, arbolado y defensa ambiental, contarán con áreas acondicionadas con el mobiliario urbano necesario para su disfrute por la población de todas las edades.

4. En las áreas públicas se permiten además construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones espaciales para el apoyo del recreo de la población.

#### Artículo 223. Condiciones de las áreas ajardinadas.

1. Las áreas ajardinadas dedicarán al menos el cuarenta por ciento (40%) de su superficie a zona forestada frente a la que se acondicione mediante urbanización.

2. Podrá disponerse edificación sólo para uso sociocultural con una ocupación máxima del cuatro por ciento (4%) de su superficie, sin rebasar los cuatro (4) metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas de bebidas y similares) y que en ningún caso superarán los doce (12) metros cuadrados de superficie y los tres con cincuenta (3,50) metros de altura.

3. Las áreas ajardinadas, además de las plantaciones de arbolado, defensa ambiental, cultivo de flores y ajardinamiento contarán con los siguientes elementos: mobiliario urbano para reposo, juegos Infantiles y juegos de preadolescentes.

4. Las áreas ajardinadas de superficie mayor a tres mil (3.000) metros cuadrados incorporarán, además de los elementos señalados en el punto anterior, un área de tierra compactada para la práctica de deportes al aire libre.

5. Siempre que sus dimensiones lo hagan posible se instalarán puntos de agua ornamental, láminas de agua, zonas sombreadas para juegos y ocio pasivo, superficie pavimentada para bicicletas y otros juegos de ruedas y planos de arena drenada.

#### Artículo 224. Condiciones de las áreas de juego y recreo.

Contará con áreas ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, con árboles alcorques, áreas de arena, elementos de mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo con el mobiliario urbano adecuado.

#### Artículo 225. Mejora de las condiciones peatonales.

Cualquier alteración de la posición relativa de los suelos calificados como áreas ajardinadas y el viario que representase una mejora para el funcionamiento de la circulación de los peatones, se entenderá que no constituye modificación del Plan General.

Artículo 226. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos.

Desde los espacios libres públicos se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

### Sección 7.º. Uso infraestructura, transporte y comunicaciones Disposiciones generales

#### Artículo 227. Definición y clases.

1. Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

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

a) Red viaria: cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas, así como el estacionamiento de vehículos.

b) Red ferroviaria: cuando se destina a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles.

#### Artículo 228. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, así como a los que queden afectados a este uso por el planeamiento ulterior.

2. Serán de aplicación también en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto en el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

#### Red viaria:

#### Artículo 229. Dimensiones características del viario.

1. Las dimensiones de las calzadas serán establecidas por los servicios técnicos municipales, o por los organismos competentes de la Administración del Estado sobre la base de las intensidades del tráfico y del entorno por el que transcurre, utilizándose como referencia para el suelo urbano y de obligado cumplimiento en el urbanizable, para cada uno de los rangos representados en los planos de Red Viaria, Alineaciones y Rasantes, las que se reflejan a continuación:

	DISTANCIA MINIMA ENTRE ALINEACIONES (m)	ANCHO MINIMO DE CALZADA SIN APARCAMIENTOS (m)	ANCHO MINIMO DE ACERAS	RADIO MINIMO DE INTERSECCIONES	PENDIENTE MAXIMA	DISTANCIA MINIMA ENTRE INTERSECCION. (m)	VELOCIDAD DE CIRCULACION (km/h)
<b>RED PRINCIPAL</b>							
COLECTORES PRIMARIOS	22	10	3	10	6	75	50
DISTRIBUIDORES ZONALES	14	7	2	8	7	50	40
<b>RED SECUNDARIA</b>							
VIAS LOCALES EN DOS SENTIDOS	12	6	1-5	8	8	40	30
VIAS LOCALES EN UN SENTIDO	10	4	125	6	8	40	30
VIAS DE TRAFICO COMPARTIDO	8	-	-	4	10	20	20
VIAS DE TRAFICO MEZCLADO	5	-	-	4	10	20	20
VIAS DE TRAFICO PESADO (INDUSTRIALES)	14	7	2	10	4	40	30
VIAS PEATONALES	3	-	-	-	12	-	-

2. Los márgenes de las carreteras cuando discurren por suelo no urbanizable se ajustarán a las limitaciones y servidumbres que determinan la Ley 25/1988 de carreteras y la Ley 8/2001, de 12 de julio, de carreteras de Andalucía, según la titularidad de la carretera en cuestión.

#### Artículo 230. Pavimentación.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano: se distinguirán las porciones de aquéllas que, ocasionalmente, pudieran ser atravesadas por vehículos a motor que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado de bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

5. Las calzadas y aceras se realizarán preferentemente en las siguientes etapas: La primera servirá para el período de construcción

de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa intermedia. En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción. Su espesor no será inferior a cinco (5) centímetros.

#### Aparcamientos públicos:

##### Artículo 231. Clases de estacionamientos públicos.

A efectos de aplicación de las presentes Normas, se consideran las siguientes clases de estacionamientos públicos para vehículos:

a) Aparcamientos públicos al aire libre, que podrán disponerse anejos a la red viaria o separados de ésta.

b) Aparcamientos públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva o manifiestamente predominante a este fin.

##### Artículo 232. Condiciones de los aparcamientos públicos al aire libre.

1. Cuando se sitúen anejos a las vías públicas no Interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo las condiciones mínimas (en lo que a anchura se refiere) que se señalan a continuación:

Aparcamientos en línea, doscientos veinte (220) centímetros.

Aparcamiento en batería, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.

2. Cuando se dispongan separados de la red viaria, los accesos deberán organizarse de manera que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc., con una interferencia reducida en el tráfico viario.

3. Los aparcamientos de superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre lo mejor posible en el ambiente en que se encuentren.

Artículo 233. Condiciones de los aparcamientos públicos en inmuebles.

1. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva a este fin por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento, la cual podrá condicionarse a la redacción de un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias y a la adopción de las medidas correctoras resultantes.

2. Cuando se trate de una construcción bajo rasante, la autorización quedará condicionada a la nodosnaturalización del uso de la superficie bajo la que se construya y, en todo caso, a la asunción del compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que inicialmente tenía o que el Plan fije.

3. Los accesos se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.

4. Se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas. Estas plazas deberán señalizarse debidamente.

5. Se prohíben los cerramientos de reparto interior que tengan por objeto Individualizar las distintas plazas de aparcamiento.

6. Cumplirán las condiciones en orden a la prevención contra incendios.

Red ferroviaria:

Artículo 234. Definición.

1. La red ferroviaria está compuesta por los terrenos e infraestructuras; de superficie o subterráneas que sirven para el movimiento de los ferrocarriles, como modo de transporte de personas y mercancías y facilitar así las relaciones del municipio con el exterior.

2. La red ferroviaria comprende:

a) La zona de viales, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

b) La zona ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes, y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.

c) La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes y estaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

Artículo 235. Condiciones de diseño.

1. Los elementos y espacios ferroviarios están sujetos a la Ley de Policía de Ferrocarriles de 23 de noviembre de 1877 y a su Reglamento de 8 de septiembre de 1878 y demás disposiciones vigentes, además de las regulaciones contenidas en estas Normas.

2. Las aperturas y modificaciones de tendido, la construcción de pasos a nivel, la construcción de instalaciones anexas, el establecimiento de servidumbres y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutaren en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establezcan en el presente Plan General y los instrumentos de su desarrollo.

Artículo 236. Condiciones de edificación.

1. En la zona de viales no se podrá edificar otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

2. En la zona ferroviaria podrán construirse edificios con uso industrial o de oficina, directamente vinculados al servicio de funcionamiento del sistema ferroviario. Su edificabilidad máxima será de cero con setenta metros cuadrados por cada metro cuadrado.

3. En la zona de servicio ferroviario podrán construirse edificios y servicios complementarios. Su edificabilidad será de un metro cuadrado por cada metro cuadrado, con una ocupación máxima de parcela del cincuenta por ciento. (50%).

4. En todos los casos, se cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establezcan en estas Normas.

## TÍTULO VII

### RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

#### CAPÍTULO 1

##### Determinaciones Generales

Artículo 237. Definición y delimitación.

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el presente Plan General, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 6/1998, incluyen en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

a) Por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir.

b) Por estar consolidados por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie apta para edificar, según la ordenación establecida en el presente Plan General.

c) Los que en ejecución del presente Plan General, lleguen a ser urbanizados de acuerdo con las mismas.

2. El Plan General distinguen dentro del Suelo Urbano dos clases de áreas:

a) Áreas en las que el presente Plan General prevén algún instrumento de ordenación, gestión o ejecución para su desarrollo.

b) Áreas en las que el Plan General contiene una regulación detallada para concluir el proceso urbanístico.

Artículo 238. Régimen urbanístico.

1. El presente Plan General señala y delimita aquellas áreas del suelo urbano que precisan o prevén el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales Unidades de Ejecución, y planes especiales de reforma interior. El régimen urbanístico de esas Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior es el común al suelo urbano, que se regula en las presentes Normas, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas. Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la normativa urbanística o el propio Plan General atribuye a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

2. En el resto del suelo urbano, el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas

en que se estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones.

Artículo 239. Facultades y derechos de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particularidades que éste asigne a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que les afecten con arreglo a la normativa urbanística aplicable y al presente Plan General.

2. En ejercicio de tales facultades los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho a:

- Completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares.

- Al aprovechamiento urbanístico que el presente Plan General asigne a tales terrenos según el área de ordenación en que se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, dentro de las Unidades de Ejecución en que se incluyan los terrenos. Los propietarios de suelo urbano cuyos terrenos carezcan de aprovechamiento por determinación del presente Plan General o de sus instrumentos de desarrollo, serán compensados mediante los procedimientos de distribución de beneficios y cargas que el TRLS 1/1992 y, en su virtud, el presente Plan General establece.

- A edificar sus terrenos en las condiciones que establece la legislación urbanística aplicable y, en aplicación de la misma, el presente Plan General.

- A la edificación ejecutada de acuerdo con la correspondiente licencia urbanística otorgada y al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas, sin menoscabo en todo caso de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho.

Artículo 240. Deberes y cargas de los propietarios.

1. Los propietarios de los terrenos incluidos en el suelo urbano consolidado por la urbanización estarán obligados, en los términos fijados por el presente Plan General, a completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen, en el caso de que no la tuvieran, la condición de solar y a edificarlos en las condiciones que establece la normativa urbanística aplicable y, en aplicación de la misma, el presente Plan General.

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada, deberán cumplir los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Ibrós los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones públicas locales que se incluyan en la Unidad de Ejecución en que se encuentren sus terrenos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Ibrós los terrenos necesarios para la ejecución de los Sistemas Generales que el presente Plan General incluya, a efectos de gestión, en las Unidades de Ejecución determinados.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Ibrós los terrenos correspondientes al 10% del aprovechamiento de la correspondiente Unidad de Ejecución.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del presente Plan General, con anterioridad al inicio de la ejecución material de las mismas.

e) Costear y, cuando proceda, ejecutar la urbanización.

f) Edificar los terrenos en el plazo que se establece en el presente Plan General.

3. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas Normas se efectuará en su

caso, en las Unidades de Ejecución que se delimiten, a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la normativa urbanística aplicable y, en lo que resulte de aplicación, por las presentes Normas.

4. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 241. Régimen de las Unidades de Ejecución.

1. Definición.

1.1. Las Unidades de Ejecución en suelo urbano son aquellas áreas del mismo en las que el presente Plan General prevén su ejecución a través de los correspondientes sistemas de actuación regulados en el TRLS 1/1992: compensación, cooperación y expropiación.

2. Delimitación y regulación.

2.1. El Plan General delimitan 9 UE en Suelo Urbano, cuya regulación se establece en el Capítulo Tercero del Título Séptimo de las mismas, siéndoles, asimismo, de aplicación lo establecido en las Ordenanzas de las Normas.

2.2. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que el presente Plan General prevé en las Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructuras o aspecto exterior de las edificaciones existentes o modificación de uso de las mismas.

2.3. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 242. Condiciones generales previas para la edificación.

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

a) Previamente a la solicitud de licencia, tener formalizadas a favor del Ayuntamiento la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos libres de cargas, gravámenes y ocupantes, al servicio de la Unidad de Ejecución correspondiente.

b) Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se autorice por el Ayuntamiento y se asegure por la propiedad de la parcela la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se fijan en el artículo siguiente.

c) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación correspondiente y que haya adquirido firmeza, en vía administrativa o judicial, el acto de aprobación o compensación, si fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas de las Normas.

2. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en el artículo 229.1a) de estas Normas.

Artículo 243. Edificación previa a la condición de solar.

1. En cumplimiento de las condiciones y garantías que establece el apartado b) del número 1 del artículo anterior, para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en Unidades de Ejecución, será preciso el cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 40 del RGU en garantía de la realización de las obras de urbanización.

2. A idéntico fin, los propietarios de terrenos del suelo urbano que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán solicitar licencia de edificación siempre que se cumplan los requisitos señalados en los apartados a) y c) del punto 1 del artículo anterior y en especial los siguientes:

a) Que la infraestructura básica de la Unidad de Ejecución esté ejecutada en la totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible, por el Ayuntamiento de Iberos, que a la terminación de la edificación la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor o igual que el de la terminación de la edificación.

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

3. A estos efectos se entenderá por infraestructura básica el viario de cesión obligatoria, con todos los servicios, previstos en las Normas, y su conexión con las redes generales de la ciudad, tanto en lo relativo a las redes de servicios como a la del propio viario. Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y zonas verdes con todos los servicios previstos en el Plan General a excepción de las plantaciones, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinados a los previstos.

4. A los mismos efectos se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación:

a) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas de la Unidad de Ejecución y que se configuren como espacios privados en el Plan General o Estudio de Detalle correspondiente.

b) Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacios libres ajardinados de carácter privado.

c) La plantación de los parques, jardines y zonas arboladas de protección del paisaje.

5. En caso de que la infraestructura complementaria a que se refiere el número anterior estuviera destinada para el servicio de varias parcelas, deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada; con esta licencia quedará igualmente garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el apartado c) anterior.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté totalmente realizada la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número tres del artículo 40 del RGU, para el caso de incumplimiento del deber de urbanizar.

7. Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedarán subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar, de conformidad con el punto 2º del artículo 33 del TRLS



ORDENANZA ZONA 1. CASCO HISTORICO	IBROS																		
<p><b>CONDICIONES DE FORMA:</b></p> <table> <tr> <td>Altura máxima de planta baja:</td> <td>3,50 m.</td> </tr> <tr> <td>Altura mínima de planta de piso:</td> <td>2,50 m.</td> </tr> <tr> <td>Altura de cámara bajo alero:</td> <td>1,80 m.</td> </tr> <tr> <td>Retranqueos:</td> <td>No se permiten.</td> </tr> <tr> <td>Vuelos:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Para calles de ancho &lt; 6 m:</td> <td>0,50 m. sólo balcón.</td> </tr> <tr> <td>Para calles de ancho &gt; 6 m:</td> <td>Miradores con limitaciones establecidas en ordenanzas.</td> </tr> <tr> <td>Embocadura de balcón:</td> <td>1,20 m máximo.</td> </tr> <tr> <td>Ancho de mirador:</td> <td>2,00 m. máximo.</td> </tr> </table>		Altura máxima de planta baja:	3,50 m.	Altura mínima de planta de piso:	2,50 m.	Altura de cámara bajo alero:	1,80 m.	Retranqueos:	No se permiten.	Vuelos:		Para calles de ancho < 6 m:	0,50 m. sólo balcón.	Para calles de ancho > 6 m:	Miradores con limitaciones establecidas en ordenanzas.	Embocadura de balcón:	1,20 m máximo.	Ancho de mirador:	2,00 m. máximo.
Altura máxima de planta baja:	3,50 m.																		
Altura mínima de planta de piso:	2,50 m.																		
Altura de cámara bajo alero:	1,80 m.																		
Retranqueos:	No se permiten.																		
Vuelos:																			
Para calles de ancho < 6 m:	0,50 m. sólo balcón.																		
Para calles de ancho > 6 m:	Miradores con limitaciones establecidas en ordenanzas.																		
Embocadura de balcón:	1,20 m máximo.																		
Ancho de mirador:	2,00 m. máximo.																		
<p><b>CONDICIONES ESTÉTICAS:</b></p> <p>Composición de las fachadas: Seguirá criterios de simplicidad siguiendo los modelos tradicionales y predominando el macizo sobre el vano.</p> <p>Plantas bajas de edificios existentes: En caso de reforma, deberán tratar de recuperar la antigua estructura alterada por las intervenciones anteriores y no deberán autorizarse nuevas reformas que no se ajusten a la composición y materiales propios del edificio y su entorno.</p> <p>Medianerías y fachadas laterales: Se tratarán con criterios de composición y materiales de características similares a las de la fachada principal.</p>																			
<p><b>CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA DE CORNISAS Y BORDES:</b></p> <p>Todos los paramentos exteriores tendrán consideración de fachadas, no admitiéndose, en ningún caso, tratamiento de medianerías.</p> <p>Los cerramientos traseros serán opacos de fábrica maciza hasta una altura máxima de (1) un metro y de dos (2) metros para rejas, alambradas y setos vegetales.</p> <p>Será de aplicación la ordenanza específica de solares en gran desnivel.</p>																			
<p><b>OTRAS CONDICIONES:</b></p> <table> <tr> <td>Possibilidad de agregación de parcelas:</td> <td>Máximo dos parcelas, ó 12 mts de fachada.</td> </tr> <tr> <td>Possibilidad de segregación de parcelas:</td> <td>Mínimo 6 m de frente y 60 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.*</td> </tr> </table> <p>*En el caso de parcelas que den frente a dos calles que no formen esquina podrán segregarse siempre que cumplan la superficie mínima establecida, aunque no cumplieran el frente mínimo de fachada.</p>		Possibilidad de agregación de parcelas:	Máximo dos parcelas, ó 12 mts de fachada.	Possibilidad de segregación de parcelas:	Mínimo 6 m de frente y 60 m <sup>2</sup> de superficie de parcela.*														
Possibilidad de agregación de parcelas:	Máximo dos parcelas, ó 12 mts de fachada.																		
Possibilidad de segregación de parcelas:	Mínimo 6 m de frente y 60 m <sup>2</sup> de superficie de parcela.*																		

ORDENANZA ZONA 2. ENSANCHE RESIDENCIAL		IBROS																		
<p><b>DENOMINACIÓN:</b> Edificación en zonas de reciente creación, denominado Ensanche Residencial.</p> <p><b>AMBITO Y DEFINICION:</b> Zona grafiada en planos de ordenación A.I. 3A. Corresponde a las zonas de extensión de suelo urbano, generalmente edificaciones en manzana cerrada de viviendas unifamiliares y en algunos casos colectivas.</p> <p><b>OBJETIVOS:</b></p> <p>Mejorar la imagen del pueblo.                      Mejorar el tratamiento de los espacios interiores de manzana, dado el gran impacto visual que estas ofrecen desde la entrada al pueblo.                      Establecimiento de una ordenanza que admita la coexistencia de los usos ligados a la actividad urbana.</p>																				
<p><b>CONDICIONES DE USO:</b></p> <table border="0"> <tr> <td>Uso característico:</td> <td>Residencial:</td> <td>Vivienda:</td> <td>GRADO 1º: vivienda unifamiliar GRADO 2º: vivienda colectiva</td> </tr> <tr> <td>Usos compatibles:</td> <td>Residencia comunitaria GRADOS 1º y 2º:</td> <td>Terciario (Oficinas, comercios, recreativo y Sala de reunión). Industrial (Grado 1 en situaciones A y B) Dotacional Espacios Libres Infraestructuras de transporte y comunicaciones Vivienda unifamiliar</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Usos compatibles:</td> <td>GRADOS 2º:</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Limitaciones a la compatibilidad de usos: Los usos terciarios recreativo y de salas de reuniones, así como el uso industrial, serán limitada la obtención de licencia de apertura si previamente existen cinco unidades de la misma naturaleza en un radio de cincuenta (50) metros trazado desde el centro del solicitante.</p>			Uso característico:	Residencial:	Vivienda:	GRADO 1º: vivienda unifamiliar GRADO 2º: vivienda colectiva	Usos compatibles:	Residencia comunitaria GRADOS 1º y 2º:	Terciario (Oficinas, comercios, recreativo y Sala de reunión). Industrial (Grado 1 en situaciones A y B) Dotacional Espacios Libres Infraestructuras de transporte y comunicaciones Vivienda unifamiliar		Usos compatibles:	GRADOS 2º:								
Uso característico:	Residencial:	Vivienda:	GRADO 1º: vivienda unifamiliar GRADO 2º: vivienda colectiva																	
Usos compatibles:	Residencia comunitaria GRADOS 1º y 2º:	Terciario (Oficinas, comercios, recreativo y Sala de reunión). Industrial (Grado 1 en situaciones A y B) Dotacional Espacios Libres Infraestructuras de transporte y comunicaciones Vivienda unifamiliar																		
Usos compatibles:	GRADOS 2º:																			
<p><b>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:</b></p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>GRADO 1º</td> <td>GRADO 2º</td> </tr> <tr> <td>Coefficiente de ocupación en planta baja:</td> <td>90%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Coefficiente de ocupación en planta de piso:</td> <td>80%</td> <td>90%</td> </tr> <tr> <td>Fondo máximo en planta de piso:</td> <td>20 m</td> <td>20 m</td> </tr> <tr> <td>Parcela mínima:</td> <td>75</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>Edificabilidad (m²/m²):</td> <td>1,8 m²/m²</td> <td>2,5 m²/m²</td> </tr> </table>				GRADO 1º	GRADO 2º	Coefficiente de ocupación en planta baja:	90%	100%	Coefficiente de ocupación en planta de piso:	80%	90%	Fondo máximo en planta de piso:	20 m	20 m	Parcela mínima:	75	75	Edificabilidad (m²/m²):	1,8 m²/m²	2,5 m²/m²
	GRADO 1º	GRADO 2º																		
Coefficiente de ocupación en planta baja:	90%	100%																		
Coefficiente de ocupación en planta de piso:	80%	90%																		
Fondo máximo en planta de piso:	20 m	20 m																		
Parcela mínima:	75	75																		
Edificabilidad (m²/m²):	1,8 m²/m²	2,5 m²/m²																		
<p><b>CONDICIONES DE VOLUMEN:</b></p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>GRADO 1º</td> <td>GRADO 2º</td> </tr> <tr> <td>Numero de plantas:</td> <td>B+1/B+2</td> <td>B+2</td> </tr> <tr> <td>Altura máxima a cornisa:</td> <td>7,9,6 m</td> <td>9,6 m</td> </tr> </table>				GRADO 1º	GRADO 2º	Numero de plantas:	B+1/B+2	B+2	Altura máxima a cornisa:	7,9,6 m	9,6 m									
	GRADO 1º	GRADO 2º																		
Numero de plantas:	B+1/B+2	B+2																		
Altura máxima a cornisa:	7,9,6 m	9,6 m																		

ORDENANZA ZONA 2. ENSANCHE RESIDENCIAL	IBROS								
<p><b>CONDICIONES DE FORMA:</b></p> <table><tr><td>Altura máxima de planta baja:</td><td>4,00 m</td></tr><tr><td>Altura mínima de planta de piso:</td><td>2,50 m</td></tr></table> <p><b>VUELOS:*</b></p> <table><tr><td>Para calles de ancho &lt; 6 m:</td><td>0,50 sólo balcón.</td></tr><tr><td>Para calles de ancho &gt;6 m:</td><td>Mirador con limitaciones establecidas en ordenanzas.</td></tr></table>		Altura máxima de planta baja:	4,00 m	Altura mínima de planta de piso:	2,50 m	Para calles de ancho < 6 m:	0,50 sólo balcón.	Para calles de ancho >6 m:	Mirador con limitaciones establecidas en ordenanzas.
Altura máxima de planta baja:	4,00 m								
Altura mínima de planta de piso:	2,50 m								
Para calles de ancho < 6 m:	0,50 sólo balcón.								
Para calles de ancho >6 m:	Mirador con limitaciones establecidas en ordenanzas.								
<p><b>CONDICIONES ESTÉTICAS:</b></p>									
<p><b>CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA DE CORNISAS Y BORDES:</b></p> <p>Todos los paramentos exteriores tendrán consideración de fachadas, no admitiéndose, en ningún caso, tratamiento de medianerías.</p> <p>Los cerramientos traseros serán opacos de fábrica maciza hasta una altura máxima de (1) un metro y de dos ( 2) metros para rejas, alambradas y setos vegetales.</p> <p>Será de aplicación la ordenanza específica de solares en gran desnivel.</p>									
<p><b>OTRAS CONDICIONES:</b></p> <table><tr><td>Possibilidad de agregación de parcelas:</td><td>Máximo dos parcelas, ó 12 mts de fachada.</td></tr><tr><td>Possibilidad de segregación de parcelas:</td><td>Mínimo 6 m de frente y 60 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.*</td></tr></table> <p>*En el caso de parcelas que den frente a dos calles que no formen esquina podrán segregarse siempre que cumplan la superficie mínima establecida, aunque no cumplieran el frente mínimo de fachada.</p>		Possibilidad de agregación de parcelas:	Máximo dos parcelas, ó 12 mts de fachada.	Possibilidad de segregación de parcelas:	Mínimo 6 m de frente y 60 m <sup>2</sup> de superficie de parcela.*				
Possibilidad de agregación de parcelas:	Máximo dos parcelas, ó 12 mts de fachada.								
Possibilidad de segregación de parcelas:	Mínimo 6 m de frente y 60 m <sup>2</sup> de superficie de parcela.*								

ORDENANZA ZONA 3. ZONA INDUSTRIAL		IBROS	
<b>DENOMINACIÓN:</b> Zona urbana de uso industrial.			
<b>AMBITO Y DEFINICION:</b> Zona grafiada en el plano de ordenación A.I.-3A. Zona situada en el extremo NO y SO del municipio.			
<b>OBJETIVOS:</b> Ofrecer suelo para la instalación de pequeñas industrias y talleres para albergar usos que pueden ser compatibles con el suelo residencial. Ofrecer suelo suficientemente alejado del núcleo de población para instalación de industrias que puedan suponer alguna molestia para el uso residencial.			
<b>CONDICIONES DE USO:</b>			
Uso característico:	GRADO 1º	Industrial.	
	GRADO 2º	Industrial.	
	GRADO 3º	Industrial.	
Usos compatibles:	GRADO 1º	Terciario (comercio en Cª 2) Oficinas Dotacional Espacios Libres	
	GRADO 2º	Infraestructuras, transporte y comunicaciones Terciario (comercio en Cª 2) Oficinas Dotacional Espacios Libres	
	GRADO 3º	Infraestructuras, transporte y comunicaciones Dotacional Espacios Libres Infraestructuras, transporte y comunicaciones	
<b>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:</b>			
Edificabilidad:	GRADO 1º	GRADO 2º	GRADO 3º
	1m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	1m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0,7m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Coefficiente de ocupación sobre parcela:	100%	100%	70%
Fondo máximo edificable:	No se fija	No se fija	No se fija
Parcela mínima:	300 m	1.000 m	10.000 m
<b>CONDICIONES DE VOLUMEN:</b>			
Numero de plantas, incluida la baja:	GRADO 1º	GRADO 2º	GRADO 3º
	B+1	B+1	B+2
Altura máxima a cornisa:	9,5 m	9,5 m	12 m
Dimensión mínima fachada:	9 o 12 m	20 m	50 m
Retranqueos de fachada	No se permiten*	5 m	10 m

ORDENANZA ZONA 3. ZONA INDUSTRIAL	IBROS
<b>CONDICIONES DE FORMA:</b>	
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS:</b>	
<b>OTRAS CONDICIONES:</b> Los proyectos deberán determinar de manera precisa los materiales y acabados de las edificaciones, así como la situación, tipos, diseño y tamaño de los rótulos y elementos publicitarios. Los cerramientos de las parcelas en fachada principal, serán en fábrica maciza hasta una altura de 1,50 m., pudiéndose rebasar esta altura con setos vegetales o cerramientos diáfanos a base de enrejados metálicos, en el resto de la parcela será libre. Se procurará el ajardinamiento de los espacios libres de parcela. *: Si se produce retranqueo de la edificación, éste será como mínimo de 5m y se llevará a cabo el tratamiento de las medianerías que queden vistas.	
<b>(*) ORDENANZA INDUSTRIAL DE TRANSICIÓN (T):</b> Esta ordenanza supone considerar el uso actual pormenorizado de fábrica de aceite y almazara como el único permitido, prohibiéndose cualquier otro uso industrial distinto .  Se permiten como únicas actuaciones las obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones.  Sobre dichos terrenos y según se establece en el artículo 85 de la Ley t.r.l.s se pueden redactar Plan Especial de Reforma Interior que cumplan con los parámetros establecidos en el Capítulo 3 Régimen de las Unidades de Ejecución y de los PERI del Título VII Régimen del Suelo Urbano.	

ORDENANZA ZONA 4. USO TERCIARIO		IBROS		
<p><b>DENOMINACIÓN:</b> Zona urbana de uso terciario.</p> <p><b>AMBITO Y DEFINICION:</b> Zona grafiada en el plano de ordenación A.I.-3A.</p> <p><b>OBJETIVOS:</b> Ofrecer suelo para la instalación de servicios al público, empresas u organismos, tales como servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en todas sus formas, información, administración, gestión, etc.</p>				
<p><b>CONDICIONES DE USO:</b></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Uso característico:</p>    <p>Usos compatibles:</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top; border-left: 1px solid black; padding-left: 10px;"> <p>Hospedaje Comercio Oficinas Recreativo</p> </td> </tr> </table>			<p>Uso característico:</p>  <p>Usos compatibles:</p>	<p>Hospedaje Comercio Oficinas Recreativo</p>
<p>Uso característico:</p>  <p>Usos compatibles:</p>	<p>Hospedaje Comercio Oficinas Recreativo</p>			
<p><b>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:</b></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Edificabilidad: Coeficiente de ocupación sobre parcela: Fondo máximo edificable: Parcela mínima:</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top; border-left: 1px solid black; padding-left: 10px;"> <p>1 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> No se fija No se fija 200 m</p> </td> </tr> </table>			<p>Edificabilidad: Coeficiente de ocupación sobre parcela: Fondo máximo edificable: Parcela mínima:</p>	<p>1 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> No se fija No se fija 200 m</p>
<p>Edificabilidad: Coeficiente de ocupación sobre parcela: Fondo máximo edificable: Parcela mínima:</p>	<p>1 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> No se fija No se fija 200 m</p>			
<p><b>CONDICIONES DE VOLUMEN:</b></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Numero de plantas: Altura máxima a cornisa:  Dimensión mínima fachada: Retranqueos de fachada</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top; border-left: 1px solid black; padding-left: 10px;"> <p>B+1 Deberá justificarse en función de las necesidades de la instalación. 9 m</p> </td> </tr> </table>			<p>Numero de plantas: Altura máxima a cornisa:  Dimensión mínima fachada: Retranqueos de fachada</p>	<p>B+1 Deberá justificarse en función de las necesidades de la instalación. 9 m</p>
<p>Numero de plantas: Altura máxima a cornisa:  Dimensión mínima fachada: Retranqueos de fachada</p>	<p>B+1 Deberá justificarse en función de las necesidades de la instalación. 9 m</p>			

ORDENANZA ZONA 4. USO TERCIARIO	IBROS
<b>CONDICIONES DE FORMA:</b>	
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS:</b> Los proyectos deberán determinar de manera precisa los materiales y acabados de las edificaciones, así como la situación, tipos, diseño y tamaño de los rótulos y elementos publicitarios. Los cerramientos de las parcelas en fachada principal, serán en fábrica maciza hasta una altura de 1,50 m., pudiéndose rebasar esta altura con setos vegetales o cerramientos diáfanos a base de enrejados metálicos, en el resto de la parcela será libre. Se procurará el ajardinamiento de los espacios libres de parcela.	
<b>OTRAS CONDICIONES:</b>  <b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:</b> La posición de la edificación en la parcela se ajustará a la alineación de la manzana dentro de la que se sitúe la parcela. Se permitirá la posición libre de la edificación previa redacción de estudio de detalle, el cual recogerá las siguientes condiciones: Evitar medianeras al descubierto. El Estudio de Detalle marcará un retranqueo mínimo de cinco metros de la alineación exterior y de los linderos laterales y testero si las parcelas colindantes pertenecen al Suelo Urbanizable Sectorizado, ordenado o no.	

ORDENANZA ZONA 5. DOTACIONAL.		IBROS																						
<p><b>DENOMINACIÓN:</b> Zona urbana de uso dotacional.</p> <p><b>AMBITO Y DEFINICION:</b> Zona grafiada en el plano de ordenación A.1.-3A.</p> <p><b>OBJETIVOS</b>                      Ofrecer suelo para la instalación de equipamientos que hagan posible la educación de los ciudadanos, su enriquecimiento cultural, salud y bienestar                      Ofrecer suelo para ubicar y proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto administrativos como de abastecimiento o infraestructuras.                      Este uso puede tener carácter público o privado.</p>																								
<p><b>CONDICIONES DE USO:</b></p> <table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>Usos característicos:</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>Los USOS PORMENORIZADOS correspondientes a cada parcela se señalan en los planos con la siguiente simbología:</p> <table border="0"> <tr><td>Educativo</td><td>E</td></tr> <tr><td>Deportivo</td><td>D</td></tr> <tr><td>Sanitario-Asistencial</td><td>S</td></tr> <tr><td>Religioso</td><td>R</td></tr> <tr><td>Socio-Cultural</td><td>SC</td></tr> <tr><td>Público-Administrativo</td><td>A</td></tr> <tr><td>Servicios urbanos:</td><td>SU</td></tr> <tr><td>Servicios infraestructurales:</td><td>SI</td></tr> </table> </td> <td></td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>Usos compatibles:</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>RESIDENCIAL:</p> <p>RESIDENCIA COMUNITARIA:</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>Vivienda adscrita al edificio dotacional, con un máximo de una por parcela.</p> <p>Residencia comunitaria en caso de los usos pormenorizados Docente y Religioso.</p> </td> </tr> </table>			<p>Usos característicos:</p>	<p>Los USOS PORMENORIZADOS correspondientes a cada parcela se señalan en los planos con la siguiente simbología:</p> <table border="0"> <tr><td>Educativo</td><td>E</td></tr> <tr><td>Deportivo</td><td>D</td></tr> <tr><td>Sanitario-Asistencial</td><td>S</td></tr> <tr><td>Religioso</td><td>R</td></tr> <tr><td>Socio-Cultural</td><td>SC</td></tr> <tr><td>Público-Administrativo</td><td>A</td></tr> <tr><td>Servicios urbanos:</td><td>SU</td></tr> <tr><td>Servicios infraestructurales:</td><td>SI</td></tr> </table>	Educativo	E	Deportivo	D	Sanitario-Asistencial	S	Religioso	R	Socio-Cultural	SC	Público-Administrativo	A	Servicios urbanos:	SU	Servicios infraestructurales:	SI		<p>Usos compatibles:</p>	<p>RESIDENCIAL:</p> <p>RESIDENCIA COMUNITARIA:</p>	<p>Vivienda adscrita al edificio dotacional, con un máximo de una por parcela.</p> <p>Residencia comunitaria en caso de los usos pormenorizados Docente y Religioso.</p>
<p>Usos característicos:</p>	<p>Los USOS PORMENORIZADOS correspondientes a cada parcela se señalan en los planos con la siguiente simbología:</p> <table border="0"> <tr><td>Educativo</td><td>E</td></tr> <tr><td>Deportivo</td><td>D</td></tr> <tr><td>Sanitario-Asistencial</td><td>S</td></tr> <tr><td>Religioso</td><td>R</td></tr> <tr><td>Socio-Cultural</td><td>SC</td></tr> <tr><td>Público-Administrativo</td><td>A</td></tr> <tr><td>Servicios urbanos:</td><td>SU</td></tr> <tr><td>Servicios infraestructurales:</td><td>SI</td></tr> </table>	Educativo	E	Deportivo	D	Sanitario-Asistencial	S	Religioso	R	Socio-Cultural	SC	Público-Administrativo	A	Servicios urbanos:	SU	Servicios infraestructurales:	SI							
Educativo	E																							
Deportivo	D																							
Sanitario-Asistencial	S																							
Religioso	R																							
Socio-Cultural	SC																							
Público-Administrativo	A																							
Servicios urbanos:	SU																							
Servicios infraestructurales:	SI																							
<p>Usos compatibles:</p>	<p>RESIDENCIAL:</p> <p>RESIDENCIA COMUNITARIA:</p>	<p>Vivienda adscrita al edificio dotacional, con un máximo de una por parcela.</p> <p>Residencia comunitaria en caso de los usos pormenorizados Docente y Religioso.</p>																						
<p><b>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:</b></p> <table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>EDUCATIVO DEPORTIVO</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.</p> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>SANITARIO SOCIAL-ASISTENCIAL CULTURAL RELIGIOSO</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.</p> </td> </tr> </table>			<p>EDUCATIVO DEPORTIVO</p>	<p>0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.</p>	<p>SANITARIO SOCIAL-ASISTENCIAL CULTURAL RELIGIOSO</p>	<p>1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.</p>																		
<p>EDUCATIVO DEPORTIVO</p>	<p>0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.</p>																							
<p>SANITARIO SOCIAL-ASISTENCIAL CULTURAL RELIGIOSO</p>	<p>1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.</p>																							
<p><b>CONDICIONES DE VOLUMEN:</b></p> <table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>Numero de plantas:</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>El correspondiente según la ordenanza de manzana en que se encuentre.</p> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>Altura máxima a comisa:</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>Deberá justificarse en función de las necesidades de la instalación.</p> </td> </tr> </table>			<p>Numero de plantas:</p>	<p>El correspondiente según la ordenanza de manzana en que se encuentre.</p>	<p>Altura máxima a comisa:</p>	<p>Deberá justificarse en función de las necesidades de la instalación.</p>																		
<p>Numero de plantas:</p>	<p>El correspondiente según la ordenanza de manzana en que se encuentre.</p>																							
<p>Altura máxima a comisa:</p>	<p>Deberá justificarse en función de las necesidades de la instalación.</p>																							

ORDENANZA ZONA 5. DOTACIONAL	IBROS
<b>CONDICIONES DE FORMA:</b>	
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS:</b> Los proyectos deberán determinar de manera precisa los materiales y acabados de las edificaciones, así como la situación, tipos, diseño y tamaño de los rótulos y elementos publicitarios. Los cerramientos de las parcelas en fachada principal, serán en fábrica maciza hasta una altura de 1,50 m., pudiéndose rebasar esta altura con setos vegetales o cerramientos diáfanos a base de enrejados metálicos, en el resto de la parcela será libre. Se procurará el ajardinamiento de los espacios libres de parcela.	
<b>OTRAS CONDICIONES:</b>  <b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:</b> La posición de la edificación en la parcela se ajustará a la alineación de la manzana dentro de la que se sitúe la parcela. Se permitirá la posición libre de la edificación previa redacción de estudio de detalle, el cual recogerá las siguientes condiciones: Evitar medianeras al descubierto. El Estudio de Detalle marcará un retranqueo mínimo de cinco metros de la alineación exterior y de los linderos laterales y testero si las parcelas colindantes pertenecen al Suelo Urbanizable Sectorizado, ordenado o no.	

CAPÍTULO 3

Régimen del Suelo Urbano No Consolidado (Unidades de Ejecución y Peris)

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-U.E.1		IBROS	
CLASE DE SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:	Urbano No Consolidado Residencial Estudio de Detalle Proyecto de compensación Proyecto de Urbanización		
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA: SISTEMA GENERAL ADSCRITO//INCLUIDO: SUPERFICIE NETA (SIN S.G.): ÁREA DE REPARTO Nº:	18.882 m <sup>2</sup> 18.882 m <sup>2</sup> 1		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN: PLAZOS:	Privada Compensación PROYECTO DE URBANIZACIÓN: 6 años ( desde la aprobación del P.G.O.U.).		
<b>OBJETIVOS:</b> Tiene como objetivo incluir como urbanos los terrenos situados en el margen izquierdo de la carretera a Lupión, dado que la derecha de la misma está actualmente consolidada por edificación residencial.			
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup> ):	0,65		
EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS):			
	DENOMINACION	MINIMO	MAXIMO
Vivienda en régimen protegido:			
Vivienda en régimen libre:			12.273
Industria:			
Terciario:			
TOTAL:			12.273
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDA:	30 Viv./Ha		
ORDENANZA DE APLICACIÓN:			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):	12.273		
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):	12.236		
RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS (M <sup>2</sup> DE SUELO TOTALES):			
	DENOMINACIÓN	REAL	
Espacios libres de dominio y uso público:	Jardines y áreas de juego	1.428	
Centros docentes:	Infantil-guardería Primaria Secundaria		
Servicios de interés público y social:	Parque deportivo Equip. Comercial Equip. social	726	
Plazas de aparcamiento:			
Viario		7.313	

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-U.E.1	IBROS
<b>ORDENANZAS PARTICULARES:</b>	
<b>Condiciones de Uso:</b>	
Uso característico:	Residencial unifamiliar: vivienda en hilera
Uso compatible:	Garaje y aparcamiento
<b>Condiciones de Edificabilidad:</b>	
Parcela mínima:	120 m <sup>2</sup>
Ocupación PB/P1 <sup>a</sup> :	80% / 80%
Edificabilidad:	1,6
<b>Condiciones de volumen:</b>	
Altura máx.:	B+1
Altura máx. a alero:	7 m
Construcciones por encima de la altura:	No se permiten excepto chimeneas y depósitos.
<b>INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN:</b>	
El Estudio de Detalle marcará un retranqueo de alineación en fachada principal de tres metros (3 m).	

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-U.E.2		IBROS	
CLASE DE SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:	Urbano No Consolidado Residencial Estudio de Detalle Proyecto de compensación Proyecto de Urbanización		
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA: SISTEMA GENERAL ADSCRITO/INCLUIDO: SUPERFICIE NETA (SIN S.G.): ÁREA DE REPARTO Nº:	5.818 m <sup>2</sup> 5.818 m <sup>2</sup> 1		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN: PLAZOS:	Privada Compensación PROYECTO DE URBANIZACIÓN: 4 años ( desde la aprobación del P.G.O.U.).		
<b>OBJETIVOS:</b> Consolidar y ordenar el límite del suelo urbano al Norte, marcando un vial de borde que mejore la imagen a la zona protegida de la zona de huertas de arroyo Las Moreras.			
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup> ):		0,80	
EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS):			
	DENOMINACION	MINIMO	MAXIMO
Vivienda en régimen protegido:			
Vivienda en régimen libre:			4.654
Industria:			
Terciario:			
TOTAL:			4.654
DENSIDAD MÁX. DE VIVIENDA:		30 Viv./Ha	
ORDENANZA DE APLICACIÓN:		Ensanche residencial. Grado 1º. Altura máxima a cornisa: siete metros (7 m)	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):		4.654	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):		3.770	
RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS (M <sup>2</sup> DE SUELO TOTALES):			
	DENOMINACIÓN	REAL	
Espacios libres de dominio y uso público:	Jardines y áreas de juego		
Centros docentes:	Infantil-guardería Primaria Secundaria		
Servicios de interés público y social:	Parque deportivo Equip. Comercial Equip. social		
Plazas de aparcamiento:			
Viario:		2.179	

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-U.E.2	IBROS
<b>ORDENANZAS PARTICULARES:</b>	
<b>INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN:</b>	

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-U.E.3		IBROS	
CLASE DE SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:	Urbano No Consolidado Residencial Estudio de Detalle Proyecto de compensación Proyecto de Urbanización		
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA: SISTEMA GENERAL ADSCRITO/INCLUIDO: SUPERFICIE NETA (SIN S.G.): ÁREA DE REPARTO N°:	10.679 m <sup>2</sup> 10.679 m <sup>2</sup> 1		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN: PLAZOS:	Privada Cooperación PROYECTO DE URBANIZACIÓN: 4 años ( desde la aprobación del P.G.O.U.).		
<p><b>OBJETIVOS:</b> Tiene como objetivo ordenar unos terrenos al suroeste del municipio, así como la prolongación de un vial que conecte la calle San Antonio con la carretera JV 3044 a Begijar.</p> <p>Dar una solución urbanística a terrenos pertenecientes al antiguo Sector 2, dado el grado de consolidación por edificaciones y parcelación no regulada. Se pretende la urbanización del tratado viario existente</p>			
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup> ):		1	
EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS):			
	DENOMINACION	MINIMO	MAXIMO
Vivienda en régimen protegido:			
Vivienda en régimen libre:			10.679
Industria:			
Terciario:			
TOTAL:			10.679
DENSIDAD MÁX. DE VIVIENDA: ORDENANZA DE APLICACIÓN:	30 Viv./Ha. Ensanche residencial. Grados 1º y 2º Altura máxima a cornisa: 7 m y 9,60 m.		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (U.A.): APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):	10.679 6.920		
RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS (M <sup>2</sup> DE SUELO TOTALES):			
	DENOMINACIÓN	REAL	
Espacios libres de dominio y uso público:	Jardines y áreas de juego	1.037	
Centros docentes:	Infantil-guardería Primaria Secundaria		
Servicios de interés público y social:	Parque deportivo Equip. Comercial Equip. social	417	
Plazas de aparcamiento:			
Viario:		4.368	

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-U.E.3	IBROS
<b>ORDENANZAS PARTICULARES:</b>	
<b>INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN:</b>	

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-U.E.4		IBROS	
CLASE DE SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:	Urbano No Consolidado Terciario Estudio de Detalle Proyecto de compensación Proyecto de Urbanización		
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA: SISTEMA GENERAL ADSCRITO/INCLUIDO: SUPERFICIE NETA (SIN S.G.): ÁREA DE REPARTO Nº:	9.641 m <sup>2</sup> 9.641 m <sup>2</sup> 1		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN: PLAZOS:	Privada Compensación PROYECTO DE URBANIZACIÓN: 2 años ( desde la aprobación del P.G.O.U.).		
<b>OBJETIVOS:</b> El objetivo principal es reordenar unos terrenos actualmente ocupados por una orujera y crear una zona de uso terciario que conecte la carretera a Linares con el parque de La Alameda.			
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup> ):		1,00	
EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS):			
	DENOMINACION	MINIMO	MAXIMO
Vivienda en régimen protegido:			
Vivienda en régimen libre:			
Industria:			
Terciario:			9.641
TOTAL:			9.641
DENSIDAD MÁX. DE VIVIENDA: ORDENANZA DE APLICACIÓN:		ORDENANZA 4. USOS TERCIARIOS (con las excepciones recogidas en las ordenanzas particulares de la Unidad)	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):		6.749	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):		6.247	
RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS (M <sup>2</sup> DE SUELO TOTALES):			
	DENOMINACIÓN	REAL	
Espacios libres de dominio y uso público:	Jardines y áreas de juego	1.566	
Centros docentes:	Infantil-guardería Primaria Secundaria		
Servicios de interés público y social:	Parque deportivo Equip. Comercial Equip. Social		
Plazas de aparcamiento:			
Viario:		2.883	

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-U.E.4		IBROS
<b>ORDENANZAS PARTICULARES:</b>		
<b>Condiciones de Uso:</b>		
Uso característico:	Terciario	
Uso compatible:	Industrial	Grado 1º
	:	Parcela < 1.500 m²
<b>Condiciones de Edificabilidad:</b>		
Parcela mínima:	500 m²	
Edificabilidad (m²/m²):	1,8	
<b>Condiciones de volumen:</b>		
Altura máx.:	B+1	
Altura máx. a alero:	7 m	
Construcciones por encima de la altura:	No se permiten excepto chimeneas y depósitos.	
<b>INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN</b>		
- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN: La posición de la edificación en la parcela será libre siempre que no queden medianeras al descubierto		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>		
CONDICIONANTES AL DESARROLLO: Para el desarrollo de la unidad será necesario que previamente se haya procedido al traslado de las instalaciones de la orujera, para lo cual se cumplirán los plazos establecidos en el punto 3 del Estudio de Impacto Ambiental.		
CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN: Todas las medidas correctoras y protectoras reflejadas en el Estudio de Impacto Ambiental y Anexo, serán desarrolladas con el suficiente grado de detalle en el Proyecto de Urbanización, tanto en su fase de ejecución como de funcionamiento.		

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-U.E.5		IBROS	
CLASE DE SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:	Urbano No Consolidado Residencial Estudio de Detalle Proyecto de compensación Proyecto de Urbanización		
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA: SISTEMA GENERAL ADSCRITO/INCLUIDO: SUPERFICIE NETA (SIN S.G.): ÁREA DE REPARTO Nº:	27.862 m <sup>2</sup>  27.862 m <sup>2</sup> 1		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN: PLAZOS:	Privada Cooperación PROYECTO DE URBANIZACIÓN: 4 años ( desde la aprobación del P.G.O.U.).		
<b>OBJETIVOS:</b> - Se propone conectar y dar salida a la serie de calles perpendiculares a la carretera de Baeza, calle delicias y paralelas, así como conectar el barrio ya consolidado de La Isla.			
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup> ):		0,9	
EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS):			
	DENOMINACION	MINIMO	MAXIMO
Vivienda en régimen protegido:			
Vivienda en régimen libre:			25.076
Industria:			
Terciario:			
TOTAL:			25.076
DENSIDAD MÁX. DE VIVIENDA:		30 Viv./Ha.	
ORDENANZA DE APLICACIÓN:		Ensanche residencial. Grado 1º. Altura máxima a cornisa: siete metros (7 m).	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):		25.076	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):		18.055	
RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS (M <sup>2</sup> DE SUELO TOTALES):			
	DENOMINACIÓN	REAL	
Espacios libres de dominio y uso público:	Jardines y áreas de juego	1.352	
Centros docentes:	Infantil-guardería Primaria Secundaria		
Servicios de interés público y social:	Parque deportivo Equip. Comercial Equip. social	1.461	
Plazas de aparcamiento:			
Viario:		7.533	

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-U.E.5	IBROS
<b>ORDENANZAS PARTICULARES:</b>	
<b>INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN</b>	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>  <b>CONDICIONANTES AL DESARROLLO:</b> Para el desarrollo de la unidad será necesario que previamente se haya procedido al traslado de las instalaciones de la orujera, para lo cual se cumplirán los plazos establecidos en el punto 3 del Estudio de Impacto Ambiental. No se podrá llevar a cabo el desarrollo urbanístico de esta Unidad en tanto en cuanto no se halla desarrollada la UE-4  <b>CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN:</b> Todas las medidas correctoras y protectoras reflejadas en el Estudio de Impacto Ambiental y Anexo, serán desarrolladas con el suficiente grado de detalle en el Proyecto de Urbanización, tanto en su fase de ejecución como de funcionamiento.	

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-U.E.6		IBROS	
CLASE DE SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:	Urbano No Consolidado Residencial Estudio de Detalle Proyecto de compensación Proyecto de Urbanización		
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA: SISTEMA GENERAL ADSCRITO/INCLUIDO: SUPERFICIE NETA (SIN S.G.): ÁREA DE REPARTO Nº:	4.983 m <sup>2</sup> 4.983 m <sup>2</sup> 1		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN: PLAZOS:	Privada Compensación PROYECTO DE URBANIZACIÓN: 5 años ( desde la aprobación del P.G.O.U.).		
<b>OBJETIVOS:</b> - El objetivo supone dar ordenación a un vacío urbano correspondiente con los patios traseros de unas viviendas que dan fachada a la calle San Antonio.			
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup> ):	1,00		
EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS):			
	DENOMINACION	MINIMO	MAXIMO
Vivienda en régimen protegido:			
Vivienda en régimen libre:			4.983
Industria:			
Terciario:			
TOTAL:			4.983
DENSIDAD MÁX. DE VIVIENDA:	30 Viv./Ha.		
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Ensanche residencial. Grado 1º. Altura máxima a cornisa: siete metros (7 m).		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):	4.983		
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):	3.229		
RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS (M <sup>2</sup> DE SUELO TOTALES):			
	DENOMINACIÓN	REAL	
Espacios libres de dominio y uso público:	Jardines y áreas de juego		
Centros docentes:	Infantil-guardería Primaria Secundaria		
Servicios de interés público y social:	Parque deportivo Equip. Comercial Equip. social		
Plazas de aparcamiento:			
Viario:		1.020	

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-J.E.6	IBROS
<b>ORDENANZAS PARTICULARES:</b>	
<b>INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN:</b>	

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-U.E.7		IBROS	
CLASE DE SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:	Urbano No Consolidado Residencial Estudio de Detalle Proyecto de compensación Proyecto de Urbanización		
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA: SISTEMA GENERAL ADSCRITO/INCLUIDO: SUPERFICIE NETA (SIN S.G.): ÁREA DE REPARTO Nº:	9.613 m <sup>2</sup> 9.613 m <sup>2</sup> 1		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN: PLAZOS:	Privada Compensación PROYECTO DE URBANIZACIÓN: 2 años ( desde la aprobación del P.G.O.U.).		
OBJETIVOS:	- Dar una solución urbanística dado el grado de consolidación por edificaciones y parcelación no regulada. Se pretende la urbanización del tratado viario existente.		
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup> ):	1,00		
EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS):			
	DENOMINACION	MINIMO	MAXIMO
Vivienda en régimen protegido:			
Vivienda en régimen libre:			9.613
Industria:			
Terciario:			
TOTAL:			9.613
DENSIDA MÁX. DE VIVIENDA: ORDENANZA DE APLICACIÓN:	30 Viv./Ha. Ensanche residencial. Grado 1º. Altura máxima a cornisa: siete metros (7 m).		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (U.A.): APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):	9.613 6.229		
RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS (M <sup>2</sup> DE SUELO TOTALES):			
	DENOMINACIÓN	REAL	
Espacios libres de dominio y uso público:	Jardines y áreas de juego		
Centros docentes:	Infantil-guardería Primaria Secundaria		
Servicios de interés público y social:	Parque deportivo Equip. Comercial Equip. social		
Plazas de aparcamiento:			
Viario:		2.640	

<b>CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-U.E.7</b>	<b>IBROS</b>
<b>ORDENANZAS PARTICULARES:</b>	
<b>INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN:</b>	

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-U.E.8		IBROS	
CLASE DE SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:	Urbanizable No Consolidado Industrial - Estudio de Detalle Proyecto de compensación Proyecto de Urbanización		
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA: SISTEMA GENERAL ADSCRITO/INCLUIDO: SUPERFICIE NETA (SIN S.G.): ÁREA DE REPARTO Nº:	78.642 m <sup>2</sup> 6.370 m <sup>2</sup> 72.272 m <sup>2</sup> 1		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN: PLAZOS:	Privada Compensación PROYECTO DE URBANIZACIÓN: 4 años ( desde la aprobación del P.G.O.U.).		
<b>OBJETIVOS:</b> - Dar una solución urbanística dado el grado de consolidación por edificaciones y parcelación no regulada. Se pretende consolidar la zona como una gran área industrial aprovechando su facilidad de conexión con la futura vía en proyecto. Se traza una U.E., discontinua a la que se le adscribe una parte del s.g. viario , actual carretera Córdoba - Valencia.			
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup> ):	1,00		
EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS):			
	DENOMINACION	MINIMO	MAXIMO
Vivienda en régimen protegido:			
Vivienda en régimen libre:			
Industria:			72.272
Terciario:			
TOTAL:			72.272
DENSIDAD MÁX. DE VIVIENDA:			
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	ORDENANZA 3: industrial, grado 3º.		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):	46.977		
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):	50.960		
RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS (M <sup>2</sup> DE SUELO TOTALES):			
	DENOMINACIÓN	REAL	
Espacios libres de dominio y uso público:	Jardines y áreas de juego		
Centros docentes:	Infantil-guardería Primaria Secundaria		
Servicios de interés público y social:	Parque deportivo Equip. Comercial Equip. social		
Plazas de aparcamiento:			
Viario:		5.127	

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-U.E.8	IBROS
<b>ORDENANZAS PARTICULARES:</b>	
<b>INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN:</b> Los vertidos se llevarán hasta una depuradora que deberá crearse para el polígono, según se indica en los planos	

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-U.E.9		IBROS	
CLASE DE SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:	Urbanizable No Consolidado Residencial Estudio de Detalle Proyecto de compensación Proyecto de Urbanización		
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA: SISTEMA GENERAL ADSCRITO/INCLUIDO: SUPERFICIE NETA (SIN S.G.): ÁREA DE REPARTO Nº:	31.878 m² 31.878 m² 1		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN: PLAZOS:	Privada Compensación PROYECTO DE URBANIZACIÓN: 6 años ( desde la aprobación del P.G.O.U.).		
<b>OBJETIVOS:</b> - Tiene como objetivo incluir como urbanos los terrenos situados en el margen izquierdo de la carretera a Lupión, dado que la derecha de la misma está actualmente consolidada por edificación residencial.			
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/ M²):	0,65		
EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M² CONSTRUIDOS):			
	DENOMINACION	MINIMO	MAXIMO
Vivienda en régimen protegido:			
Vivienda en régimen libre:			20.721
Industria:			
Terciario:			
TOTAL:			20.721
DENSIDAD MÁX. DE VIVIENDA: ORDENANZA DE APLICACIÓN:	30 Viv./Ha.		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (U.A.): APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):	20.721 20.657		
RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS (M² DE SUELO TOTALES):			
	DENOMINACIÓN	REAL	
Espacios libres de dominio y uso público:	Jardines y áreas de juego	2.914	
Centros docentes:	Infantil-guardería Primaria Secundaria		
Servicios de interés público y social:	Parque deportivo Equip. Comercial Equip. social	1.135	
Plazas de aparcamiento:			
Viario:		6.492	

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-U.E.9	IBROS	
<b>ORDENANZAS PARTICULARES:</b>		
<b>Condiciones de Uso:</b>		
Uso característico:	Residencial unifamiliar: vivienda aislada y/o en hilera	
Uso compatible:	Garaje y aparcamiento	
<b>Condiciones de Edificabilidad:</b>		
Parcela mínima:	GRADO 1º	GRADO 2º
Ocupación PB/P1º:	300 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Edificabilidad:	60% / 40%	80% / 80%
Condiciones de volumen:	1	1,6
Altura máx.:	B+1	
Altura máx. a alero:	7 m	
Construcciones por encima de la altura:	No se permiten excepto chimeneas y depósitos.	
<b>INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN:</b>		
El Estudio de Detalle marcará un retranqueo de alineación en fachada principal de tres metros (3 m).		

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-PERI.1		IBROS	
<b>CLASE DE SUELO:</b> <b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:</b>	Urbano No Consolidado Residencial Plan Especial de Reforma Interior. Estudio de Detalle		
<b>INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:</b>	Proyecto de compensación Proyecto de Urbanización		
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA:</b> <b>SISTEMA GENERAL ADSCRITO/INCLUIDO:</b> <b>SUPERFICIE NETA (SIN S.G.):</b> <b>ÁREA DE REPARTO Nº:</b>	10.571 m <sup>2</sup> 10.571 m <sup>2</sup> 2		
<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:</b> <b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> <b>PLAZOS:</b>	Privada		
<b>OBJETIVOS:</b> - Se localiza el ámbito sobre los terreno ocupados por una cooperativa de aceite situada en la calle San Antonio entre la calle Málaga y la calle Baeza con el objetivo de transformar como tejido residencial toda la parcela ocupada por dicha actividad.			
<b>INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (M<sup>2</sup>/ M<sup>2</sup>):</b> <b>EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M<sup>2</sup> CONSTRUIDOS):</b>	0,80		
	<b>DENOMINACION</b>	<b>MINIMO</b>	<b>MAXIMO</b>
Vivienda en régimen protegido:			
Vivienda en régimen libre:			8.457
Industria:			
Terciario:			
<b>TOTAL:</b>			8.457
<b>DENSIDAD MÁX. DE VIVIENDA:</b> <b>ORDENANZA DE APLICACIÓN:</b>	35 Viv./Ha. Ordenanza 3: Industrial de transición.		
<b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):</b> <b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):</b>	8.557 4.567		
<b>INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN:</b> La ordenación se llevará a cabo con tipología de vivienda unifamiliar aislada o en hilera.			
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-PERI.2		IBROS	
<b>CLASE DE SUELO:</b> <b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:</b>		Urbano No Consolidado Residencial Plan Especial de Reforma Interior. Estudio de Detalle	
<b>INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:</b>		Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización	
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA:</b> <b>SISTEMA GENERAL ADSCRITO/INCLUIDO:</b> <b>SUPERFICIE NETA (SIN S.G.):</b> <b>ÁREA DE REPARTO N°:</b>	33.763 m <sup>2</sup>  33.763 m <sup>2</sup> 2		
<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:</b> <b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> <b>PLAZOS:</b>	Privada		
<b>OBJETIVOS:</b>	<p>- Se localiza el ámbito sobre los terreno ocupados por una cooperativa de aceite situada entre la calle Alameda y la carretera a Baeza con el objetivo de transformar como tejido residencial toda la parcela ocupada por dicha actividad.</p>		
<b>INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (M<sup>2</sup>/ M<sup>2</sup>):</b> <b>EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M<sup>2</sup> CONSTRUIDOS):</b>	0,80		
	<b>DENOMINACION</b>	<b>MINIMO</b>	<b>MAXIMO</b>
<b>Vivienda en régimen protegido:</b>			
<b>Vivienda en régimen libre:</b>			27.010
<b>Industria:</b>			
<b>Terciario:</b>			
<b>TOTAL:</b>			27.010
<b>DENSIDAD MÁX. DE VIVIENDA:</b> <b>ORDENANZA DE APLICACIÓN:</b>		35 Viv./Ha. Ordenanza 3: Industrial de Transición.	
<b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):</b> <b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):</b>		27.010 20.360	
<b>INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN:</b>	La ordenación se llevará a cabo con tipología de vivienda unifamiliar aislada o en hilera.		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			

## TÍTULO VIII

## RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## CAPÍTULO 1

## Definición, Delimitación y Régimen Jurídico

## Artículo 244. Definición y Delimitación.

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que no tengan la condición de urbanos o de no urbanizables de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General, y que se destinan a ser soporte del crecimiento urbano por considerarlos aptos, en principio, para ser urbanizados.

2. El Plan General establece 2 Sectores de Suelo Urbanizable localizado de carácter residencial y 1 Sector de Suelo Urbanizable localizado de carácter industrial, cuya regulación se contiene en el Capítulo 2.º de este Título, y que son los siguientes:

- Suelo Urbanizable sectorizado Residencial 1.
- Suelo Urbanizable sectorizado Residencial 2.
- Suelo Urbanizable sectorizado Industrial 1.
- Suelo Urbanizable sectorizado Industrial 2.

## Artículo 245. Régimen Jurídico.

## Derechos de los propietarios de suelo urbanizable.

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

2. La transformación del suelo urbanizable podrá ser también promovida por las Administraciones Públicas sean o no competentes para la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo.

3. Se redactará un Plan Parcial para el sector delimitado en las presentes NNSS, que contendrá las determinaciones y documentación señalados en el artículo 83 del TRLS 1/1992 y en los artículos 45 y 57 del R.P. Los propietarios de terrenos situados en Suelo Urbanizable deberán ejecutar el Plan Parcial en el plazo que se fija en la ficha correspondiente al sector. En dicho plazo, deberán: haber constituido las entidades urbanis-

ticas colaboradoras que exija el sistema de actuación previsto, haber formalizado las cesiones obligatorias y procedido a la equidistribución dentro del ámbito del sector y ejecutado completamente la urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación.

## Deberes de los propietarios de suelo urbanizable:

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

2. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al ámbito correspondiente.

3. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.

4. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente, este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.

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

6. Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.

7. Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca planeamiento.

8. Se establecerá un Área de Reparto, fijándose en ella su correspondiente Aprovechamiento Tipo.

9. La urbanización de los sectores deberá ejecutarse de acuerdo con lo establecido con carácter general en el Título VI del presente Plan General.

## CAPÍTULO 2

## Condiciones Particulares de los Sectores

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.S. R-1		IBROS	
CLASE DE SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:	Urbanizable Sectorizado Residencial Plan Parcial. Proyecto de Reparcelación. Proyecto de Urbanización.		
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA: SISTEMA GENERAL ADS/INCLU: SUPERFICIE NETA (SIN S.G.): ÁREA DE REPARTO N°:	52.581 m <sup>2</sup> 11.100 m <sup>2</sup> 41.481 m <sup>2</sup> 3		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN: PLAZOS:	Privada Compensación 6 años (desde la aprobación del PGOU).		
OBJETIVOS:	- Se localiza el sector para consolidar el tejido residencial en la zona comprendida entre la carretera 3044 a Begíjar y el S. G. viario 1, proyectado para comunicar esta carretera con la de salida a Baeza.		
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDA: INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup> ):	23 viv/Ha 0,5		
EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS):			
	DENOMINACION	MINIMO	MAXIMO
Vivienda en régimen protegido:			
Vivienda en régimen libre:			20.741
Industria:			
Terciario:			
TOTAL:			20.741
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (U.A.): APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):	20.741 18.929		
INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La ordenación se llevará a cabo con tipología de vivienda unifamiliar aislada o en hilera.</li> <li>- No se podrá llevar a cabo el desarrollo urbanístico de esta unidad mientras no se halla desarrollado la UE-4.</li> <li>- Para el desarrollo del sector será necesario el traslado previo de las instalaciones de la orujera, para lo que se seguirán los plazos establecidos en el punto 3 de Anexo al Estudio de Impacto Ambiental.</li> </ul>			
OTRAS CONDICIONES			
<p>- CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN:</p> <p>A) Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos.</p> <p>B) Se justificará que los áridos necesarios para las pavimentaciones, firmes y obra civil, así como los materiales de relleno procederán de explotaciones autorizadas por el Organismo competente.</p> <p>C) Se ha de justificar la existencia de la dotación de agua potable para las actuaciones previstas así como el impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de Proyecto.</p> <p>D) Previamente a la ejecución de las Obras de Urbanización, deberá llevarse a cabo prospección arqueológica superficial en la zona objeto de clasificación.. En caso de aparición de restos arqueológicos que integren el Patrimonio Histórico Andaluz, deberá ser puesto de inmediato conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 5.1 de la Ley 1/1991 de 3 de julio de P H A.</p>			

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.S. R-2		IBROS	
CLASE DE SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:	Urbanizable Sectorizado Residencial Plan Parcial. Proyecto de Reparcelación. Proyecto de Urbanización.		
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA: SISTEMA GENERAL ADS/INCLU: SUPERFICIE NETA (SIN S.G.): ÁREA DE REPARTO Nº:	31.232 m <sup>2</sup> 6.410 m <sup>2</sup> 24.822 m <sup>2</sup> 3		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN: PLAZOS:	Privada Compensación 6 años (desde la aprobación del PGOU).		
<b>OBJETIVOS:</b> Se localiza el sector para consolidar el tejido residencial, configurado entre los límites del actual suelo urbano por el este, y un Sistema General viario de nueva creación, creado con el objetivo de encauzar una red de saneamiento que recoja los vertidos de la zona este del municipio.			
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDA: INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup> ):	23 viv/Ha 0,5		
<b>EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M<sup>2</sup> CONSTRUIDOS):</b>			
	<b>DENOMINACION</b>	<b>MINIMO</b>	<b>MAXIMO</b>
Vivienda en régimen protegido:			
Vivienda en régimen libre:			12.411
Industria:			
Terciario:			
<b>TOTAL:</b>			<b>12.411</b>
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (U.A.): APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):	12.411 11.244		
<b>INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La ordenación se llevará a cabo con tipología de vivienda unifamiliar aislada o en hilera.</li> <li>- El Plan Parcial llevará a cabo la ordenación separando el sector residencial del suelo industrial colindante mediante viario, y establecerá como localización preferente de zonas verdes los puntos de contacto entre ambos</li> </ul>			
<b>OTRAS CONDICIONES</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos.</li> <li>- Se justificará que los áridos necesarios para las pavimentaciones, firmes y obra civil, así como los materiales de relleno procederán de explotaciones autorizadas por el Organismo competente.</li> <li>- Se ha de justificar la existencia de la dotación de agua potable para las actuaciones previstas así como el impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de Proyecto.</li> <li>- Previamente a la ejecución de las Obras de Urbanización, deberá llevarse a cabo prospección arqueológica superficial en la zona objeto de clasificación.. En caso de aparición de restos arqueológicos que integren el Patrimonio Histórico Andaluz, deberá ser puesto de inmediato conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 5.1 de la Ley 1/1991 de 3 de julio de P H A.</li> <li>- Todas las medidas correctoras y protectoras reflejadas en el Estudio de Impacto Ambiental y Anexo, serán desarrolladas con el suficiente grado de detalle en el Proyecto de Urbanización, tanto en su fase de ejecución como de funcionamiento.</li> </ul>			

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.S. I-1		IBROS	
CLASE DE SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:	Urbanizable Sectorizado Industrial Plan Parcial. Proyecto de Reparcelación. Proyecto de Urbanización.		
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA: SISTEMA GENERAL ADSCRITO/INCLUIDO: SUPERFICIE NETA (SIN S.G.): ÁREA DE REPARTO Nº:	79.375 m <sup>2</sup> 79.375 m <sup>2</sup> 4		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN: PLAZOS:	Pública Cooperación 6 años (desde la aprobación del PGOU).		
<b>OBJETIVOS:</b> Se localiza el sector para satisfacer la demanda de pequeñas industrias y talleres, así como para potenciar el traslado de otras existentes que generan ciertas molestias en la zona residencial. Se localiza dicho sector en torno a la carretera de Canena, por cuanto se convertirá ésta en uno de los principales accesos a la autovía en proyecto.			
<b>DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDA:</b> INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (M <sup>2</sup> / M <sup>2</sup> ): 0,75			
<b>EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M<sup>2</sup> CONSTRUIDOS):</b>			
	<b>DENOMINACION</b>	<b>MINIMO</b>	<b>MAXIMO</b>
Vivienda en régimen protegido:			
Vivienda en régimen libre:			
Industria:			59.531
Terciario:			
TOTAL:			59.531
<b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):</b>		59.531	
<b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):</b>		59.531	
<b>INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN:</b>			
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			
- <b>CONDICIONANTES DE DESARROLLO:</b>			
A) La eliminación de aguas residuales se llevará a cabo mediante la construcción de una estación de tratamiento (EDAR).			
B) Será necesario establecer un "punto limpio" para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que se prevean, según RD 99/2.004, de 9 de marzo. La gestión de dicho punto se llevará a cabo por parte de una empresa autorizada.			
- <b>CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN:</b>			
A) Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos.			
B) Se justificará que los áridos necesarios para las pavimentaciones, firmes y obra civil, así como los materiales de relleno procederán de explotaciones autorizadas por el Organismo competente.			
C) Se ha de justificar la existencia de la dotación de agua potable para las actuaciones previstas así como el impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de Proyecto.			
D) Previamente a la ejecución de las Obras de Urbanización, deberá llevarse a cabo prospección arqueológica superficial en la zona objeto de clasificación. En caso de aparición de restos arqueológicos que integren el Patrimonio Histórico Andaluz, deberá ser puesto de inmediato conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 5.1 de la Ley 1/1991 de 3 de julio de PHA.			
E) Se deberá prever la eliminación de las aguas residuales mediante la instalación de una Estación Depuradora, para facilitar la recogida de los residuos peligrosos que se generen en las actividades del polígono.			

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.S. I-2		IBROS	
CLASE DE SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:	Urbanizable Sectorizado Industrial Plan Parcial. Proyecto de Reparcelación. Proyecto de Urbanización.		
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA: SISTEMA GENERAL ADSCRITO/incluido: SUPERFICIE NETA (SIN S.G.): ÁREA DE REPARTO N°:	395.508 m <sup>2</sup> 10.037 m <sup>2</sup> 385.471 m <sup>2</sup> 4		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: SISTEMA DE ACTUACIÓN: PLAZOS:	Pública Cooperación 6 años (desde la aprobación del PGOU).		
<b>OBJETIVOS:</b>			
- Se propone en la zona próxima a la Estación Linares Baeza, colindante con la unidad de ejecución 8, la delimitación de un sector de uso industrial, en una zona que no tiene protección alguna. El objetivo es crear un gran área de uso industrial, colindante con el trazado de la autovía.			
<b>DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDA:</b>			
<b>INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (M<sup>2</sup>/ M<sup>2</sup>):</b>		0,75	
<b>EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M<sup>2</sup> CONSTRUIDOS):</b>			
	<b>DENOMINACION</b>	<b>MINIMO</b>	<b>MAXIMO</b>
Vivienda en régimen protegido:			
Vivienda en régimen libre:			
Industria:			289.103
Terciario:			
<b>TOTAL:</b>			<b>289.103</b>
<b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):</b>		289.103	
<b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):</b>		259.849	
<b>INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN:</b>			
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			
- <b>CONDICIONANTES DE DESARROLLO:</b>			
A) Para el desarrollo del sector, será necesario delimitar el límite del mismo con respecto al río.			
B) Los espacios libres de cesión obligatoria se localizarán en el límite que linda con el río.			
- <b>CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN:</b>			
A) Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos.			
B) Se justificará que los áridos necesarios para las pavimentaciones, firmes y obra civil, así como los materiales de relleno procederán de explotaciones autorizadas por el Organismo competente.			
C) Se ha de justificar la existencia de la dotación de agua potable para las actuaciones previstas así como el impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de Proyecto.			
D) Previamente a la ejecución de las Obras de Urbanización, deberá llevarse a cabo prospección arqueológica superficial en la zona objeto de clasificación. En caso de aparición de restos arqueológicos que integren el Patrimonio Histórico Andaluz, deberá ser puesto de inmediato conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 5.1 de la Ley 1/1991 de 3 de julio de PHA.			
E) Se deberá prever la eliminación de las aguas residuales mediante la instalación de una Estación Depuradora, para facilitar la recogida de los residuos peligrosos que se generen en las actividades del polígono.			

## TÍTULO IX

## RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

## CAPÍTULO 1

## Determinaciones Generales

## Artículo 246. Definición.

Tendrán la condición de suelo no urbanizable, a los efectos de esta Ley, los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

1.ª Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2.ª Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

Artículo 247. División y delimitación del Suelo No Urbanizable.

Dentro del Suelo No Urbanizable cabe distinguir las siguientes áreas en función de la categoría de su protección.

Por legislación específica:

1. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido: (Ley de Vías Pecuarias 23.3.95 y Reglamento D.155/98 del 21 de julio):

- Vías pecuarias y descansaderos.

2. Infraestructuras:

- Vías férreas.
- Carreteras.
- Red eléctrica.
- Red de abastecimiento y saneamiento.
- Gasoducto.

3. Ley de aguas y reglamento público hidráulico.

- Cauces y riberas y márgenes.
- Protección de aguas subterráneas.

Por planificación territorial y urbanística:

Protección de elementos:

- Yacimientos Arqueológicos.
- Visualizaciones.
- Elementos: (Edificios, Obras públicas, Hitos, Conjuntos urbanos).

Protección del Medio Natural:

- Protección MN-1. Vega del Guadalimar, cuyo ámbito territorial coincide con una franja de terreno paralela al río Guadalimar.

- Protección MN-2. Vega de los Arroyos Las Moreras y Valdehermoso que se localiza en las proximidades del núcleo, proporcionando la unión de los arroyos Las Moreras y Valdehermoso un paisaje de tipo huerta tradicional fértil.

- Protección MN-3. Protección Arqueológica, que se localiza al Nordeste del término municipal, próximo también al arroyo Guadalimar, por la gran cantidad de yacimientos arqueológicos.

- Protección MN-4. Protección de Zonas de pendientes altas, que se localiza al este del término municipal, próximo también al arroyo Guadalimar.

- Protección MN-5. Zona de especial conservación (ZEC).

- Protección MN-6. Protección de los hábitats y otros elementos del paisaje: se afecta a todo el término municipal en cumplimiento de lo establecido en la ley 8/2003 de 28 de octubre de la Flora y Fauna Silvestres. Su objetivo es la conservación del medio acuático, integrado por los cursos y masas de agua continentales que pueden albergar especies acuáticas, promoviendo la regeneración de la vegetación herbácea, de matorral, arbustiva y arbórea de las tierras que rodeen las lagunas, riberas y cursos fluviales. Se proponen los cauces fluviales, riveras y márgenes de cauces como corredores ecológicos que propicien las relaciones entre los distintos hábitats de especies silvestres.

Por carácter natural o rural:

- Protección MN-7. Cultivo del olivar, formado por la Campiña Olivarera, de gran riqueza ambiental y paisajística.

## Artículo 248. Régimen Urbanístico.

Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.

1. Los propietarios del suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento. Excepcionalmente, a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público, previa justificación de que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo 238.

2. En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

3. En Suelo No Urbanizable podrán realizarse parcelaciones agrarias. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y, en todo caso, estarán sujetas a licencia municipal previa.

## Prohibiciones.

No se autorizarán ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria. En general será de aplicación la normativa agraria y en concreto la Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza. En concreto para el término municipal de Ibros la referida Resolución establece como unidad mínima de cultivo 2,5 Hectáreas para secano y 0,25 Hectáreas para regadío.

Por la propia naturaleza de los Suelos No Urbanizables queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, sub-

división del terreno en lotes, edificación de forma conjunta; o, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución y forma parcelada impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos para toda la parcelación 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 alguno de estos servicios: abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, y cuando cualesquiera de los servicios discorra por los 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.

f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan General establece para la categoría del Suelo No Urbanizable en que se encuentre.

g) Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística lleva 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.

#### Artículo 249. Núcleo de población.

1. Se entenderá por núcleo de población dentro del Suelo No Urbanizable todo asentamiento humano que presente objetivamente necesidades de servicios urbanísticos comunes tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc.

2. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 16.3.2 del TRLS 1/92, se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando las separaciones de cualquier edificación a linderos propios sea inferior a 20 m, cuando la distancia entre dos edificaciones cualesquiera de parcelas diferentes sea inferior a 80 m y existan ya cinco viviendas en un radio de 100 m, con respecto a aquella que solicite autorización para construir. La parcela mínima edificable será de 10.000 m<sup>2</sup>. Para el caso de industrias o edificaciones de utilidad pública e interés social que deban localizarse necesariamente en el ámbito rural por sus determinadas características, no será de aplicación la parcela mínima anteriormente indicada de 10.000 m<sup>2</sup>, sino la que en función de la actividad, se precise. Esta circunstancia deberá quedar acreditada y valorada en primera instancia ante el Ayuntamiento, y en segunda instancia, en el trámite ambiental que sea necesario realizar, así como ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el caso de instalaciones de utilidad pública o interés social.

3. Se autorizarán segregaciones o divisiones de fincas rústicas a partir de los 2.500 m<sup>2</sup> en regadío y 25.000 m<sup>2</sup> en secano.

#### Artículo 250. Infraestructura mínima de las actividades.

1. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fuera de aplicación para asegurar su salubridad, y suministro de energía eléctrica.

2. El suministro de agua potable deberá realizarse por medios propios con independencia de la red municipal, salvo que, excepcionalmente, el Ayuntamiento considere justificado permitir la utilización de sus servicios.

3. La evacuación de aguas residuales deberá realizarse por medios propios, con independencia de la red municipal. En cualquier caso, se admite el uso de las fosas sépticas en viviendas unifamiliares (siempre que se garantice que no conllevan la disminución de la calidad de las aguas, tanto superficiales, como subterráneas) y pudiendo resolverse también mediante tanques de depuración compactos o instalaciones similares de oxidación total que se situarán fuera del edificio a más de cuatro (4) metros de los linderos y a más de cincuenta (50) metros de una captación de agua. Fuera de este caso, no se permiten fosas sépticas ni pozos negros, debiendo resolverse la depuración de las aguas residuales mediante tanques de depuración compactos o instalaciones similares de oxidación total que se situarán fuera del edificio a más de cuatro (4) metros de los linderos y a más de cincuenta (50) metros de una captación de agua.

## CAPÍTULO 2

### Condiciones Generales de Protección

#### Sección 1.º. Protección de los sistemas generales de comunicación e infraestructuras básicas

##### Artículo 251. Vías Férreas.

Son zonas de protección de las vías férreas las siguientes:

1. La zona de dominio público.
2. La zona de servidumbre.
3. La zona de afección.

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por la explanación de la vía férrea, sus elementos funcionales e instalaciones que tengan por objeto su correcta explotación, y una franja de ocho (8) metros de anchura a cada lado de la misma, medida desde la arista exterior de su explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del pie del talud del desmonte o terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras y obras similares, se tomará como arista exterior de la explanación, la línea de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

2. La zona de servidumbre consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la vía férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, a una distancia de veinte (20) metros. Dentro de esta zona no podrán realizarse edificaciones, salvo que excepcionalmente la empresa explotadora del ferrocarril así lo autorice previamente.

3. La zona de afección de la vía férrea consiste igualmente, en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimita-

das interiormente por la zona de servidumbre y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de cincuenta (50) metros. Al igual que en la zona de servidumbre, todo uso del suelo, la edificación y la realización de cualquier tipo de obra e instalación en la misma, requerirán la previa autorización de la empresa explotadora del ferrocarril.

#### Artículo 252. Carreteras.

Son zonas de protección de las carreteras las siguientes:

1. La zona de dominio público.
2. La zona de servidumbre.
3. La zona de afección.
4. La zona de no edificación. Para la determinación de las referidas zonas se estará a lo dispuesto en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, respectivamente según la titularidad de la carretera en cuestión.

#### Artículo 253. Vías Pecuarias.

1. Las vías pecuarias habrán de deslindarse para hacer coincidir su anchura efectiva con la anchura legal establecida.
2. Queda prohibida la ocupación o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier edificación, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave, salvo autorización provisional de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía. Para la determinación de las referidas zonas se estará a lo dispuesto en la Ley de Vías Pecuarias 23.3.95 y Reglamento D.155/98 del 21 de julio.

#### Artículo 254. Energía Eléctrica, Alta Tensión.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente, cercarlo, plantar o edificar, respetando, en todo caso, las servidumbres establecidas en el Reglamento de Líneas Áreas de Alta Tensión, aprobado por el Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre. Sólo se autorizarán las edificaciones, instalaciones y plantaciones de árboles a distancias establecidas por dicho reglamento. Asimismo será de aplicación el Decreto 194/90, por el que se establecen normas de protección de la Avifauna. No se autorizarán trazados aéreos de líneas eléctricas que deterioren el paisaje, salvo que se demuestre a través de un estudio de impacto ambiental, la inocuidad de las instalaciones o la imposibilidad de trazarlas por otro sitio.

Artículo 255. Redes de abastecimiento de agua y saneamiento. Las redes de abastecimiento de agua y saneamiento tendrán un zona de servidumbre de cuatro (4) metros de anchura, situada a ambos lados del eje de la tubería y en la cual, no se permitirá la edificación, las labores agrícolas u otros movimientos de tierra.

#### Artículo 256. Gasoductos.

Se establecen tres zonas según la mayor o menor proximidad al conducto:

1. Zona 1: Se corresponde con una banda de 2 metros de ancho contados desde el eje del conducto y a ambos lados del mismo. En esta zona no se permitirán trabajos de arada, cava y otros trabajos a una profundidad superior a 50 cms. Tampoco se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.
2. Zona 2: Se corresponde con una banda de 5 metros de ancho contados desde el eje del conducto y ambos lados

del mismo. En esta zona no se permitirá plantar árboles o arbusto de tallo alto ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

3. Zona 3: Se corresponde con una banda de 10 metros de ancho contados desde el eje del conducto y ambos lados del mismo. En ella no se permitirán levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

#### Sección 2.º. Protección del medio ambiente y del patrimonio cultural

#### Artículo 257. Protección de cauces, riberas y embalses.

De acuerdo con el artículo 6 de la Ley de Aguas, los márgenes de los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a:

- a) Una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público que se regulará reglamentariamente.
- b) Una zona de policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Toda obra o instalación que se pretenda realizar en esta zona, necesitará la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones y licencias pertinentes.

Cualquier tipo de vertido ya sea a un cauce público o no, necesitará autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Sólo se permitirá la construcción de fosas sépticas cuando se garantice que no conllevarán una disminución en la calidad de las aguas tanto superficiales como subterráneas.

Se fomentará y regulará la recuperación y restauración de la vegetación asociada a los cursos de agua, arbustiva y arbórea, en franjas a ambos lados de los cauces del término.

Se protegerán las fuentes y manantiales del término de cualquier actuación que pudiera afectarlas. Se respetarán las zonas de ribera, compuestas por los terrenos de dominio público, de servidumbre y de policía, que marca la legislación sectorial correspondiente.

#### Artículo 258. Protección de la flora y fauna.

Estará sujeta a licencia urbanística, la instalación de cercados permanentes de fincas agrícolas y ganaderas. En el caso de que cualquier actuación de urbanización o edificación, en terrenos públicos o privados, ocupe un suelo con especies arbóreas, la primera opción será trasplantarlas a otro lugar, siempre que sea posible. Si cualquier actuación de urbanización o edificación, en terrenos públicos o privados, ocupa un suelo con espacios arbóreas protegidas, como es el caso de la vegetación mediterránea, estas especies serán respetadas y no podrán trasplantarse a otro sitio, debiéndose dejar espacio suficiente para su desarrollo. En las zonas verdes, se diseñarán plantaciones adaptadas al entorno, evitando vegetación tropical o cualquier otra que no encuadre con la autóctona de la comarca.

#### Artículo 259. Protección del suelo.

A cualquier uso del suelo o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierra, se le podrá exigir por la autoridad municipal, previamente a la obtención de la

preceptiva licencia urbanística, las garantías que impidan la erosionabilidad de los suelos.

a) Para evitar la contaminación del suelo, se adoptarán las siguientes medidas:

- Retirada y acopio de la tierra fértil, que se utilizará, en primer lugar, para la construcción o regeneración de zonas verdes de carácter privado o para enriquecer las zonas agrícolas cercanas. En caso de que no exista un aprovechamiento por parte del titular del terreno, esta tierra pasará a poder del Ayuntamiento, con el objeto de utilizarla en zonas verdes públicas.

- Los materiales de destierro y explanaciones que resulten de las obras de urbanización y edificación deberán trasladarse a vertedero de inertes autorizado.

- Se evitarán y controlarán por parte del Ayuntamiento los vertidos incontrolados de residuos sólidos urbanos o agrarios que eventualmente puedan emplazarse en parcelas sin edificar, por lo que como medida de control se exigirá el vallado de las mismas.

- Se garantizará el control de desechos y residuos sólidos urbanos generados durante las fases de construcción y funcionamiento de las actuaciones que realicen. Para ello, todas las obras que se ejecuten como consecuencia del desarrollo del planeamiento u obras de mejora de infraestructuras internas, deberán utilizar materiales de relleno procedentes de explotaciones legalizadas. Los residuos de obra serán transportados a vertederos controlados, debidamente legalizados. Este condicionante ambiental, deberá aparecer expresamente en todos los Pliegos de Condiciones Técnicas de Ejecución o documento similar, para todas las obras o proyectos cuyo promotor sea el Ayuntamiento. Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

b) Para evitar la erosión se tomarán las siguientes medidas:

- Reducción del tiempo entre la fase de construcción y funcionamiento.

c) Las industrias que generen residuos tóxicos y peligrosos deberán someterse a lo estipulado en lo establecido en la siguiente normativa:

- Ley 10/1998 de 21 de abril de Residuos.
- Real Decreto 833/1998 de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 952/1997 de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la Ejecución de la Ley 20/1986 de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988, de 20 de julio.

Artículo 260. Protección del paisaje.

No se permitirá la ubicación de usos o actividades susceptibles de producir grandes impactos paisajísticos en lugares de gran incidencia visual. Se establecen las siguientes medidas protectoras y correctoras de aplicación directa:

- a) Empleo de materiales del lugar.
- b) Empleo de colores que disminuyan el contraste con el medio.
- c) Los cerramientos que se puedan hacer en el término municipal serán todos del mismo tipo (mismo material, color y forma).

d) En las zonas verdes se diseñarán plantaciones adaptadas al entorno y al paisaje circundante.

e) Los bordes de los núcleos urbanos consolidados, se cuidarán de forma que no produzcan impacto visual (por ejemplo: encalado de paredes laterales, no dejar nunca ladrillo de obra a la vista, tapiar los solares que estén sin edificar con pared de bloques encalados, etc.).

Artículo 261. Protección del aire.

a) Para evitar la contaminación temporal por el aumento del nivel de polvo se establecen las siguientes medidas:

- Durante las obras de las posibles actuaciones que se realicen deberán controlarse las emisiones de polvo, exigiéndose riegos periódicos en las zonas de elevado trasiego cuando las circunstancias así lo requieran.

- Reducción del tiempo entre la fase de construcción y funcionamiento.

- Revegetación de los terrenos restituidos, cuando su uso así lo permita.

b) Para evitar la contaminación por el aumento del nivel de ruidos, se establecen las siguientes medidas:

- Las actividades se adaptarán a lo establecido en el Decreto 326/2003.

- Se adaptarán los niveles de emisión e inmisión a los establecidos en el Decreto 74/1996 por el que se aprueba el Reglamento de calidad del aire, atendiendo especialmente a:

- Límites admisibles de nivel sonoro en el interior de las viviendas (Anexo III- Tabla 1 del citado Reglamento).

- Límites admisibles de emisiones de nivel sonoro al exterior de las edificaciones (Anexo III- Tabla II).

- Límites de inmisión de vibraciones. (Anexo II- Tabla III).
- Límites máximos de nivel sonoro para vehículos (Anexo IV- Tablas I y II).

- Reducción de la velocidad de circulación de maquinaria pesada y camiones.

- Deberán utilizarse rutas de transporte y maquinaria pesada que no discurran por el casco urbano.

c) En lo que respecta a la emisión de contaminantes a la atmósfera, los focos que se instalen cumplirán los límites establecidos por el Decreto 833/75, que desarrolla la Ley 38/72 de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico. Deberá también realizarse un estudio de dispersión de contaminantes para estudiar las posibles afecciones al núcleo urbano.

Artículo 262. Protección de infraestructuras. Para la ejecución de estas actividades, se establecen las siguientes medidas correctoras y protectoras de aplicación directa:

- a) Se respetará ante cualquier actuación, la anchura legal establecida para cada vía pecuaria en toda su longitud.

- b) Cualquier actuación que pudiera afectar a alguna vía pecuaria, deberá adaptarse a las prescripciones de la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias, y Decreto 155/1988 de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- c) Se fomentará y regulará la recuperación y restauración de la vegetación asociada a las márgenes de caminos públicos y vías pecuarias, utilizando en todo caso especies autóctonas, nunca similares.

Artículo 263. Protección de los yacimientos arqueológicos.

A las obras o actividades desarrolladas en zona de yacimientos arqueológicos les son de aplicación la normativa establecida en el Catálogo. Cuando se produzca algún descubrimiento arqueológico, paleontológico, mineralógico o histórico, el Ayuntamiento de Ibroso, en su caso, la Administración competente, deberá delimitar los terrenos afectados por el mismo; paralizar el uso o actividad que se estuviese efectuando en los terrenos en cuestión y adoptar la suspensión cautelar de las licencias concedidas en dicha zona y notificarlo a los organismos o entidades competentes en la materia. Asimismo, el Ayuntamiento de Ibroso deberá modificar el presente Plan General, para asegurar las adecuadas condiciones de protección de los yacimientos.

Será de aplicación lo establecido en el Catálogo de elementos Protegidos.

### Sección 3.º Medidas de protección para las distintas actividades

Artículo 264. Normas generales.

a) Las futuras actividades que se implanten en el término municipal, deberán someterse al procedimiento de prevención ambiental que les corresponda basándose en la aplicación normativa que a continuación se relaciona:

- Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental.
- Decreto 297/1995 de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.
- Decreto 153/1996 de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de informe Ambiental.
- Decreto 292/1995 de 12 de diciembre, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

b) Las condiciones acústicas para los usos económico-productivos, habrán de adecuarse al Anexo III del Decreto 74/1996 de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.

c) Si alguna actuación conllevara la corta o tala de ejemplares arbóreos de carácter forestal, se deberán contemplar para ello las salvedades establecidas en la Ley 2/92 de 15 de junio, Forestal de Andalucía, en orden a permitir dicha actuación cuando determinadas circunstancias así lo aconsejen y siempre que no suponga el cambio de uso forestal a agrícola.

Artículo 265. Infraestructuras.

La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase deberán ser autorizadas o informadas favorablemente por el órgano competente, debiendo tomar las precauciones necesarias en orden a la no destrucción de la cubierta vegetal y la minimización del impacto ambiental de las mismas.

Artículo 266. Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación de recursos vivos guardarán relación, en cuanto a su tipología y dimensión, al tipo de explotación que se desarrolle en la finca donde se emplacen.

Artículo 267. Actividades industriales, extractivas y mineras.

1. Actividades industriales. En el suelo no urbanizable sólo se admitirán de forma excepcional actividades industriales ligadas a la explotación de recursos primarios que necesariamente hayan de instalarse en medio rural, así como las establecidas en el artículo 267.

2. Actividades extractivas y mineras.

- La realización de cualquier actividad extractiva de este tipo se ajustará a la Ley de Minas de 21 de julio de 1973 y su reglamento de aplicación. Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica dichas actividades deberán someterse al requisito de previa licencia urbanística, para cuya expedición deberá presentarse el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental de conformidad de lo establecido en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental.

- Toda actividad minera a cielo abierto o de interior en la que las instalaciones o trabajos en el exterior alteren sensiblemente el espacio natural, y las destinadas a la extracción de áridos en cauces o terrazas que supongan modificaciones significativas en éstos, deberá de contar con un Plan de Restauración del Espacio Natural aprobado por el órgano competente en minería de la Junta de Andalucía, previo informe del Instituto Geológico y Minero, en las primeras o de la Comisaría de Aguas en el caso de graveras.

Artículo 268. Actividades turísticas y recreativas.

Las instalaciones deportivas y recreativas, campamentos y albergues juveniles, en Suelo No Urbanizable, serán objeto de autorización previa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el procedimiento regulado en el artículo 16.3.2.ª del TRLS 1/1992. Asimismo cualquier construcción que se ubique en el interior de dichas zonas, requerirá la oportuna licencia urbanística, aún en el caso de que se trate de construcciones desmontables.

Artículo 269. Vertederos.

Los vertederos estarán sujetos a la autorización del órgano autonómico competente prevista en el artículo 16.3.2.ª del TRLS 1/1992, que requerirá el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, y, asimismo, a la preceptiva licencia urbanística.

## CAPÍTULO 3

### Condiciones Generales de los Usos y de la Edificación

#### Sección 1.º Usos

Artículo 270. Usos característicos. Se consideran usos característicos del Suelo No Urbanizable:

a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura en secano o regadío; los cultivos experimentales o especiales, la horticultura; 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.

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

Artículo 271. Usos compatibles.

1. Son usos compatibles aquéllos que se pueden implantar en coexistencia con el uso característico sin perder ninguno de ambos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

2. Son usos compatibles en el Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate:

- a) Las explotaciones mineras.
- b) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
- c) Los vertederos de residuos de tierras y escombros.
- d) Los usos vinculados al mantenimiento de los servicios públicos, de las infraestructuras y las instalaciones de servicio de las carreteras como gasolineras, áreas de servicio, talleres, restaurantes, ventas y puestos de socorro.
- e) Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.
- f) La vivienda familiar.
- g) Cuantos otros estuvieren directamente vinculados a los usos característicos.
- h) Las adecuaciones naturalísticas destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc., así como adecuaciones recreativas que comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamiento, etc. También se permiten los parques rurales destinados a posibilitar la realización de prácticas al aire libre.

3. Excepcionalmente podrán autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial cuando la actividad a desarrollar pertenezca a las categorías que se establecen en el art. 256 de estas Normas, y se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger el uso industrial. Cualquier otra actividad industrial que no estuviese prevista en el art. 267 de estas Normas, deberá localizarse en este suelo, sin perjuicio de las autorizaciones y trámites ambientales que se precisen.

#### Sección 2.ª. Edificación

Artículo 272. Edificaciones permitidas.

1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las categorías de suelo, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:

- Las explotaciones agropecuarias.
- La conservación del medio natural.
- Las explotaciones mineras.
- La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio de las carreteras.

2. Previa justificación de que no existe posibilidad de formación de núcleo de población y de la necesidad de ser realizada en Suelo No Urbanizable y siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 16.3.2ª del TRLS 1/1992, podrán edificarse instalaciones para:

- La formación de núcleos de acampada y otras actividades de utilidad pública e interés social.
- La formación industrial bajo idéntica justificación a la prevista en el punto 3 del artículo anterior.
- La vivienda familiar aislada.

3. En todo caso, cualesquiera de las construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo deberán vincularse a parcelas independientes que reúnan las condiciones fijadas en estas Normas. Deberán garantizarse todos los servicios de abastecimiento de agua, depuración de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica.

4. El acceso se realizará por vías o caminos ya existentes prohibiéndose expresamente la apertura de nuevos caminos, calles, etc., de cualquier tipo.

Artículo 273. Construcciones agrícolas.

Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas guardarán relación con la naturaleza y destino de la finca, de tal forma que sirvan para vivienda, uso agrícola en el sentido estricto o ambos conjuntamente, pero siempre que la construcción sea proporcionada cualitativamente con la finca o explotación agrícola en la que se ubique. Entre las construcciones permitidas estarán las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, los invernaderos, los almacenes, establos y demás criaderos de animales.

Artículo 274. Condiciones de la edificación vinculada a las explotaciones mineras.

1. Les serán de aplicación las condiciones establecidas para la edificación vinculada a la producción industrial en su categoría a), salvo que por su carácter de insalubridad, nocividad o peligrosidad le correspondiesen las de la categoría b).

2. En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.

Artículo 275. Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras.

1. No se podrán implantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados, salvo actividades que justificadamente acrediten en proyecto no precisar una gran extensión de terreno, como puede ser el caso de las instalaciones de telefonía móvil.

2. Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.

3. Las edificaciones proyectadas deberán contar con la infraestructura necesaria en cuanto a accesos y servicios precisos, así como la autorización del órgano rector de carreteras o del competente de que se trate, todo ello sin perjuicio del resto de autorizaciones que deban concurrir basándose en la normativa sectorial de aplicación en cada caso.

4. La edificabilidad máxima será de cero con quince (0,15) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, con un máximo de quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida, salvo en actuaciones que se pretendan implantar en áreas de servicio.

5. La altura máxima será de cuatro con cinco (4,5) metros, salvo en las áreas de servicio y gasolineras que podrán alcanzar los nueve (9) metros.

6. Cumplirá cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les fuese de aplicación.

7. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados. Los actos edificatorios al amparo de una obra pública deberán estar inexcusablemente vinculados directamente a la ejecución, entretenimiento y servicio de dicha obra y sus usuarios.

8. Las antenas de telefonía móvil no podrán estar a menos de dos mil (2.000) metros del casco urbano.

Artículo 276. Condiciones de la edificación vinculada a la acampada.

1. No se podrán levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de veinte mil (20.000) metros cuadrados.

2. El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de quince metros.

3. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al cincuenta (50) por ciento de la finca.

4. Podrán construirse edificaciones fijas con una edificabilidad máxima de cero con cero cinco (0,05) metros cuadrados de parcela, y con altura de cuatro con cinco (4,5) metros.

5. La finca que se destina a actividad de acampada, se arborará perimetralmente.

6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

Artículo 277. Condiciones de la edificación vinculada a otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

1. Las construcciones se separarán como mínimo veinte (20) metros de los linderos de la finca. No se edificará a menos de doscientos (200) metros de cualquier núcleo de población existente.

2. La edificabilidad máxima será de cero con dos (0,2) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

3. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.

4. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados edificados.

5. Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal.

Artículo 278. Condiciones generales de las edificaciones vinculadas a la producción industrial.

1. A los efectos de la regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable.

a) Las que, por su sistema de producción, están extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

b) Las manifiestamente insalubres, nocivas y peligrosas (incluyendo las orujeras) sujetas al procedimiento previsto en la legislación medioambiental y urbanística vigente.

2. Las industrias señaladas en el apartado a) se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca y quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población. Las que pertenezcan al apartado b) se separarán en todo caso cincuenta (50) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo habitado.

3. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de 25.000 m<sup>2</sup> para las señaladas en el apartado a) y de 50.000 m<sup>2</sup> en el apartado b).

4. La edificabilidad máxima será la correspondiente a cero con cuatro (0,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

6. La finca en la que se construya el edificio industrial se arborará perimetralmente con una distancia máxima entre árboles de cinco (5) metros.

7. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.

8. Ambos tipos de edificaciones estarán sujetas al procedimiento previsto en el artículo 16.3.2.<sup>a</sup> del TRLS en cuanto a su tramitación.

9. Para garantizar la idoneidad de los servicios de abastecimiento de agua y depuración de vertidos será necesaria la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Artículo 279. Condiciones de la edificación destinada a vivienda familiar.

1. Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia igual o superior a veinte (20) metros.

2. La superficie edificada de la vivienda no superará los doscientos (200) metros cuadrados, pudiendo alcanzar las construcciones anejas otros cien (100) metros. La altura máxima de la edificación será de una (1) planta y cuatro con cincuenta (4,50) metros a la cara inferior del forjado de cubierta medidos desde la rasante natural del terreno en el punto medio de la fachada. La altura máxima total será de seis (6) metros.

3. Cumplirán las condiciones generales señaladas en estas Normas para las viviendas con destino urbano, y cuantas le fuesen de aplicación de carácter municipal o supramunicipal.

4. No podrá construirse en tipologías de vivienda colectiva, y para su autorización deberán justificar que no constituyen núcleo de población. Los cerramientos o vallados de la parcela serán diáfanos o de vegetación, o como máximo llevarán un murete de cero con sesenta (0,60) metros de alto, y pilares o machones hasta uno con setenta (1,70) metros de alto, pudiendo completarse solamente el cerramiento con vegetaciones.

Artículo 280. Condiciones estéticas.

1. Las edificaciones serán dignas en su construcción y materiales, prohibiéndose aquéllas que tengan carácter provisional. Los materiales que se emplearán para la construcción de edificios de nueva planta o reformas que impliquen sustituciones del aspecto exterior, serán los precisos para garantizar una correcta adecuación a su entorno y a la tipología a que pertenecen. Se emplearán materiales tradicionales procurando reflejar en el acabado del edificio no solo el material utilizado sino también su disposición constructiva y forma de trabajo. El tratamiento base de las fachadas será el de la mayoría de los edificios comprendidos en el tramo de manzana donde se ubique.

2. Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones deberán responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural. Se aplicará lo previsto en el artículo 138 del TRLS/1992 y artículo 98 del Reglamento de Planeamiento.

3. Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo salvo casos excepcionales y debidamente justificados.

4. En las cubiertas de las edificaciones de uso predominantemente residencial podrá optarse por cualquiera de las dos soluciones siguientes:

a) Tejado con pendiente no superior al treinta y cinco por ciento (35 %) y terminación mediante teja curva cerámica u otra de aspecto similar. Se podrán disponer simultáneamente azoteas planas siempre que no ocupen más del treinta por ciento (30 %) del total de la planta de cubierta.

b) Azotea plana, visitable o no, rematada con peto de altura no superior a noventa (90) centímetros.

5. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales. Cuando den frente a caminos o espacios públicos no podrán ser ciegos a partir de una altura superior

a un (1) metro, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta un altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros.

Artículo 281. Condiciones ambientales.

Todas las masas de arbolado, zonas de interés geológico, arqueológico, zoológico, ecológico, paisajístico o de potencial acuifero o mineral extractivo que deban preservarse a juicio de los respectivos organismos competentes en la materia, tanto para proteger los elementos o espacios existentes, como para las futuras plantaciones, descubrimientos o alumbraamientos, se considerarán como de especial protección siendo su régimen de protección el previsto en las disposiciones vigentes sobre la materia específica que se trate de proteger, sin perjuicio de poder ser objeto de redacción de Planes Especiales para su conservación.

#### CAPÍTULO 4.

Condiciones particulares de las Zonas Protegidas.

Artículo 282. Protección del Medio Natural (MN-1) Vega del Guadalimar.

Se localiza esta zona en una franja paralela al río Guadalimar, caracterizada por sus cultivos de regadío que merecen protección y que a continuación se describen. Son terrenos cuaternarios holocenos, formados por coluviones, depositados por el río Guadalimar. En cuanto al tipo de cultivo, se trata de algodón, plantas forrajeras, espárragos, etc.

En esta zona, el monocultivo del olivar desaparece, ya que las aguas del río favorecen la aparición de cultivos de labor intensivos. Aquí el olivo está presente pero en minoría. Es un paisaje típico de zonas de regadío: pendientes llanas y cultivos herbáceos y su productividad se caracteriza por ser muy alta.

Dota de especial protección a los cauces y riberas localizados en las cercanías del núcleo.

1. Usos característicos:

a) La agricultura en regadío con vegetación de ribera.  
b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

2. Se consideran usos compatibles:

a) Todos los usos definidos en el punto 2 del artículo 272 de este documento, a excepción de los considerados prohibidos por el punto siguiente.

3. Usos prohibidos:

a) Las explotaciones mineras.  
b) Los vertederos de residuos de tierras y escombros.  
c) Los usos vinculados al mantenimiento de las carreteras (gasolineras, áreas de servicio, talleres, restaurantes, ventas, puestos de socorro).

d) Usos ligados a la producción industrial. Las edificaciones permitidas en este tipo de suelo son las vinculadas a los usos característicos con sujeción a los artículos anteriores. Las edificaciones vinculadas a usos compatibles necesitarán estudio hidrológico, a excepción de las viviendas familiares.

Artículo 283. Protección del medio natural (MN-2). Vega de los Arroyos Las Moreras y Valdehermoso.

Está localizado en las proximidades del núcleo. La unión de los arroyos proporciona un paisaje de tipo huerta tradicional

fértil. Dota de especial protección a los cauces y riberas localizados en las cercanías del núcleo. Será necesaria la redacción de un Plan Especial de conservación de las riberas.

1. Usos característicos:

a) La agricultura en regadío con vegetación de ribera.  
b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

2. Se consideran usos compatibles:

a) Todos los usos definidos en el punto 2 del artículo 272 de este documento, a excepción de los considerados prohibidos por el punto siguiente.

3. Usos prohibidos:

a) Las explotaciones mineras.  
b) Los vertederos de residuos de tierras y escombros.  
c) Los usos vinculados al mantenimiento de las carreteras (gasolineras, áreas de servicio, talleres, restaurantes, ventas, puestos de socorro).  
d) Usos ligados a la producción industrial.  
e) La vivienda familiar.

4. Las edificaciones permitidas en este tipo de suelo son las vinculadas a los usos característicos con sujeción a los artículos anteriores. Las edificaciones vinculadas a usos compatibles necesitarán estudio hidrológico.

Artículo 284. Protección del Medio Natural (MN-3). Protección Arqueológica.

Se localiza esta zona al Nordeste del término municipal, próximo también al arroyo Guadalimar. Se clasifica como de especial protección por la gran cantidad de yacimientos que se encuentran en el ámbito.

1. Usos característicos:

- El uso característico de este suelo es el mantenimiento de sus condiciones naturales junto a su utilización como espacio cultural, educativo y turístico. Se recomienda la redacción de un Plan Especial de Protección de la Zona Arqueológica.

2. Se consideran usos compatibles:

- Los usos compatibles son los usos definidos en el punto 2 del artículo 271 de este documento, a excepción de los considerados prohibidos por el punto siguiente. Tan sólo se permiten movimientos de tierra ligadas a excavación arqueológica, siempre que estén autorizadas por el organismo competente.

3. Usos prohibidos:

a) Las explotaciones mineras.  
b) Los vertederos de residuos de tierras y escombros.

Artículo 285. Protección del Medio Natural (MN-4). Vegetación Natural.

Zona de pendientes altas. Se localiza esta zona en una franja paralela al río Guadalimar, caracterizada por su vegetación de carácter natural. En esta zona, el monocultivo del olivar desaparece, ya que las aguas del río favorecen la aparición de especies autóctonas.

1. Usos característicos:

a) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

2. Se consideran usos compatibles:

e) Todos los usos definidos en el punto 2 del artículo 272 de este documento, a excepción de los considerados prohibidos por el punto siguiente.

3. Usos prohibidos:

a) La explotación agrícola.  
b) Las explotaciones mineras.  
f) Los vertederos de residuos de tierras y escombros.  
g) Los usos vinculados al mantenimiento de las carreteras (gasolineras, áreas de servicio, talleres, restaurantes, ventas, puestos de socorro).

h) Usos ligados a la producción industrial. Las edificaciones permitidas en este tipo de suelo son las vinculadas a los usos característicos con sujeción a los artículos anteriores y cumplirán lo establecido en los artículos 260 al 270. Las edificaciones vinculadas a usos compatibles necesitarán estudio hidrológico, a excepción de las viviendas familiares.

Artículo 286. Protección del Medio Natural (MN-5). Zona de Especial Conservación (ZEC) Río Guadalimar.

En este ámbito será directamente de aplicación lo establecido en la directiva 92/43 CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Artículo 287. Protección de los hábitats y otros elementos del paisaje (MN-6).

El término municipal de Ibrós posee una hidrología superficial importante, constituida por el río Guadalimar y una serie de arroyos tributarios a éste. Ante esta realidad y basándonos en la Ley 8/2003 de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestres, y en concreto en su artículo 18, se crea un nuevo tipo de suelo de especial protección con el objeto de conservar el medio acuático, integrado por cursos y masas de agua continentales que puedan albergar especies acuáticas, promoviendo la regeneración de la vegetación herbácea, de matorral, arbustiva y arbórea de las tierras que rodeen las lagunas, riberas y cursos fluviales. Se pretende así la conservación de los hábitats de las especies silvestres y las relaciones entre los mismos, así como promover la conexión entre ellos mediante corredores ecológicos tales como cauces fluviales, riberas, márgenes de cauces, zonas húmedas y su entorno.

Artículo 288. Protección del Medio Natural (MN-7).

1. Comprende todo el suelo del término municipal que no se encuentra dentro de los anteriores grados de protección y que tampoco está clasificado como suelo urbano o urbanizable. Se considera de protección especial dado el valor agrícola y productivo de la zona, al tratarse en su gran mayoría de cultivo intenso de olivar. Los usos característicos, compatibles y prohibidos, así como las condiciones de las edificaciones permitidas serán las establecidas en los artículos 271 al 281.

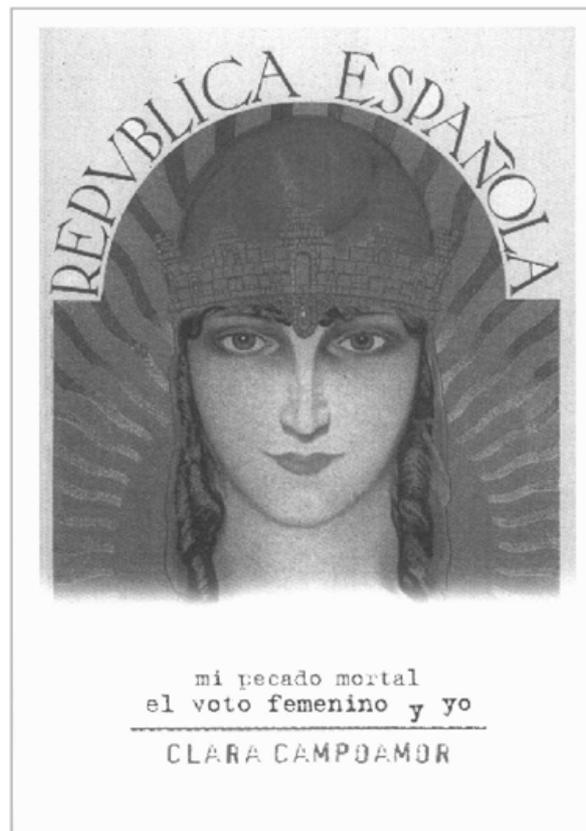
Jaén, 17 de julio de 2006.- El Delegado Provincial, Manuel López Jiménez.

---

## PUBLICACIONES

**Título: Mi Pecado Mortal  
El voto femenino y yo**

**Autora:** Clara Campoamor



**Realización y edición:** Instituto Andaluz de la Mujer

**Año de edición:** 2001

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA

Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA

También está a la venta en librerías colaboradoras

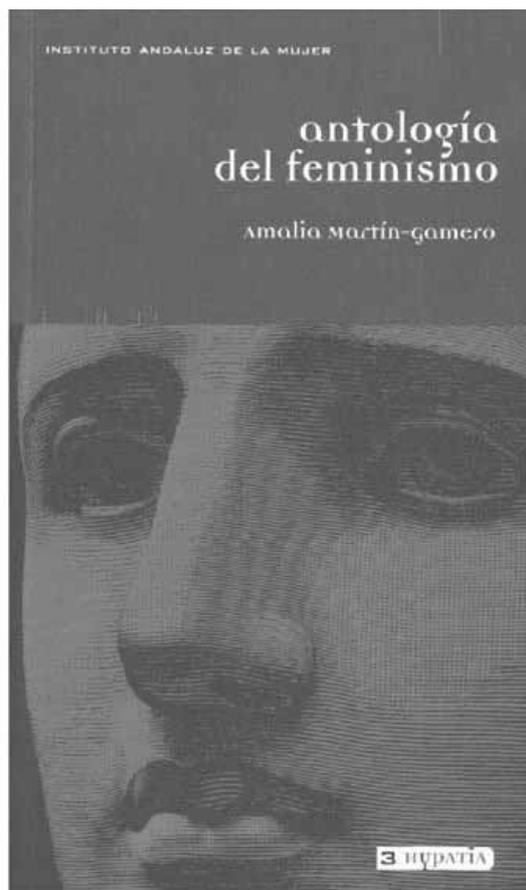
**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 2,66 € (IVA incluido)

## PUBLICACIONES

**Título:** Antología del Feminismo

**Autora:** Amalia Martín Gamero



**Realización:** Amalia Martín Gamero e Instituto Andaluz de la Mujer

**Edita:** Instituto Andaluz de la Mujer

**Año de edición:** 2002

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA

Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA

También está a la venta en librerías colaboradoras

**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 8,65 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63