

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DEL MUNICIPIO DE VILLARRASA (HUELVA)**



NORMAS

URBANÍSTICAS

INDICE

LIBRO 1º

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES**CAPÍTULO 1: ALCANCE Y VIGENCIA DEL PRESENTE PLAN GENERAL.**

- Artículo 1. Naturaleza, Objeto y Ámbito territorial
- Artículo 2. Determinaciones del Plan General.
- Artículo 3. Documentación y Criterios de interpretación
- Artículo 4. Publicidad.
- Artículo 5. Obligatoriedad del Plan
- Artículo 6. Competencias.

CAPITULO 2: EFECTOS, VIGENCIA E INNOVACIÓN DEL PLAN .

- Artículo 7. Efectos de la Aprobación del Plan.
- Artículo 8. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.
- Artículo 9. Usos y obras provisionales.
- Artículo 10. Vigencia, revisión y modificación.
- Artículo 11. Modificaciones del Plan General.

TÍTULO II: REGIMEN URBANISTICO**CAPÍTULO 1: EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.**

- Artículo 12. Entes Actuantes.
- Artículo 13. Clases de Actuaciones Urbanísticas.
- Artículo 14. Instrumentos de Ordenación.
- Artículo 15. Otros Elementos de Ordenación.
- Artículo 16. Instrumentos de Gestión.
- Artículo 17. Instrumentos de Ejecución.

CAPITULO 2: CONTROL Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

- Artículo 18. Información Urbanística.
- Artículo 19. Intervención municipal en el uso del Suelo y en la Edificación.
- Artículo 20. Licencia para actuaciones de acondicionamiento del Suelo.
- Artículo 21. Licencias para actuaciones relacionadas con la edificación.
- Artículo 22. Licencias para actividades e instalaciones.
- Artículo 23. Disposiciones comunes en materia de licencias.
- Artículo 24. Infracciones Urbanísticas.

CAPITULO 3: CLASIFICACION DEL SUELO.

- Artículo 25. Clases y Categorías de Suelo.
- Artículo 26. El Patrimonio Municipal del Suelo. Usos de interés social.

TÍTULO III: ESTATUTO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**CAPÍTULO 1. DERECHOS Y DEBERES**

- Artículo 27. Prescripción general
- Artículo 28. Suelo urbano consolidado
- Artículo 29. Suelo urbano no consolidado.
- Artículo 30. Suelo urbanizable sectorizado
- Artículo 31. Suelo urbanizable sin sectorizar.
- Artículo 32. Suelo destinado a sistemas generales.
- Artículo 33. Suelo no urbanizable.
- Artículo 34. Incumplimiento.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE DIVISIÓN DE FINCAS

Artículo 35. Suelo urbano consolidado.

Artículo 36. Suelo urbano no consolidado.

Artículo 37. Suelo urbanizable.

Artículo 38. Suelo no urbanizable.

CAPÍTULO 3. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 39. Régimen de las edificaciones.

Artículo 40. Régimen de usos

CAPÍTULO 4. INSTALACIONES O USOS DE CARÁCTER PROVISIONAL.

Artículo 41. Instalaciones provisionales.

CAPÍTULO 5. DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.

Artículo 42. Deber de conservación y rehabilitación

Artículo 43. Conservación, consolidación y mejora de los Bienes Inmuebles declarados de Interés Cultural.

Artículo 44. Régimen Jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de Inmuebles Catalogados por el Planeamiento.

CAPITULO 6. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.

Artículo 45. Contenido del deber de conservación de solares.

Artículo 46. Destino provisional de los solares

CAPITULO 7. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Artículo 47. Conservación de la Urbanización.

CAPITULO 8. INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS.

Artículo 48. Incumplimiento de los deberes urbanísticos.

CAPÍTULO 9. RÉGIMEN INDEMNIZATORIO

Artículo 49. Régimen indemnizatorio.

CAPITULO 10. LA DECLARACIÓN DE RUINA.

Artículo 50. El régimen general de la Ruina.

Artículo 51. El procedimiento general para la declaración de Ruina.

TITULO IV: ORDENACIÓN DEL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN**CAPITULO 1. APROVECHAMIENTO DEL SUELO.**

Artículo 52. El Aprovechamiento Urbanístico. Conceptos.

Artículo 53. Coeficientes de Uso y Tipología.

Artículo 54. Transferencias de Aprovechamiento.

Artículo 55. Reservas de Aprovechamiento.

Artículo 56. Compensaciones monetarias sustitutivas.

Artículo 57. El Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

Artículo 58. Condiciones para la efectividad y legitimidad del Aprovechamientos.

Artículo 59. Ejecución de Obras de Urbanización.

Artículo 60. Pago de los gastos de Urbanización.

Artículo 61. Regulación detallada del uso del uso.

Artículo 62. Utilización Pública de los terrenos.

Artículo 63. Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria.

CAPITULO 2. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS.

- Artículo 64. Sistemas Generales: definición y tipos.
- Artículo 65. Sistemas locales: definición y tipos.
- Artículo 66. Terrenos incluidos.
- Artículo 67. Régimen jurídico de los Sistemas.

CAPITULO 3. SISTEMAS GENERALES.

- Artículo 68. Sistema General de comunicación.
- Artículo 69. Sistema General de espacios libres.
- Artículo 70. Sistema General de equipamientos y servicios técnicos.
- Artículo 71. Sistema General de ríos y arroyos.
- Artículo 72. Sistema General de infraestructuras técnicas

CAPITULO 4. SISTEMAS LOCALES.

- Artículo 73. Sistema local de red viaria y aparcamiento.
- Artículo 74. Sistema local de jardines y áreas de juego de niños.
- Artículo 75. Sistema local de equipamiento.

LIBRO II

TITULO I: NORMAS GENERALES DE LOS USOS**CAPITULO 1. APLICACIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS.**

- Artículo 76. Definición.
- Artículo 77. Aplicación.
- Artículo 78. Uso Característico.
- Artículo 79. Uso global, uso pormenorizado. Tipología.
- Artículo 80. Uso prohibido.
- Artículo 81. Uso público y uso privado.
- Artículo 82. Cuadro de usos.

CAPITULO 2. DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.

- Artículo 83. Condiciones de los usos.
- Artículo 84. Tipos de ordenación.
- Artículo 85. Viviendas interiores.
- Artículo 86. Parámetros de ordenación.
- Artículo 87. Definición de los conceptos.
- Artículo 88. Planta baja.
- Artículo 89. Altura de las plantas sótano.
- Artículo 90. Altura de las plantas piso.
- Artículo 91. Altura máxima de edificación.
- Artículo 92. Elementos técnicos de las instalaciones.
- Artículo 93. Cuerpos salientes.
- Artículo 94. Vuelo máximo de los cuerpos salientes.
- Artículo 95. Elementos salientes.
- Artículo 96. Ventilación e iluminación.
- Artículo 97. Patios de ventilación.
- Artículo 98. Chimeneas de ventilación.

TITULO II: TIPOS DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN**CAPITULO 1. CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES.**

- Artículo 99. Conceptos.
- Artículo 100. Altura reguladora.
- Artículo 101. Tratamiento de medianeras.
- Artículo 102. Profundidad edificable.

CAPITULO 2. ORDENANZAS GENERALES DE USO.

- Artículo 103. Clasificación.
- Artículo 104. Simultaneidad de usos.
- Artículo 105. Categorías de uso residencial
- Artículo 106. Uso de Camping.
- Artículo 107. Terciario.
- Artículo 108. Uso Industrial.
- Artículo 109. Equipamiento comunitario.
- Artículo 110. Uso Agrícola.
- Artículo 111. Servicios de Infraestructuras y Transporte.
- Artículo 112- Usos no conformes.
- Artículo 113. Usos
- Artículo 114. Transformaciones de usos.
- Artículo 115. Clasificación de usos por naturaleza.

TITULO III: CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION**CAPITULO 1. DEFINICION Y AMBITO DE APLICACIÓN. FINALIDAD.**

- Artículo 116. Definición y finalidad.
- Artículo 117. Aplicación.

CAPITULO 2. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS Y ESTETICOS.

- Artículo 118. Materiales de Cubierta.
- Artículo 119. Fachadas y volumetría.
- Artículo 120. Mantenimiento.
- Artículo 121. Instalaciones.
- Artículo 122. Huecos, carpintería exterior y cerrajería.
- Artículo 123. Retranqueos.
- Artículo 124. Rótulos.
- Artículo 125. Portadas, escaparates y vitrinas.
- Artículo 126. Cableados.
- Artículo 127. Toldos.
- Artículo 128. Marquesinas.
- Artículo 129. Asentamientos dispersos en el suelo no urbanizable.
- Artículo 130. Cerramientos de edificación aisladas.

TITULO IV: NORMAS DE URBANIZACION.**CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.**

Artículo 131. Aplicación.

Artículo 132. Eliminación de Barreras Urbanísticas.

CAPITULO 2. PROYECTOS Y EJECUCION DE OBRAS.

Artículo 133. Proyectos de Urbanización.

Artículo 134. Documentación de los Proyectos de Urbanización.

Artículo 135. Gastos de urbanización.

Artículo 136. Garantías del promotor por la ejecución de los Proyectos de Urbanización.

Artículo 137. Recepción de las obras de urbanización.

CAPITULO 3. LA URBANIZACION DE LOS ESPACIOS VIARIOS.

Artículo 138. Definición de red viaria.

Artículo 139. Características de las sendas públicas para peatones.

Artículo 140. Calles de Circulación Compartida.

Artículo 141. Estacionamiento en vía pública.

CAPITULO 4. LA URBANIZACION DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Artículo 142. Jardinería.

Artículo 143. Equipamiento y mobiliario urbano.

Artículo 144. Arbolado.

Artículo 145. Urbanización.

Artículo 146. Servidumbre de infraestructura.

CAPITULO 5. INFRAESTRUCTURAS URBANAS BASICAS.

Artículo 147. Dimensionado de redes.

Artículo 148. Red de abastecimiento de aguas.

Artículo 149. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

Artículo 150. Tendidos aéreos.

Artículo 151. Instalación de alumbrado público.

Artículo 152. Infraestructura para la energía eléctrica.

Artículo 153. Telefonía.

Artículo 154. Infraestructura de Telecomunicación.

Artículo 155. Recogida de residuos urbanos.

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1: NATURALEZA, OBJETO, ÁMBITO Y CONTENIDO DEL PLAN.

Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. El presente documento constituye un Plan General de Ordenación Urbanística, redactado en aplicación de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y a la Ley Estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo. Es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto define los elementos básicos de la Estructura General y Orgánica del Territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

2. Es objeto del presente Plan General de Ordenación Urbanística el establecimiento de la ordenación urbanística del municipio y la organización de su gestión y ejecución, de acuerdo con sus características y con los procesos de ocupación y utilización del suelo actual y previsible a medio plazo. El presente Plan sustituye al precedente documento de planeamiento, las Normas Subsidiarias, quedando así sustituido y derogado a la entrada en vigor del Presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas o que resultasen procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística.

3. El ámbito territorial del Plan es la totalidad del término municipal de Villarrasa (Huelva).

Artículo 2. Determinaciones del Plan General.

El Plan contiene las siguientes determinaciones:

A) Determinaciones de ordenación estructural:

- a) Clasificación de la totalidad del suelo del término municipal, asignándole una de las clases definidas en los artículos 44 al 47 de la Ley (suelo urbano en sus dos tipos de consolidado y no consolidado, suelo urbanizable y suelo no urbanizable), teniendo en cuenta las necesidades de crecimiento del municipio a medio plazo.
- b) Determinaciones de ordenación, programación y gestión en orden a disponer de suelo para viviendas de protección pública, de acuerdo con las necesidades del municipio y teniendo en cuenta la posibilidad de establecer reservas de terrenos para este fin que se establece en el artículo 10.1.B. de la LOUA, y previsiones de programación y gestión de dichos suelos.
- c) Reserva de suelo para los sistemas generales de parques, jardines y espacios libres públicos y de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que resulten necesarios de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 10 y 17 de la LOUA; y previsiones de programación y gestión de dichos suelos.
- d) Usos, densidades y edificabilidades globales para el suelo urbano y urbanizable.
- e) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto en suelo urbanizable.
- f) Definición y normas de protección de los ámbitos o elementos que hayan de ser objeto de especial protección por tener valores arquitectónicos, históricos, naturales o paisajísticos relevantes.
- g) Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos urbanos en el suelo no urbanizable.
- h) Criterios y circunstancias que hagan procedente la revisión del Plan.
- i) Justificación de la coherencia de las determinaciones del Plan con las que establezcan los planes territoriales, sectoriales o ambientales que sean de aplicación.

B) Determinaciones de ordenación pormenorizada.

- a) Ordenación urbanística detallada de los terrenos del suelo urbano consolidado, con trazado de la trama urbana, espacios públicos, dotaciones comunitarias, usos pormenorizados y ordenanzas de edificación, de manera que permitan desarrollar directamente la actividad de edificación.
- b) Delimitación de las áreas de reforma interior en el suelo urbano no consolidado, con definición de sus objetivos, usos, densidades y edificabilidades globales, y de las áreas de reparto y sus aprovechamientos medios.
- c) Criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado
- d) Normativa del suelo urbanizable que no sea objeto de especial protección.
- e) Definición de los elementos o espacios que requieran especial protección y que no hayan sido incluidos en las determinaciones del apartado f de este artículo.
- f) Previsiones de programación, gestión y ejecución de las determinaciones del Plan objeto de ordenación pormenorizada.

Artículo 3. Documentación y criterios de interpretación.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Villarrasa está integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria de Información y Diagnóstico, incluyendo los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico sobre las características y problemática urbanística del municipio; y
Memoria de Ordenación, con la descripción y justificación del modelo elegido, en especial adecuación a los criterios del artículo 9.A de la LOUA, así como de las medidas establecidas para el fomento de la participación pública y el resultado de las consultas efectuadas.
- b) Planos de Información, a escala adecuada que reflejen la situación del territorio en orden a sus características naturales y usos del suelo, con especial mención a los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticas, extractivos y otros, infraestructura y servicios existentes; y expresión del suelo ocupado por la edificación;
Planos de Ordenación, documentos gráficos que junto con las Normas Urbanísticas, expresan las determinaciones normativas en cuanto clasificación del suelo, estructura del territorio, asignación de usos e intensidades, trazado de redes e infraestructuras y otras determinaciones que precisen su representación en el ámbito territorial o urbano.
- c) Normas Urbanísticas, es un documento normativo junto con los Planos de Ordenación, que comprende un texto articulado en el que se expresan las condiciones de régimen jurídico, planeamiento, gestión, programación, normas y ordenanzas a que deben sujetarse los actos de uso del suelo y edificación en el término municipal.
- d) Programa de Actuación, estableciendo objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio, y los plazos a que han de ajustarse para la urbanización o las operaciones de reforma interior en el suelo urbano.
- e) Estudio económico y financiero, evaluando económicamente la ejecución de las obras de urbanización correspondiente a la estructura general y orgánica del territorio, obras en suelo urbano y su carácter privado o público.
- f) Catálogo, documento complementario que contiene la relación de monumentos, jardines, parques naturales o paisajes que, por sus singulares valores hayan de ser objeto de una especial protección.
- g) Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, en cumplimiento de lo establecido en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía.

2. Las determinaciones gráficas de los planos de ordenación serán vinculantes, salvo los pequeños ajustes que se hagan en los planes parciales, estudios de detalle y proyectos de urbanización debidos al cambio de escala y siempre que sean para adecuarlas a alineaciones o edificaciones existentes, a la topografía del terreno o a los límites de la propiedad, si no comportan variaciones en la superficie del ámbito o zonas mayores del 5%.

En caso de dudas en la interpretación de las Normas, las determinaciones escritas prevalecerán por encima de las gráficas; y si aún existieran dudas, prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios públicos y equipamientos comunitarios, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, al interés de la colectividad y a la mejor conservación del patrimonio protegido.

Artículo 4. Publicidad.

Los planes de ordenación aprobados, sus normas, ordenanzas y cualquier otro documento de los mismos son públicos, y cualquier persona puede consultarlos e informarse de los mismos ante el Ayuntamiento. Este derecho es independiente del que pueda ostentarse sobre información de tales documentos ante otros organismos urbanísticos regionales o estatales.

Artículo 5. Obligatoriedad del Plan.

1. El presente Plan General obliga a la Administración y a los administrados.

2. Las facultades de edificar y de ejecutar cualesquier acto que exija previa licencia municipal, así como la función planificadora mediante la redacción de instrumentos de desarrollo del planeamiento general, sean públicas o privadas las personas que ejecuten tales actos, deberán respetar las prescripciones de estas Normas y las que resultan de las afectaciones de los planos del presente Plan General.

3. El desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deben ajustarse al orden de prioridad y a los plazos establecidos en el Programa de Actuación.

4. Los particulares deberán redactar y presentar al Ayuntamiento las figuras de planeamiento de desarrollo del presente Plan General, en los casos y de conformidad a lo establecido en el mismo y, en su caso, con lo establecido por la legislación urbanística aplicable. El incumplimiento por la iniciativa privada de las previsiones vinculantes del Programa, o la necesidad por urgencia o interés público, facultará al Ayuntamiento, en función y a la vista del interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, si este fuera el caso, a la adopción de las siguientes medidas:

- a) Formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda.
- b) Alterar la programación de los suelos urbanizables, incluso excluyéndolos del programa mediante la oportuna revisión del mismo o, en su caso, mediante modificación de elementos del Plan General.
- c) Fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fuesen precisos.
- d) Acordar la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno, cuando no se opte por la expropiación.

5. Previa conformidad municipal, los particulares podrán formular las figuras de planeamiento de desarrollo que el presente Plan General establezca de iniciativa pública, siempre que se garantice el cumplimiento de todos los objetivos y plazos señalados en el mismo. En todo caso, se deberá presentar con carácter previo un Avance del planeamiento en el que se exprese el modo en que dichos compromisos deban quedar garantizados.

Artículo 6. Competencias.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Villarrasa, con arreglo a sus determinaciones y sin perjuicio de las competencias de otras administraciones y de la iniciativa y colaboración de los particulares, con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

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

3. En todo caso, las facultades que supongan ejercicio de autoridad se ejercerán siempre en régimen de Derecho público y de Gestión directa.

CAPÍTULO 2: EFECTOS, VIGENCIA E INNOVACIÓN DEL PLAN.**Artículo 7. Efectos de la Aprobación del Plan.**

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística deroga y sustituye a las Normas Subsidiarias del Planeamiento anteriormente vigentes en el municipio, y será vigente a partir de la publicación de su aprobación definitiva.

2. La entrada en vigor del Plan producirá los siguientes efectos:

- a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones y los edificios al régimen urbanístico y destino que establezca el Plan.
- b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones y edificios existentes que resulten disconformes con la nueva ordenación, con las salvedades que se establecen en el artículo 8.
- c) La obligatoriedad de cumplimiento de sus determinaciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación; salvo la posibilidad de levantar usos y obras provisionales que se regulan en el artículo 9.
- d) La ejecutividad de sus determinaciones a efectos de la aplicación de procedimientos de ejecución forzosa.
- e) La declaración de utilidad pública y de la necesidad de ocupación de los terrenos, instalaciones y edificios, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas o se delimiten unidades de ejecución para cuya realización sea precisa la expropiación.
- f) El derecho de cualquier persona a consultar su contenido.

Artículo 8. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, que resulten incompatibles con la nueva ordenación, se considerarán fuera de ordenación, debiendo distinguirse entre:

- a) Edificios e instalaciones que resulten incompatibles con la nueva ordenación: se considerarán como tales aquellos que ocupen suelo destinado a Sistemas Generales de cualquier tipo, red Viaria, Parques, Jardines, Espacios Libres, Equipamientos, Servicios, Dotaciones públicas o Viviendas de Protección Pública; o que aún no ocupando este suelo impidan la efectiva ejecución de los usos públicos previstos; o aquellos que superen en más de una planta la altura máxima permitida por las ordenanzas, o provoquen riesgos graves de erosión, deslizamiento o inundación de los terrenos colindantes; los edificios y parcelas en suelo no urbanizable que no cumplan lo establecido en esta clase de suelo.

En ellos no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero se permitirán pequeñas obras o reparaciones por razón de higiene, ornato y conservación del inmueble.

- b) Edificios que sólo estén afectados parcialmente por exceder de las alturas, fondos u ocupación permitidos por el Plan, se permitirán los usos globales, complementarios o compatibles previstos por el presente Plan para el resto del edificio, conforme a la regulación de la zona correspondiente.

En cualquier caso, se podrá autorizar la demolición y reconstrucción de un edificio para adecuarlo al planeamiento, cuando la disconformidad no impida la edificación en el solar.

No será aplicable el régimen de fuera de ordenación en edificios catalogados ni en edificios que resulten disconformes por incumplir las determinaciones relativas a ocupación y retranqueos en la propia parcela en suelo urbano. En estos casos, cualquier obra de nueva planta o ampliación deberá cumplir con la normativa establecida.

Artículo 9. Usos y obras provisionales.

No obstante la obligatoriedad de observancia del Plan, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras provisionales, en los términos de artículo 34 de la LOUA, en las siguientes condiciones:

-Deberá estar justificada su necesidad y su carácter provisional, y no entorpecer la ejecución de las determinaciones del Plan.

-Los usos y obras deberán demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acuerde el Ayuntamiento.

Artículo 10. Vigencia, revisión y modificación.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística tendrá vigencia indefinida (art. 35.1 de la LOUA), salvo su innovación por las causas y bajo las condiciones que se establecen en los apartados siguientes.

2. La innovación del Plan se sujetará a las condiciones y trámites que se establecen en los artículos 36 al 38 de la LOUA y se podrá llevar a cabo mediante su revisión o su modificación. Se entiende como revisión la alteración integral de la ordenación establecida por el Plan, o bien la alteración sustancial de sus determinaciones de ordenación estructural.

3. Procederá la revisión del PGOU cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:
- a) Cuando transcurran ocho años contados a partir de la aprobación definitiva de las Normas.
 - b) Si se aprobase un Plan o Norma legal de rango superior que así lo disponga o haga necesario.
 - c) Si se produjera un crecimiento o disminución de la población del municipio que divergiera sustancialmente de las previsiones del Plan.
 - d) Si se alterasen sustancialmente las previsiones del Plan en cuanto a necesidades de suelo con destino a viviendas o industrias, o cuando se ocupen las cuatro quintas partes del suelo calificado para estos usos, o cuando las reservas de suelo para equipamientos y espacios libres fueran insuficientes.
 - e) Si se pretendiesen modificaciones concretas que alteran sustancialmente las determinaciones de ordenación estructural del Plan.
 - f) Insuficiencia de las dotaciones y espacios libres para satisfacer las necesidades de la población.
 - g) Cuando otras circunstancias de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a las determinaciones básicas del Plan, y así lo acuerde motivadamente el Ayuntamiento.

Artículo 11. Modificaciones del Plan General.

1. Se entiende por modificación del Plan General de Ordenación Urbanística toda alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de Revisión conforme a lo dispuesto en estas Normas y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan o la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio y a la clasificación del suelo.

2. Su formulación corresponde al Ayuntamiento y deberá incluir los siguientes contenidos:

- a) Justificación de su necesidad o conveniencia, al igual que su coherencia con el resto de determinaciones del Plan. Especialmente se deberá justificar la previsión de mayores espacios libres, tanto locales como generales, cuando la modificación suponga un incremento manifiesto del volumen edificable de una zona.
- b) Análisis de sus efectos sobre el territorio, estudio de sus efectos sobre el conjunto de la ordenación y razonamiento de los motivos por los que no es necesario la Revisión. En Suelo Urbanizable, en caso de alteración del aprovechamiento tipo el cálculo excluirá los sectores que cuenten con aprobación definitiva, así como los sistemas generales adscritos a los mismos. Los sectores excluidos, y los sistemas generales a ellos vinculados, conservarán el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentren incluidos por este Plan General.
- c) Definición de las nuevas determinaciones con el mismo grado de precisión que tuvieran las que se sustituyen.

3. No se considerarán modificaciones del Plan:

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

- b) La concreción de parámetros urbanísticos y los ajustes locales y justificados en delimitaciones de ámbitos dentro de los márgenes que las Normas atribuyen al planeamiento de desarrollo, aunque afecten a la clasificación de suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase, y no se modifiquen sustancialmente, el valor del aprovechamiento tipo del área de reparto, ni el aprovechamiento urbanístico global de la unidad de ejecución.
- c) Igualmente, se incluyen en este supuesto las alteraciones por el planeamiento de desarrollo de las determinaciones no vinculantes, expresadas en las fichas de planeamiento.
- d) Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, se tramitarán de conformidad a lo previsto para las ordenanzas municipales. Tales determinaciones no básicas se refieren a parámetros de forma y no afectan a edificabilidades ni aprovechamientos urbanísticos.
- e) La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.

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

5. Las modificaciones de elementos del Plan General en función de las determinaciones objeto de alteración pueden ser de tres tipos:

-Puntuales: Modificaciones que no alteren la estructura general y orgánica del territorio ni afecten a la clasificación del suelo o al suelo no urbanizable, y cuya aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento, en virtud del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, 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 y se modifica el Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería.

-Sustanciales: Modificaciones que afectan a aspectos anteriormente citados, cuya aprobación será competencia del órgano autonómico correspondiente y se tramitarán según lo dispuesto en el Decreto 220/2006 de la Junta de Andalucía.

-Cualificadas: Modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos, y que se ajustarán a lo dispuesto en el Decreto 220/2006, de la Junta de Andalucía.

TITULO II: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1: EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

Artículo 12- Entes Actuantes.

1. La ejecución y desarrollo del Plan General corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, a través de sus órganos de gobierno ordinarios o de órganos especiales de gestión u otras fórmulas gestoras, mancomunadas o consorciadas, admitidas en la legislación vigente. Los plazos y agentes de cada actuación se definen en el Programa del Plan General.

2. Las Administraciones Central, Autonómica y Provincial, dentro de sus respectivas esferas de atribuciones y obligaciones desarrollarán y ejecutarán las infraestructuras, servicios y equipamientos que sean de su competencia, en coordinación con el Ayuntamiento.

3. Los particulares, individualmente o agrupados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, participarán en el desarrollo y ejecución del Plan General en los términos y modalidades establecidos en el mismo y admitidos por la legislación vigente.

Artículo 13. Clases de Actuaciones Urbanísticas.

En función del grado de desarrollo que supongan respecto al Plan General las actuaciones urbanísticas pueden ser de ordenación, de gestión y de ejecución, reflejándose cada una de ellas en los correspondientes instrumentos.

1. *Las Actuaciones de Ordenación* tienen por finalidad la determinación o detalle de la ordenación de ámbitos territoriales o sistemas sectoriales, el desarrollo de operaciones urbanísticas, la determinación de medidas de protección o mejora, así como otras medidas urbanísticas no calificadas como de gestión o de ejecución.

2. *Las Actuaciones de Gestión* tienen por objeto garantizar la culminación de la ordenación determinada, así como establecer el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

3. *Las Actuaciones de Ejecución* tienden a materializar las previsiones de la ordenación respectiva, mediante la realización de obras de adecuación del suelo o de construcción, demolición o acondicionamiento de edificios e instalaciones. Dentro de esta clase de actuaciones pueden distinguirse los siguientes grupos:

- Obras de Urbanización: tienen por objeto el acondicionamiento del suelo destinado por el planeamiento a viales o espacios libres, contemplando la instalación en los mismos de los servicios de infraestructura, plantaciones y ajardinamiento necesarios.
- Obras de Edificación: pueden ser obras de:
 - nueva edificación: *reconstrucciones* consistentes en la reposición de un edificio existente en su mismo emplazamiento, reproduciendo sus características; *obras de nueva planta* que comprenden la construcción sobre parcelas o parte de ellas vacantes; *obras de ampliación* de incremento de volumen o edificabilidad de edificios existentes.

-obras en los edificios: *restauración* pretendiendo a la restitución del edificio a sus estado original, pudiendo incluir sustituciones parciales de elementos estructurales, o incorporando nuevas instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuadas del edificio con relación a las necesidades del uso a que fuera a destinarse; *mantenimiento* con la finalidad de conservar la edificación en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura ni distribución; *consolidación* siendo el refuerzo y/o sustitución de elementos del edificio dañado para asegurar la estabilidad del mismo o sus condiciones básicas de uso; *acondicionamiento*, con la modificación de las condiciones de habitabilidad de un edificio o parte de él, mediante la sustitución o ampliación de instalaciones o la redistribución de su espacio interior manteniendo sus características morfológicas; *reestructuración*, similar a restauración pero llegando a elementos estructurales del edificio e incluso demoliciones parciales interiores.

- Obras de Demolición: suponen la desaparición total o parcial del edificio.
- Instalación de Actividades: tienen como objetivo dotar al local correspondiente para el ejercicio de actividades diferentes del uso residencial, que pueden ser inocuas o calificadas (molestas, insalubres, nocivas y peligrosas), según las definiciones respectivas contenidas en el Reglamento 2414/1961, de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Otras Actuaciones de ejecución: no señaladas anteriormente, tales como parcelaciones, movimientos de tierras, vallados, pequeñas obras, modificación de fachadas.... que necesitan licencia municipal.

Cuando un instrumento urbanístico se haya desarrollado con medios informáticos, será obligatoria entregar una copia en soporte digital de dicho plan o proyecto aprobado inicial o definitivamente. Igualmente para el resto de proyectos de obras u otra índole, sería recomendable entregar una copia al Ayuntamiento en soporte digital de toda la información disponible en soporte papel.

Artículo 14. Instrumentos de Ordenación.

1. Constituyen la expresión documental de las actuaciones de ordenación referidas en el artículo anterior. Regulan, en desarrollo del Plan General, la ordenación de ámbitos determinados de Suelo Urbano o Urbanizable, o de elementos integrantes de los sistemas generales, pudiendo asimismo perseguir otras finalidades específicas como protección o mejora de las condiciones urbanísticas o ambientales de ciertos ámbitos, sea cual fuere su clasificación de suelo respectiva.

2. Los instrumentos de ordenación comprenden las siguientes clases:

a) *Programas de Actuación Urbanística:*

regulan el desarrollo del Suelo Urbanizable no Programado mediante la ordenación básica de las áreas de esa clase de suelo delimitadas en el Plan General, posibilitando la ulterior redacción del planeamiento parcial.

Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones y documentación establecidas en los artículos 72 a 75 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y observarán las prescripciones particulares establecidas en el presente Plan General y, en su caso, en las Bases del Concurso par su formulación.

b) Planes Parciales:

Desarrollan de forma integral y pormenorizada la ordenación urbanística de los sectores clasificados como Suelo Urbanizable Programado, así como los resultantes de la aprobación de un Programa de Actuación Urbanística.

Los planes contendrán las determinaciones y documentación establecidas en los artículos 45 a 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y observarán las prescripciones particulares establecidas en el presente Plan General. En todo caso, garantizarán la adecuada inserción en el entorno de la ordenación que desarrollen, solucionando los problemas de borde con áreas colindantes.

c) Planes Especiales:

Son instrumentos de planeamiento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista parcial o sectorial, y con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.

Según su finalidad podrán formularse como:

- *De Reforma Interior:* cuando su finalidad sea el señalamiento de alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o completar lo existente suponiendo una modificación del espacio público o calificación del suelo

- *De Mejora urbana:* con la finalidad de reurbanizar áreas urbanas homogéneas, con una ordenación detallada y la delimitación de espacios públicos, la programación de obras y proyectos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan General.

- *De Protección:* la finalidad es la de rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, u otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación, y de los valores ambientales del suelo no urbanizable o de yacimientos arqueológicos.

- *De Sistemas Generales:* con la finalidad de definir pormenorizadamente el sistema, los usos y sus bordes.

- *De Infraestructura y Servicios:* cuando definan pormenorizadamente los trazados y características de las redes de infraestructuras y servicios, programación de obras y proyectos. Estos en ningún caso podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

- *De Mejora del Medio Rural, Regeneración del Medio Agrícola y Medio Físico:* cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, restitución del paisaje, protección de zonas de especial valor agrícola u otras de protección del suelo no urbanizable.

d) Estudios de Detalle:

Constituyen un instrumento de ordenación complementario, en base a su incapacidad para calificar suelo y la escasa entidad de las ordenaciones que puede acometer. Su objetivo consiste en la aplicación y concreción de las determinaciones del Plan General o de los P.E.R.I. en Suelo Urbano, y de los Planes Parciales en Suelo Urbanizable.

Las finalidades concretas de los Estudios de Detalle serán:

- Establecimiento de Alineaciones y Rasantes de elementos o tramos de la red viaria cuyo trazado esté determinado por el planeamiento que se complementa y en desarrollo de sus previsiones. En ningún caso los nuevos tramos de viario que puedan establecerse darán lugar a la calificación como solares de las parcelas que recaigan a los mismos.

- Adaptación o reajuste de dichos elementos, incluso concreción de su trazado.

- Determinación de la ordenación de los volúmenes edificables cuando así lo exija el planeamiento que se complementa, definiendo, en su caso, el viario interior de acceso a las edificaciones.

Las determinaciones y documentación de los Estudios de Detalle serán, sin perjuicio de las que se acaban de indicar, las establecidas en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas o en los instrumentos de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el art. 31 de la LOUA y el art. 140 del RPU.

e) Ordenanzas Municipales:

Tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos, y de forma coherente y compatible con sus determinaciones. Su formulación y aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización corresponde al municipio.

3. Los instrumentos de Ordenación podrán ajustar los límites señalados en el planeamiento que desarrollen cuando tales ajustes tengan por finalidad el mejor engarce del ámbito objeto de planeamiento con las ordenaciones lindantes, así como conseguir una adecuada adaptación de la ordenación proyectada a las condiciones topográficas, naturales y parcelarias que se den en cada caso. Estas precisiones de límites no tendrán el carácter de modificación de Plan General si la modificación de superficie del ámbito respectivo no es superior a 1/10 del mismo y no se disminuyen las superficies de los sistemas incluidos en el ámbito objeto del instrumento en cuestión.

4. Cuando los instrumentos de ordenación se redacten por iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones indicadas, plano parcelario referido a las fincas registrales incluidas, de las que se acompañará también certificación de titularidad y cargas, así como fijación del sistema de actuación. Si se trata de Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior de iniciativa particular se requerirá la conformidad expresa y fehaciente de los titulares de, al menos, el 60% de los terrenos incluidos en el ámbito a ordenar.

5. Con independencia de lo establecido en el apartado 3 anterior, las superficies pormenorizadas del Suelo Urbano Ordenado incluidas en Unidades de Actuación, que figuran en cuadros de superficies correspondientes en el Anejo, podrán ser variadas, sin que ello sea modificación de planeamiento, en función de lo que resulte de mediciones a escala más amplia, siempre que éstas sean fiel interpretación de los límites establecidos en el Plan General.

Artículo 15.- Otros elementos de Ordenación.

1. Se expresa con esta denominación otra serie de documentos urbanísticos, de menor entidad que los documentos citados, cuya característica fundamental consiste en su no-capacidad de calificar suelo, y cuya finalidad es la regulación de aspectos concretos y parciales, por lo que tienen un carácter complementario de los instrumentos de ordenación propiamente dichos y una menor complejidad, al estar integrados ordinariamente por componentes normativos o componentes gráficos, pero no por la conjunción de ambos.

2. Estos elementos complementarios pueden ser de los siguientes tipos:

a) *Normas Especiales de Protección*, que establezcan medidas de este tipo para ámbitos de interés, urbanos o no, en desarrollo de los criterios establecidos en el Plan General o en algún Plan Especial aprobado, y en casos en que, por la regulación ya contenida en los instrumentos respectivos a los que complementan estas Normas Especiales, no se requiera la formulación de Planes Especiales.

b) *Normas Complementarias*, de las del Plan General o de otros Planes aprobados, que regulan o desarrollan aspectos no previstos en ellas o no contemplados con suficiente extensión o profundidad.

c) *Ordenanzas Especiales*, con la finalidad de regulación, con carácter general, de aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico, usos del suelo, actividades, obras y condiciones de urbanización, para lo que las presentes Normas Urbanísticas establecerán los criterios a desarrollar y contendrán el mandato expreso de redacción.

d) *Catálogos* complementarios del planeamiento, conteniendo relaciones de bienes o elementos de interés que deban ser conservados a través de medidas que se contengan en los planes a los que estos Catálogos complementan, relativas a la conservación, protección o mejora de patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

3. La tramitación y aprobación de estos elementos de ordenación complementarios será la establecida en la normativa vigente, según el objeto específico de cada uno de ellos. La Ordenanzas Especiales previstas en estas Normas Urbanísticas serán aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento.

Artículo 16. Instrumentos de Gestión.

1. Constituyen la expresión documental de las actuaciones de gestión referidas en el artículo 5.3 de las presentes Normas Urbanísticas, y van relacionados con los sistemas de actuación (compensación, cooperación y expropiación).

2. Los Instrumentos de Gestión comprenden las siguientes clases:

a) *Proyectos de Delimitación* de Polígonos o de Unidades de Actuación. Precisan el ámbito que ha de ser objeto de aplicación de alguno de los sistemas de actuación. Sus determinaciones, documentación y tramitación serán las establecidas en los artículos 36 a 38 del Reglamento de Gestión Urbanística si se trata de actuaciones por los sistemas de compensación o cooperación, y en el artículo 199 de dicho Reglamento si se tratar de actuaciones o el sistema de expropiación.

b) *Proyectos de Compensación*. Constituye la propuesta técnica de distribución de beneficios y cargas propia del sistema de compensación. Sus determinaciones, documentación y tramitación de Gestión Urbanística, con la salvedad de que, en todo caso, se requerirán las aprobaciones inicial y definitiva municipales, previa exposición pública de un mes.

c) *Proyecto de Reparcelación*. Constituye la propuesta técnica de distribución de beneficios y cargas del sistema de cooperación. Sus determinaciones, documentación y tramitación serán las establecidas en los artículos 85 a 112, 115 y 116 del Reglamento de Gestión Urbanística. Cuando se trate de la ejecución de un Plan por el sistema de expropiación se seguirá el procedimiento de tasación conjunta, cuyas determinaciones, documentación y tramitación vienen reguladas en los artículos 202 a 210 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cuando se trate de expropiación de algún elemento aislado integrante de los sistemas generales o locales, se estará a lo dispuesto en el artículo 197 del referido Reglamento.

d) *Proyecto de Normalización de Fincas.* Consiste en una operación de regularización de la configuración física de fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento, cuando no se requiera la distribución de beneficios y cargas al no existir necesidad de cesiones de suelo. Las determinaciones, documentación y tramitación de estos proyectos serán las establecidas en los artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Los instrumentos de gestión podrán tramitarse conjunta y simultáneamente, aunque siempre con diferenciación expresa documental y aprobatoria, con los instrumentos de ordenación a que se refieren, observándose en este caso los requisitos de tramitación, de entre los aplicables a uno y otro instrumento, que garanticen unas mejores condiciones de publicidad, entendiéndose por tales la práctica de notificaciones individuales y los mayores plazos de exposición pública.

La misma simultaneidad y con los mismos requisitos apuntados, puede darse en la tramitación de los Proyectos de Delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación junto con los de Reparcelación, Compensación y Expropiación, siempre que aquellos no estuvieren previamente delimitados.

Artículo 17.- Instrumentos de Ejecución.

1. Constituyen la expresión documental de las actuaciones de ejecución referidas en el artículo 13 punto 3 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Los instrumentos de ejecución se denominan genéricamente "Proyectos Técnicos", y comprenden las siguientes modalidades:

a) *Proyectos de Urbanización:* Son los que tienen por objeto la definición técnica de las obras a realizar para el acondicionamiento de suelo destinado por el planeamiento a viales o espacios libres, contemplando la instalación en los mismos de los servicios de infraestructura necesarios, tales como pavimentado, encintado de aceras, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

Cuando la entidad de estos proyectos sea menor que la descrita bien porque el ámbito a urbanizar sea inferior a un Polígono o Unidad de Actuación, bien porque las obras a realizar no consistan en la implantación de todos los servicios de urbanización descritos en el párrafo anterior, el proyecto en cuestión se denominará de Obras Ordinarias de Urbanización.

Las determinaciones y documentación de los Proyectos de Urbanización y de los de Obras Ordinarias de Urbanización en forma adecuada a sus correspondientes objetivos, serán las establecidas en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Su tramitación consistirá en aprobación inicial y definitiva por el Ayuntamiento, previa exposición pública por plazo de 15 días; si se redactan por iniciativa particular requerirán llevar incorporada la relación de propietarios afectados, a los que se practicarán las oportunas notificaciones individuales de los actos aprobatorios.

Los Proyectos de Urbanización podrán tramitarse conjunta y simultáneamente con el instrumento de ordenación que desarrollen, con los requisitos establecidos en las presentes Normas Urbanísticas.

b) *Proyectos de Edificación:* Son documentos técnicos que definen las características generales de la edificación o de la intervención en ella, precisando su localización y la definición de las obras a realizar, con el grado de detalle suficiente para que puedan ser directamente ejecutadas mediante la correcta aplicación de sus determinaciones.

La documentación a contener por dichos proyectos estará en función del objetivo que pretendan y de los requisitos que pudieran serles de aplicación por la normativa vigente. Como contenido documental mínimo común a todos ellos, contarán con:

-Memoria descriptiva y justificativa de las obras a realizar. En ella se demostrará su aptitud y congruencia con la normativa vigente; se hará expresa referencia a la afección que la ejecución de las obras causara a la vía pública o a otras propiedades, en su caso, durante la ejecución de las mismas, con expresión de los medios a emplear para paliar tales afecciones; también se referirán a los plazos de ejecución de las fases más significativas de la obra.

-Planos: de situación actual y de obras previstas, con todas las referencias precisas para su correcta interpretación y comprensión de lo proyectado.

-Presupuesto de realización de las obras, convenientemente desglosado y actualizado.

-Programa de ejecución temporal.

Los Proyectos de Edificación cumplirán con las condiciones y contenido especificados en el Código Técnico de la Edificación (CTE), siendo de aplicación tanto a edificaciones privadas como de Administración Pública. Todos los Proyectos quedan afectados por los art 5 y 6 del CTE, siendo responsables de su aplicación, los agentes que participen en el proceso de la edificación, según el art 5.1 y el capítulo III de la Ley de Ordenación de la Edificación. Los Proyectos quedan a la supervisión de los Servicios Técnicos para el control de verificación de la existencia de todos los apartados de aplicación, pero no de su contenido, siendo responsable del cumplimiento de su desarrollo el agente redactor del mismo.

Se pueden distinguir dos Fases: la del Proyecto Básico y la del Proyecto de Ejecución, según el art 6 punto 3 del CTE. El Proyecto Básico será un documento suficiente para el otorgamiento de la licencia de obras pero no suficiente para el comienzo de las mismas. En estos casos, el plazo máximo para la presentación del Proyecto de Ejecución será de 4 meses a contar desde la notificación al promotor de la concesión favorable de la licencia.

Los Proyectos Básicos tendrán un contenido mínimo de: Memoria Descriptiva y prestaciones del edificio, Memoria Constructiva relativa a la sustentación del edificio, Cumplimiento de seguridad contra incendios de la edificación o establecimiento industrial, Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, Planos que definan las obras suficientemente, y Presupuesto Aproximado de ejecución material.

c) *Proyectos de Actividades e Instalaciones:* Son los que describen los requisitos materiales a realizar par el acondicionamiento de las edificaciones a usos distintos al de vivienda, y en especial los que supongan implantación de maquinaria o elementos técnicos susceptible de producir efectos ambientales como emisiones o emanaciones, así como los que vayan a ser destinados a la utilización por el público en general.

Los requisitos genéricos de estos proyectos serán similares a los expresados en el apartado anterior, en lo que a descripción, justificación, adecuación a la normativa vigente y documentación mínima se refiere respecto a la edificación según el CTE. Los requisitos específicos vendrán determinados por la naturaleza de la actividad o instalación de que se trate y la normativa sectorial que le pudiera ser de aplicación.

3. El contenido específico de los Proyectos Técnicos de Ejecución, así como las reglas de tramitación de los mismos, tendrán unas condiciones generales:

- A efectos del ejercicio de la competencia municipal de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por Proyecto Técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

- Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas normas y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose especialmente, el periodo previsto de ejecución.

- Aquellas actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica, el Ayuntamiento determine que no requiera presentación de proyectos completos, podrán acometerse con una simple comunicación a la administración urbanística municipal.

- Para las obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total, podrá concederse licencia con el proyecto básico de las mismas. Si bien su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras, que se concederá una vez presentado y aprobado el de ejecución.

- Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras e instalaciones, deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, conforme a lo establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación vigente.

- Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma, En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa, toda alteración durante el curso de las obras de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

- Una vez presentada una solicitud de licencia, las posibles correcciones de deficiencias que se consideren subsanables, deberán ser comunicadas al interesado de forma conjunta y en un solo acto. La subsanación dará lugar a la interrupción, sino a la reanudación del cómputo del plazo para solicitar la licencia.

- Será requisito previo a la obtención de licencia de primera ocupación la presentación del proyecto de ejecución final de las obras en caso de que haya habido modificaciones en el transcurso de las obras, y el correspondiente certificado final de obras expedido por el técnico competente.

CAPITULO 2: CONTROL DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

Artículo 18. Información Urbanística.

1. Toda persona tiene derecho a examinar los planes y proyectos urbanísticos, gratuitamente y en horas normales de oficina, con adecuadas condiciones de comodidad y espacio. A tal fin, en las Dependencias Municipales se dispondrá de copias autenticadas de los citados planes y proyectos, así como de personal capacitado para proporcionar información y explicaciones acerca del contenido de los mismos.

2. Los planes y proyectos urbanísticos definitivamente aprobados podrán ser reproducidos, total o parcialmente, a instancia de cualquier administrado y previo abono de la tasa correspondiente. A tal fin, los promotores de instrumentos de ordenación o gestión de iniciativa particular estarán obligados a entregar al Ayuntamiento un ejemplar de los mismos en material que permita su correcta reproducción; el cumplimiento de esta obligación será requisito previo para la entrada en vigor del instrumento de que se trate.

La Alcaldía establecerá por Decreto en su caso, la oportunidad y condiciones de reproducción de los instrumentos urbanísticos que no cuenten con la aprobación definitiva.

3. Todo administrado tiene el derecho a recibir información por escrito del Ayuntamiento acerca del régimen urbanístico aplicable a terrenos o edificaciones. A tal fin, se expedirá el documento denominado *Cédula Urbanística*, con el contenido establecido en el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Dicha Cédula tendrá un mero carácter informativo y será requisito documental previo para el otorgamiento de licencia de edificación, siempre que se expida dentro del plazo máximo de un mes a partir de la fecha de su solicitud y que ésta se hubiera realizado con la aportación de los datos necesarios al efecto (identificación del solicitante y de su domicilio, así como de la finca objeto de la información, grafiada sobre cartografía municipal).

Artículo 19. Intervención municipal en el uso y en la edificación.

1. El *control municipal* sobre las actuaciones de ejecución de los planes y proyectos urbanísticos se ejercerá mediante las licencias, la inspección urbanística y las órdenes de ejecución o suspensión.

2. Las *licencias* constituyen el acto administrativo que expresa la adecuación de determinadas actuaciones, plasmadas en proyectos técnicos o en la documentación requerida al efecto, a la normativa urbanística vigente.

A los efectos de su regulación en las presentes Normas Urbanísticas, las licencias se dividen en tres grandes grupos: licencias para actuaciones de acondicionamiento del suelo, licencias de edificación y licencias de actividades e instalaciones. En cualquier caso para la concesión de la licencia, se requerirá un informe de los Servicios Técnicos, independientemente de que un promotor aporte un documento de viabilidad de las acciones a realizar suscrito por un técnico ajeno al Ayuntamiento.

Estarán sujetos a licencia, además de los actos expresamente señalados en las presentes Normas Urbanísticas, los relacionados en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística, tanto si se realizan por personas o entidades públicas o privadas. Cuando se trate de actuaciones municipales, se requerirá autorización o aprobación de las mismas por el mismo órgano que tenga competencia para otorgar licencia a la clase de actividad correspondiente. Salvo que en las presentes Normas se disponga expresamente otra cosa, el órgano competente para el otorgamiento de licencias será la Comisión Municipal de Gobierno.

3. La *inspección urbanística* es la actividad de comprobación de la ejecución material de las actividades y de su adecuación al proyecto técnico respectivo, a las condiciones impuestas o, en general, a la normativa en vigor. Esta labor se realizará por medios municipales, sin perjuicio de otras competencias legalmente establecidas, y constituirá, en su caso, el soporte informativo necesario para la adopción de medidas coercitivas tendentes a la defensa de la legalidad urbanística.

4. Las *órdenes de ejecución o suspensión* son actos administrativos que pretenden el estricto cumplimiento de la legalidad urbanística, bien provocando la activación de obligaciones de hacer, bien sancionando o interrumpiendo las actuaciones que contravengan la normativa urbanística en vigor.

Artículo 20. Licencias para actuaciones de acondicionamiento del suelo.

1. Las *obras de urbanización* incluidas en proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias tramitados reglamentariamente se entienden autorizadas con la aprobación definitiva de los mismos, sin que requieran licencia expresa.

2. Las *parcelaciones urbanísticas*, entendiéndose como tales las divisiones de fincas en lotes menores, requerirán la licencia correspondiente, para lo que presentarán proyecto donde se haga constar de forma correlacionada técnica y jurídicamente las situaciones actuales y resultantes de las fincas. A tal fin, los proyectos correspondientes contendrán plano parcelario a escala y llevarán aneja la certificación registral de titularidad y cargas de la finca objeto de la parcelación, con propuesta de descripción física y jurídica de las parcelas resultantes.

No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable. En Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable, las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos urbanísticos necesarios para su ulterior conversión en solar, si no lo fueran ya, tan sólo con la incorporación de los elementos de urbanización exigidos.

3. Las demás actividades de *acondicionamiento del suelo* que requieren licencia municipal son los movimientos de tierra (desmontes, explanación, excavación y terraplenado) cuando no vengan incluidos en un Proyecto de Urbanización u Obra Ordinaria aprobado reglamentariamente; la tala de arbolado cuando éste se encuentre en Suelo Urbano, Urbanizable con Programa de Actuación Urbanística o Plan Parcial aprobados definitivamente, o en Suelo no Urbanizable de Especial Protección; la instalación de vallas y carteles.

En estos casos, no se requerirá proyecto técnico propiamente dicho, sino documentación suscrita por el promotor de las actividades en cuestión que justifique la necesidad y finalidad de las mismas, precisando su contenido y emplazándolas convenientemente sobre cartografía municipal. Si en las actividades fuera a intervenir algún facultativo, de la rama técnica que fuese, suscribirá la documentación y se responsabilizará de la ejecución del contenido de la misma.

Artículo 21. Licencias para actuaciones relacionadas con la edificación.

1. Para la obtención de *Licencia de edificaciones de Nueva Planta* será necesaria la previa licencia de parcelación, si tal parcelación se hubiere producido, así como la presentación de la Cédula Urbanística de la parcela respectiva. Terminada cualquier obra de nueva edificación se requerirá la *Licencia de primera ocupación* para habilitar el edificio, de forma que ésta quede supeditada al cumplimiento de las condiciones de la licencia principal de obras.

2. En el caso de *Licencia en edificaciones existentes, reformas o ampliaciones*, no será obligatoria requerir la *Licencia de primera ocupación*, si el edificio anteriormente ya estaba habilitado o legalizado. No obstante sí podrán solicitar la *Licencia de Uso o Habitabilidad*. Cualquier ampliación menor de 30 m² de superficie se considerará también como obra menor.

3. También será precisa *Licencia de Obra Menor* para ejecutar, en el interior de los edificios, obras de reparación o renovación de instalaciones que no afecten a sus condiciones generales de seguridad o a las acometidas a las redes generales; aquellas otras de reparación o renovación de terminaciones de suelos, techos o paramentos que no afecten a la distribución de los espacios interiores ni a los elementos estructurales o las fachadas exteriores; y las que sean de nueva planta con una superficie máxima de construcción de 30 m². En estos casos, tampoco será obligatorio requerir la Licencia de Primera o Segunda ocupación.

4. Para obras de *Demolición*, la concesión de *Licencia* queda supeditada a la presentación de un Proyecto Técnico de las obras nuevas a realizar sobre la parcela, junto al compromiso de comienzo de obras en un tiempo menor a 6 meses. En el caso de no haber intención de ejecutar una nueva construcción, el promotor se comprometerá a llevar a cabo el cerramiento y tratamiento de dicho solar, conforme a los art 45 y 46 de estas Normas.

5. Para locales de cualquier tipo de Actividad o Instalación, será obligatorio la concesión de Licencia de Actividad, supeditada a la presentación de un Informe o Proyecto Técnico, según sea una actividad inocua o calificada, respectivamente.

En el caso de una Actividad Inocua, el Proyecto Técnico deberá estar redactado por técnico competente y visado por su colegio profesional, y tendrá que contener la siguiente documentación:

- Memoria Descriptiva del Local
- Memoria justificativa de la Actividad a desarrollar
- Cumplimiento de Normativas a nivel de edificación y de actividad
- Planos representativos del Local actual
- Planos representativos de la disposición e instalaciones de la actividad
- Planos del Local en relación a los edificios colindantes y a la vía pública.
- Certificado varios para la puesta en marcha, según artículo 22.

6. En el caso de que un local no tenga actividad definida, y requiera tal licencia, se le podrá otorgar una Licencia de Uso, previa legalización del local o presentación de un Certificado de Solidez y Aforo, si la construcción tiene una antigüedad superior a los 10 años.

Artículo 22. Licencias para actividades e instalaciones.

1. Las actividades que requieren estas licencias son las que tienen por objeto el acondicionamiento de las edificaciones para destinarlas a usos distintos al de vivienda, precisen o no la instalación de elementos técnicos.

2. Las actividades calificadas a las que sea de aplicación la Ley 7/2007, de la Gestión integrada de la Calidad Ambiental observarán para la obtención de licencia las formalidades y procedimiento establecido en dicha Ley mientras continúe en vigor, y sin perjuicio de la intervención de otros organismos en razón de las características de la actividad sometida a requisitos específicos.

Las actividades inocuas, o no sujetas a la regulación de la referida ley, seguirán el procedimiento normal, con tramitación y autorización, en su caso, exclusivamente municipal.

3. Si la implantación de una actividad hace necesaria la ejecución de obra de algún tipo o, del mismo modo, siempre que la obra a realizar se destine específicamente a establecimiento determinado, las solicitudes de autorización correspondientes serán objeto de dos expedientes independientes con la condición de que no se podrá obtener licencia de obras hasta que no se obtenga la licencia de actividad previamente, en aplicación del art. 22 del Reglamento de Servicios de Corporaciones Locales.

4. El otorgamiento de Licencias de Apertura es asimilable al de las Licencias de Ocupación para las edificaciones, a efecto de las compañías suministradoras.

5. Para la *puesta en marcha* de la Actividad, se deberá entregar obligatoriamente, además de un Proyecto Técnico, recogido en el artículo anterior, la siguiente documentación:

- Certificado Final de Obras, suscrito por técnico competente y visado; o en su caso, si no es obra mayor, Certificado de Solidez y Aforo.
- Acta de Prueba y buen funcionamiento de las instalaciones Contra Incendio, suscrito por una empresa de instalación autorizada.
- Certificado de Instalación contra Incendios, suscrito por técnico competente y visado.
- Certificado de Adecuación de lo proyectado a las normas específicas vigentes en la materia, suscrito por técnico competente y visado.

-Acta de Prueba y buen funcionamiento de las instalaciones de Electricidad, suscrito por una empresa de instalación autorizada.

-Certificado de Instalaciones de Electricidad, suscrito por técnico competente y visado.

Artículo 23. Disposiciones comunes en materia de licencias.

1. El procedimiento normal para el otorgamiento de las licencias reguladas en las presentes Normas Urbanísticas, será el establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

A los efectos de lo previsto en dicha disposición referente a plazos de otorgamiento de licencias, entendiéndose por tales aquellas cuya licencia debe ser otorgada o denegada por la Comisión Municipal de Gobierno, se harán en el plazo máximo de 3 meses. Las obras a realizar en edificios catalogados se considerarán en todo caso, a estos efectos, como obras mayores.

2. Las licencias podrán ser transmitidas, suspendidas, revocadas y anuladas, en los términos reconocidos por la legislación vigente.

3. Las licencias caducarán al año de su otorgamiento si durante dicho plazo no se hubieran comenzado las obras o actividades objeto de las mismas. Igualmente caducarán a los tres años si la ejecución no hubiese terminado, siendo en éste caso necesario por parte de la entidad promotora solicitar una prórroga por escrito, en la que se justifique la necesidad o no del seguimiento de las obras.

La caducidad de las licencias deberá ser declarada por la Comisión Municipal de Gobierno y notificada al promotor, constructor y técnico director de las obras o actividades. La nueva petición de licencia que en su caso se formule, se atenderá a la normativa urbanística vigente en el momento de esta nueva solicitud, y devengará, en caso de otorgamiento, íntegramente las tasas correspondientes.

4. Para todo tipo de licencias, el Ayuntamiento queda facultado para solicitar previamente a la concesión de la licencia, una cantidad de dinero en efectivo en calidad de Fianza o Depósito en las obras que estime que conlleven un riesgo añadido de daños a las instalaciones o infraestructuras existentes y viario público. Dicha cantidad será como mínimo de 500 €, variando en función de la longitud de la fachada lindante con la vía pública. En el caso de que las obras se ubiquen en una calle peatonal, la fianza será una cantidad mínima de 1.000 €, sin embargo si al finalizar las obras quedasen algún desperfecto, se realizará una estimación de la valoración de los daños pudiendo elevarse dicha cantidad.

Artículo 24. Infracciones Urbanísticas.

La vulneración de las determinaciones del presente Plan General Municipal de Ordenación, así como de las demás normativa urbanística en vigor, tendrá la consideración de infracción urbanística y será sancionada de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamento de Disciplina Urbanística, con independencia de las órdenes de ejecución o suspensión que dichas actuaciones pudieran desencadenar a tenor de los instrumentos normativos indicados. De la misma manera la infracción será causa justificada de pérdida al derecho de recibir la cantidad abonada en concepto de fianza o depósito en el caso de que se haya realizado con anterioridad.

CAPÍTULO 3: CLASIFICACION DEL SUELO.

Artículo 25. Clases y categorías de suelo.

El Plan General se desarrollará en las clases y categorías de suelo que establece, en la siguiente forma:

a) *Suelo urbano consolidado*. Las condiciones de edificación y uso del suelo se obtendrán mediante la aplicación directa de la regulación contenida en las presentes normas del Plan General para la zona correspondiente.

b) *Suelo urbano no consolidado*. Corresponde a los terrenos donde el Plan General dispone la obligación previa de llevar a cabo, dentro de ámbitos delimitados al efecto, el proceso de redistribución de cargas y beneficios y la cesión consiguiente de los suelos destinados a viales, dotaciones públicas de equipamiento y de espacios libres y zonas verdes de carácter local, así como eventualmente a sistemas generales adscritos al ámbito, además de la urbanización de los espacios resultantes, conforme a la ordenación definida en el presente Plan General. Dichos ámbitos corresponderán a una Unidad de Actuación si no se define como necesaria, previamente a dicho proceso de gestión, la elaboración y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo; corresponderán a un Estudio de Detalle si se precisa la elaboración y aprobación de este instrumento de planeamiento para regular la ordenación volumétrica o la definición de alineaciones y rasantes; y a un Plan Especial cuando este instrumento sea el requerido.

c) *Suelo urbanizable sectorizado*. Será precisa la elaboración y aprobación del correspondiente Plan Parcial, con carácter previo al proceso urbanizador y edificatorio.

d) *Suelo urbanizable sin sectorizar*. Con carácter previo al inicio de una actuación de iniciativa particular, el promotor podrá presentar, para su informe y tramitación municipal, el correspondiente Programa de Actuación o solicitud de cédula urbanística. La documentación presentada deberá contener un avance de planeamiento y justificar la coherencia de la delimitación del ámbito total de la actuación. También deberán fijarse los objetivos y directrices básicas de la ordenación y justificarse el cumplimiento de las condiciones derivadas de las normas del Plan General, así como la viabilidad del proyecto desde el punto de vista ambiental, socioeconómico e infraestructural, con previsión, en su caso, del refuerzo o ampliación de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación.

e) *Sistemas Generales*. Con arreglo a la naturaleza del correspondiente sistema general, su ejecución se llevará a cabo bien directamente mediante la aprobación del correspondiente proyecto de obras o bien, cuando sea preciso, mediante la elaboración y aprobación del correspondiente Plan Especial.

f) *Suelo no urbanizable*. La regulación del uso o destino de las fincas comprendidas en esta clase de suelo y, eventualmente, las condiciones de edificación y uso de las construcciones, se ajustará a lo dispuesto en la normativa reguladora de la zona correspondiente de las presentes normas. En suelo no urbanizable el Plan General define asimismo ámbitos para la redacción de planes especiales.

Artículo 26. El Patrimonio Municipal del Suelo. Usos de interés social.

1. Los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo deberán destinarse al cumplimiento de los fines que establezca la legislación urbanística en vigor. A tal efecto, dichos bienes podrán ser empleados para la ejecución de instalaciones o dotaciones urbanísticas públicas de carácter educativo, cultural, administrativo, social o deportivo, así como para la financiación de actuaciones de conservación del patrimonio histórico y cultural o de renovación urbana, usos que asimismo se consideran de interés social, con objeto de facilitar la ejecución del planeamiento.

2. La enajenación de estos bienes se efectuará por concurso, subasta o adjudicación directa, atendiendo a la finalidad perseguida en cada caso.

TÍTULO III: RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

CAPÍTULO 1.- DERECHOS Y DEBERES.

Artículo 27.- Prescripción general.

Las condiciones de edificación y uso del suelo y de las construcciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación urbanística en general, y, en concreto, a lo dispuesto en las presentes normas del Plan General, que se entenderán de caducidad y con los requisitos establecidos por éste.

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

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

Artículo 28. Suelo urbano consolidado.

1. Los propietarios del suelo urbano consolidado, no incluido en Unidades de Actuación ni en ámbitos de Estudios de Detalle o Planes Especiales, tienen derecho a completar, en su caso, la urbanización de las fincas para que adquieran la condición de solar y a edificarlas en las condiciones contenidas en la legislación urbanística y en el presente Plan General.

2. Le alcanzarán los deberes de completar a su costa la urbanización para que las fincas adquieran, si no la tienen, la condición de solar y, en su caso, a edificarlos en los plazos previstos en el planeamiento. El viario confrontante deberá estar abierto y urbanizado en su totalidad.

3. No obstante se considerará solar y se permitirá edificar si se cede o costea la adquisición de los terrenos para urbanizar la mitad del vial, con un mínimo de calle abierta y urbanizada de al menos cinco (5) metros.

Artículo 29. Suelo urbano no consolidado.

1. Los propietarios de fincas de esta categoría de suelo urbano tendrán derecho a urbanizar los espacios comprendidos en la correspondiente Unidad de Actuación o ámbito de Estudio de Detalle o de Plan Especial y a edificar las fincas resultantes conforme a las condiciones establecidas en el planeamiento.

2. Asimismo deberán asumir los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para los viales y dotaciones públicas de equipamiento y espacios libres y zonas verdes de carácter local previstos por el presente Plan General.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el presente Plan General asigne a la unidad o ámbito de instrumento de desarrollo correspondiente.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal el suelo correspondiente al aprovechamiento que, conforme a Ley, le pertenece; o equivalente en metálico a elección de la Administración.

d) Proceder a la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del presente Plan General en el ámbito de la unidad o ámbito de instrumento de desarrollo correspondiente.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

f) Edificar los solares en el plazo que pueda establecer el planeamiento.

3. Una vez aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de gestión en un polígono o unidad, solo podrá permitirse transferir edificabilidad entre dos o más parcelas situadas dentro de dicho ámbito, siempre que tengan el mismo uso, se trate de tipologías de edificación aisladas o se actúe por manzanas completas, y la edificabilidad transferida no supere el 20 % de la finca que la tenga mayor. Las condiciones de edificación de las fincas objeto de transferencia de edificabilidad se ordenarán a través de un Estudio de Detalle.

Artículo 30. Suelo urbanizable sectorizado.

1. Los propietarios de fincas comprendidas en suelo urbanizable donde el Plan General haya delimitado sectores tienen derecho a promover la transformación de dicho suelo mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial para su tramitación y aprobación.

2. Le alcanzarán los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas previstas en el Plan Parcial.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales adscritos al sector.

c) Costear y, en su caso, ejecutar la infraestructura de conexión con los sistemas generales exteriores al sector y, en su caso, las obras necesarias de ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por las necesidades del desarrollo urbanístico previsto en dicho sector.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal el suelo correspondiente al aprovechamiento que, por Ley, le corresponda, o equivalente económico sustitutorio a elección de la Administración.

e) Proceder a la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con carácter previo a la ejecución material de la ordenación.

f) Costear o ejecutar la urbanización del sector.

g) Edificar los solares en los plazos que pueda establecer el Plan Parcial.

Artículo 31. Suelo urbanizable sin sectorizar.

1. Los propietarios de fincas comprendidas en esta categoría de suelo urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de acuerdo a la naturaleza rústica de los mismos, conforme a la regulación contenida en la zona correspondiente que aparezca en los planos del Plan General, hasta tanto se lleve a cabo el proceso de transformación y ordenación.

2. Asimismo tendrán derecho a promover su transformación mediante la presentación ante el Ayuntamiento de la documentación de transformación urbanística del ámbito correspondiente, siempre que se cumplan los requerimientos del presente Plan General para la correspondiente zona de suelo urbanizable sin sectorizar, presentando al mismo tiempo, cuando sea necesario, un Estudio de Incidencia Ambiental.

3. Le alcanzarán los siguientes deberes:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo destinado por la documentación de transformación a viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo de sistemas generales que se adscriba al desarrollo del ámbito.
- c) Costear y ejecutar la infraestructura de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la naturaleza y entidad del desarrollo urbanístico.
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal el suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento que, por Ley, le corresponde.
- e) Proceder, en su caso, a la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente.
- f) Costear y ejecutar la urbanización del ámbito.
- g) Costear y ejecutar las obras y actuaciones previstas y comprendidas en la documentación de transformación urbanística del ámbito.
- h) Edificar los solares en los plazos que pueda establecer el instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente.

Artículo 32. Suelo destinado a Sistemas Generales.

1. Los propietarios de fincas destinadas por el Plan General a Sistemas Generales, tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a su naturaleza, hasta tanto sean adquiridos por la Administración para la ejecución del sistema general.
2. En el supuesto de que los terrenos tengan reconocido aprovechamiento, tendrán derecho a la obtención de dicho aprovechamiento en el sector o ámbito correspondiente.
3. En el caso de que los terrenos no tengan reconocido aprovechamiento, los propietarios de estos terrenos tendrán derecho a obtener su justo valor en el proceso de expropiación o por cualquier otro título jurídico de adquisición de los terrenos por parte de la Administración.
4. En el supuesto de tener reconocido aprovechamiento procederá:
 - a) poner los terrenos a disposición de la Administración, previa tramitación del correspondiente expediente de reconocimiento de aprovechamientos urbanísticos e indemnizaciones que procedan, en los términos que regule la legislación vigente del suelo, o
 - b) cederlos obligatoria y gratuitamente cuando se apruebe el proyecto de gestión de la unidad donde se le reconozca de manera efectiva su aprovechamiento.

Artículo 33. Suelo no urbanizable.

1. Los propietarios de fincas comprendidas en suelo no urbanizable delimitado por el presente Plan General tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus propiedades conforme a la naturaleza rústica de las mismas, debiendo destinarlas a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, sin perjuicio de los usos globales y compatibles establecidos por las presentes Normas.
2. Las condiciones concretas de uso del suelo y, eventualmente, sus posibilidades de edificación y uso de las construcciones, aparecen reguladas en las presentes normas del Plan General para la correspondiente zona de suelo no urbanizable.

Artículo 34. Incumplimiento.

El incumplimiento de los plazos señalados en el Programa de Actuación, así como de las disposiciones al respecto contenidas en estas Normas, supondrán automáticamente la pérdida o reducción de los derechos de los propietarios de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de suelo.

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

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE DIVISIÓN DE FINCAS.**Artículo 35. Suelo urbano consolidado.**

Para la división de fincas comprendida en esta categoría de suelo urbano será preciso que las fincas divididas cumplan la parcela mínima prevista en cada caso por el planeamiento.

Artículo 36. Suelo urbano no consolidado.

La división de fincas comprendidas en esta categoría de suelo urbano no será permitida hasta que no se apruebe el correspondiente instrumento de redistribución de cargas y beneficios, y tras ella requerirá que se cumpla la parcela mínima prevista por el planeamiento.

Artículo 37. Suelo urbanizable.

Antes de la aprobación del Plan Parcial o Plan Especial y del correspondiente instrumento de gestión de sus unidades, se podrán dividir fincas siempre que las resultantes de la división tengan una superficie mínima de 5.000 m², y den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos. Tras la aprobación del correspondiente instrumento de gestión la división de fincas requerirá el cumplimiento de la parcela mínima prevista por el Plan Parcial.

Artículo 38. Suelo no urbanizable.

1. La división de fincas en esta clase de suelo requerirá que la superficie mínima de las fincas divididas alcancen lo dispuesto en la legislación agraria en cuanto a superficies requeridas para unidades mínimas de cultivo.

2. Se prohíbe expresamente la parcelación urbanística y aquellas otras que bajo la apariencia de parcelación agraria puedan suponer la formación de núcleos de población.

3. Se entenderá que se produce parcelación urbanística cuando:

- mediante segregaciones simultáneas o sucesivas la finca original se subdivida en 3 o más de superficie inferior a 5.000 m² en regadío y 3 Ha en secano.
- existan dos o más parcelas que estén dotadas de acceso rodado de nueva apertura (aunque no esté asfaltado) y que cuenten con servicios urbanos de común utilización.
- la situación de edificaciones en distintas propiedades se sitúen a una distancia menor de 100m entre sí.
- la existencia de más de una vivienda por Ha.
- que se lleve a cabo la apertura de nuevos viarios o mejora sustancial de los existentes o se implanten servicios urbanísticos.

CAPÍTULO 3. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 39. Régimen de las edificaciones.

1. Los edificios e instalaciones disconformes con la presente Revisión del Plan General, y levantados con anterioridad a la aprobación de dicha Revisión, se calificarán como fuera de ordenación, no pudiendo realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero permitiéndose pequeñas obras o reparaciones por razón de higiene, ornato y conservación del inmueble. No obstante se permitirán obras parciales y circunstanciales de consolidación si no está prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años.

2. No se consideran fuera de ordenación los edificios y elementos catalogados.

Artículo 40. Régimen de usos.

1. En las partes de los edificios que se califiquen como fuera de ordenación por exceder de las alturas, fondos u ocupación permitidos por el Plan General, se permitirán los usos globales, complementarios o compatibles previstos por el presente Plan para el resto del edificio, conforme a la regulación de la zona correspondiente.

2. Cuando el edificio resulte fuera de ordenación por estar destinado por el planeamiento a espacio de dominio público (viario, equipamientos o espacios libres), se permitirán los usos previstos como característicos, complementarios o compatibles en la zona contigua o más inmediata al edificio fuera de ordenación, siempre que no esté prevista la adquisición del inmueble o la gestión de la unidad en que se halle comprendido en el plazo máximo de 10 años y que el titular de dicho inmueble renuncie, así como el titular de la actividad si fuere distinto, a indemnización por cese del uso o actividad formalizada en documento público. El acto municipal de Autorización, conteniendo la renuncia de indemnización de tal forma documentada, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO 4. INSTALACIONES O USOS DE CARÁCTER PROVISIONAL.

Artículo 41. Instalaciones provisionales.

En Suelo Urbano no consolidado o Suelo Urbanizable, no podrá iniciarse un proceso de edificación y urbanización sin estar aprobados los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión. No obstante, siempre que se entienda que no va a dificultar la ejecución del Plan, podrán permitirse, en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, instalaciones, usos y obras de carácter provisional, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) La instalación, uso y obra que se pretenda tendrá carácter provisional, presentándose a tal efecto memoria justificativa suscrita, en su caso, por técnico competente, indicando los materiales a emplear, carácter desmontable de la instalación y su duración en el tiempo.

b) La autorización se otorgará siempre con carácter transitorio, debiendo desmontarse cuando sea necesario para la ejecución del planeamiento o cuando venza el plazo para la que se concedió.

c) El propietario, con carácter previo a la obtención de la licencia municipal, deberá renunciar a indemnización por revocación de la autorización, en documento público que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad para publicidad de terceros.

CAPÍTULO 5. DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.

Artículo 42. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedan sujetos igualmente al cumplimiento de la normativa sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

2. Para asegurar el cumplimiento de estas condiciones y normativa la Administración Municipal podrá dictar las correspondientes órdenes de ejecución dirigidas a los propietarios de edificios que no cumplan tales condiciones y normativa, concediendo plazo para su ejecución y advirtiendo que, en caso de incumplimiento de lo ordenado, la Administración podrá utilizar el procedimiento de ejecución subsidiaria.

3. El incumplimiento del deber de conservación o las órdenes de ejecución dictadas para hacerlo efectivo determinará la exigencia de las responsabilidades correspondientes por infracción urbanística.

Artículo 43. Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes inmuebles Declarados de Interés Cultural.

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

Artículo 44. Régimen Jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de Inmuebles Catalogados por el Planeamiento.

1. Los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Ciudad tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.

2. Los propietarios de edificios y elementos del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del apartado anterior, deberán realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornatos públicos exigidos en las normas del Plan General o instrumentos que lo desarrollen o complementen.

3. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana.

4. Las obras que se deriven de estos deberes se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber normal de conservación y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

5. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado, total o parcialmente, sin autorización expresa, además de las sanciones que legalmente correspondan, el promotor, el constructor y el director de las obras, solidariamente, quedarán obligados a reponerlo conforme a sus características anteriores. A tal fin deberán presentar en el plazo máximo de dos meses el proyecto de reposición, redactado siguiendo las instrucciones de la Administración Urbanística Municipal, y en su caso de otras Administraciones competentes, y procederán a la restitución en el plazo establecido en la orden de ejecución dictada por aquella en atención a la naturaleza de las obras. En ningún caso se derivará de estas actuaciones ilegales beneficio económico alguno representado en un mayor aprovechamiento de los espacios resultantes o del volumen edificable consolidado con anterioridad al inicio de las obras ilegalmente ejecutadas.

6. Cuando sea ordenada la realización de obras de conservación y rehabilitación a los propietarios de un edificio catalogado que superen el contenido económico normal del deber de conservar, tendrán los titulares de los inmuebles derecho a una ayuda económica equivalente al importe del exceso, salvo que la Administración opte por la expropiación o por la sustitución de los propietarios incumplidos.

7. Los propietarios y poseedores de edificios protegidos estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que de forma subsidiaria se asuman por la Administración.

CAPÍTULO 6. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.

Artículo 45. Contenido del Deber de Conservación de Solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las siguientes condiciones:

1º- Vallado: Toda solar deberá estar cerrado por la alineación oficial y por sus linderos laterales y traseros si no existen construcciones medianeras, a una altura no inferior a 2 m.

2º- Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes así como se dará un tratamiento herbicida.

3º- Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 46. Destino provisional de los solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

- a- Descanso y estancia de personas
- b- Recreo para la infancia
- c- Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable
- d- Vallas publicitarias en las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales que regulen estas instalaciones.

Los solares en que se autoricen estos usos deberán mantenerse en las condiciones descritas en los apartados 2 y 3 del artículo anterior, debiendo además permanecer extendida sobre los mismos una capa de albero compactado.

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

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

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

CAPITULO 7. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Artículo 47. Conservación de la Urbanización.

La conservación de la urbanización en las áreas de reforma interior y sectores con uso predominante de actividades económicas, corresponderán en el suelo urbanizable a los propietarios de las parcelas resultantes constituidos en Entidad Colaboradora hasta que se otorgue el 51% de las licencias de edificación del ámbito de la unidad.

De igual modo, en los Polígonos Industriales existentes clasificados como suelo urbano y con uso global de actividades productivas por el presente Plan General, podrán delimitarse ámbitos a los solos efectos de constituir Entidades Urbanísticas de Colaboración con ocasión de la formulación de los proyectos para ejecutar en ellos Actuaciones de Mejora Urbana.

A los efectos establecidos en el número anterior, se entienden por condiciones mínimas exigibles al propietario o comunidad de ellos que se mantengan las acometidas de las redes de servicio en correcto estado de funcionamiento y conserven las calzadas, aceras, redes de servicios, alumbrado público, plantaciones, mobiliario urbano y demás elementos que configuren la urbanización.

CAPITULO 8. INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS.

Artículo 48. Incumplimiento de los deberes urbanísticos.

1. La infracción por los propietarios de sus deberes básicos, o de los plazos previstos para el cumplimiento de los mismos por el planeamiento o en su defecto establecidos en la legislación urbanística vigente, facultará al Ayuntamiento a la expropiación o sometimiento a régimen de la venta forzosa, por incumplimiento de la función social de la propiedad del terreno o construcción afectada.

2. Las sanciones previstas exigirán la apertura del correspondiente expediente administrativo municipal, previa audiencia al interesado, que resolverá motivadamente sobre el incumplimiento del deber o del plazo establecido para el mismo. Dicha resolución se ajustará a lo indicado en la legislación vigente.

CAPÍTULO 9. RÉGIMEN INDEMNIZATORIO.

Artículo 49. Régimen indemnizatorio.

La ordenación de las condiciones de edificación y uso de los terrenos y construcciones establecida en el presente Plan General no confiere a los propietarios afectados derecho a exigir indemnización, salvo en los supuestos específicos previstos en la ley 8/2007, de 28 de Mayo, de suelo.

CAPITULO 10. LA DECLARACIÓN DE RUINA.

Artículo 50. El régimen general de la Ruina.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, la Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. La declaración de ruina producirá la inclusión automática en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

3. Se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:

a-Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver al edificio que esté en situación de manifiesto deterioro a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales sea superior al cincuenta por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

b-Cuando concurren de forma conjunta las siguientes circunstancias:

-que se acredite por el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondiente al menos a las dos últimas inspecciones periódicas.

-que el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra a-anterior, supere el límite del deber normal de conservación.

-que se compruebe una tendencia constante y progresiva en el tiempo del incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

4. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de las habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

5. Caso de existir varias edificaciones, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.

6. No se considerarán circunstancias determinantes de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la legislación específica sobre viviendas dictada con posterioridad a su construcción.

7. Tampoco llevará implícita por sí sola la declaración de ruina, la necesidad de desalojo provisional del inmueble o cualquier otra medida a adoptar respecto a su habitabilidad, a fin de proceder a su reparación.

Artículo 51. El procedimiento general para la declaración de Ruina.

1. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación del inmueble, certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo, la relación de moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera, así como el motivo o motivos en que se base la petición de la declaración del estado de ruina.

2. A la petición de ruina se acompañará:

a- Certificado expedido por facultativo competente conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación en el que justifique la causa de instar la declaración de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble, el nivel de protección en su caso, el estado físico del edificio incorporando planos de planta de la finca, año de construcción del edificio y se acredite así mismo si éste, en el momento de la solicitud, reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

b- Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o sean preciso adoptar, y en este caso las razones de su no ejecución.

3. A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina y, en su caso, la procedencia de la orden de conservación o rehabilitación, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste de las reparaciones necesarias para devolver al edificio presuntamente ruinosos la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y el valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil (o, en su caso, de dimensiones equivalentes) que el existente.

4. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la reparación o demolición del edificio, según proceda, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa de técnico competente, las medidas precautorias, incluidas las obras imprescindibles que procedan, para evitar cualquier daño o peligro en personas y bienes y en general, el deterioro o la caída de la construcción.

5. Iniciado el expediente, los servicios técnicos municipales, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los interesados, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo.

6. Si conforme al anterior informe, procede la incoación de expediente contradictorio de ruina, se pondrá de manifiesto al propietario, moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, para que presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, sin perjuicio de la adopción en su caso, de las medidas precautorias propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, incluso su desalojo provisional, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio.

7. El informe técnico que evalúe si concurren las circunstancias para apreciar el estado de ruina, se extenderá sobre las causas probables que pudieran haber dado origen a los deterioros que presenta el inmueble, a los efectos de motivar, en su caso, la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación.

8. Se resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes procedimientos:

a- Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b- Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.

c- Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

d- Tomar en cualquier caso las siguientes medidas:

- Inclusión automática de la finca afectada en el Registro Municipal de Solares y Terrenos sin urbanizar.
- La obligación del propietario a demoler o sustituir total o parcial la edificación. Si el propietario incumple su obligación, el Ayuntamiento la asumirá subsidiariamente, pasándole el costo con posterioridad al propietario.

En la misma resolución se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

9. La declaración de ruina no es obstáculo para la imposición, en la misma resolución que la declare, de obras o reparaciones de urgencia, y de carácter provisional con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio hasta tanto se proceda a su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones del Plan General y los documentos que lo complementen o desarrollen.

10. La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición sino que requiere la previa aprobación del proyecto de demolición, que se tramitará de forma simultánea. En la notificación se indicará el plazo en el que haya de iniciarse la demolición.

11. La declaración de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin toda incoación de expediente de ruina llevará aparejada la apertura de diligencias previas tendentes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.

12. El régimen de la declaración de *ruina contradictoria* de los edificios catalogados se regirá por lo previsto en el artículo siguiente, siendo de aplicación supletoria las normas del presente artículo siguiente, siendo de aplicación supletoria las normas del presente artículo en todo aquello que no resulte contradictorio con las especificaciones establecidas en el mismo.

13. En los edificios no catalogados, la declaración de ruina no excluye que pueda acometerse la rehabilitación voluntaria del inmueble.

14. En aquellos casos en los que se aprecie la existencia de un interés general el Municipio podrá, antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble. En este caso iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses hasta eliminar el estado físico de la ruina, debiendo el propietario sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

TÍTULO IV: ORDENACIÓN DEL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN**CAPITULO 1: APROVECHAMIENTO DEL SUELO.****Artículo 52. El Aprovechamiento Urbanístico. Conceptos.**

1. El *Aprovechamiento Objetivo* es la cantidad de metros cuadrados de edificación con destino privado, cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

2. El *Aprovechamiento Subjetivo* es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho sufragado del coste de las obras de urbanización que le corresponde.

3. El *Aprovechamiento Medio* es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto, delimitada conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, a fin de que a sus propietarios les corresponda, en régimen de igualdad, un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita construir en sus terrenos.

Artículo 53. Coeficientes de Uso y Tipología.

1. El Plan General y Planes de Sectorización en su caso, establece justificadamente un coeficiente que expresa el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrán establecer un coeficiente para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial.

2. A falta de coeficientes diferenciados, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos, para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir, de acuerdo a los criterios fijados por la normativa técnica de valoración catastral.

3. El Plan General de Ordenación Urbanística o en su caso el Plan de Sectorización, podrá asimismo, establecer coeficientes correctores al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelo destinados a viviendas sujetas a cualquier régimen de protección oficial o que comporten un precio limitado en venta o alquiler u otros usos de interés social.

4. El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente, deberá fijar, y en su caso, concretar, respetando los criterios del Plan General, la ponderación relativa de los usos pormenorizados, y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

Artículo 54. Transferencias de Aprovechamiento.

1. Si así lo previera el instrumento de planeamiento aplicable, los propietarios de una parcela o solar pueden transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda y no puedan materializar en una u otro, a otras parcelas o solares en situación inversa, es decir, que tengan atribuido un aprovechamiento objetivo superior al que corresponda a sus propietarios. La transferencia determina la justa distribución del aprovechamiento objetivo entre los propietarios intervinientes y legitima su materialización por éstos.

2. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el Municipio, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados. Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en los términos de su legislación reguladora.

3. La eficacia de toda transferencia requiere la cesión gratuita al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de las superficies de suelo de que traiga causa el aprovechamiento subjetivo que sea objeto de transferencia y la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el aprovechamiento objetivo que sea atribuido por razón de éste.

4. Las transferencias de aprovechamiento convenidas por los propietarios para el cumplimiento de sus deberes y obligaciones urbanísticas y, el cumplimiento del principio de justa distribución de beneficios y cargas, se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en los números anteriores.

Artículo 55. Reservas de Aprovechamiento.

1. Con motivo de la obtención, conforme a Ley, de terrenos con destino dotacional público, podrá hacerse reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la titularidad de dichos terrenos, para su posterior transferencia. También podrán hacerse reservas de aprovechamiento a favor de aquellos particulares que, acordando su contraprestación en unidades de aprovechamiento, hayan asumido la responsabilidad de la ejecución de la urbanización.

Según que la transmisión determinante de la obtención sea a título oneroso o gratuito, podrá hacerse la reserva en su favor:

- a) El propietario del terreno cedido gratuitamente a la Administración competente. Procederá a la reserva de aprovechamiento, con motivo de una cesión de terrenos cuando no sea posible su materialización, en términos de aprovechamiento objetivo, directa e inmediatamente.
- b) La Administración o la persona que sufrague el precio del terreno dotacional cuando éste se adquiera para su destino público, en virtud de una transmisión onerosa. No habrá lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con aprovechamiento objetivo equivalente al terreno dotacional público.

2. La reserva de aprovechamiento deberá ser aprobada por el Municipio o la Administración expropiante. El Municipio no podrá denegar la aprobación, si en su día, aceptó la cesión de que traiga causa la reserva.

3. Cuando el aprovechamiento subjetivo que, en conjunto, corresponda a los propietarios afectados por una actuación urbanizadora, sea inferior al aprovechamiento objetivo total de los terrenos comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, la Administración o la persona que asuma la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento que corresponda a la misma.

4. El titular de una reserva de aprovechamiento tendrá derecho a una compensación económica y a tal fin podrá solicitar la expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva sin que haya podido materializar sus derechos por causas no imputables al mismo.

Artículo 56. Compensaciones monetarias sustitutivas.

1. Con ocasión de la solicitud de licencia de edificación, el Municipio podrá transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, la totalidad o parte del aprovechamiento objetivo atribuido a parcelas o solares urbanos, que exceda del aprovechamiento subjetivo correspondiente a su propietario o propietarios.

2. El Municipio podrá aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos que el Municipio prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para el Patrimonio Municipal de suelo. Dichos valores se calcularán de conformidad con la normativa técnica de valoración catastral, previo informe de la Administración Tributaria, Si ésta informara de la existencia de una ponencia de valores vigente y aplicable a los efectos de la gestión y valoración urbanística, no procederá aprobar el referido cuadro pudiendo el Municipio acordar la utilización de la ponencia con los fines expresados.

Los valores se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de tres años.

3. El pago por el aprovechamiento excedente en los términos del número 1, deberá ser previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras.

4. La adquisición en metálico de aprovechamiento objetivo tendrá carácter subsidiario respecto de la regulada en los dos artículos precedentes.

Artículo 57. El Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

1. El Ayuntamiento creará un Registro de Transferencias de Aprovechamientos en el que inscribirá al menos los siguientes actos:

- a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares.
- b) Los acuerdos de transferencia de aprovechamiento urbanístico que, por cualquier título, hayan sido celebrados entre la Administración actuante y los particulares.
- c) Los acuerdos de aprobación de las reservas de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación sustitutiva, en su caso.

2. Para la inscripción en el Registro de Transferencia de Aprovechamiento será preciso acreditar la titularidad de la parcela o parcelas que la transferencia se refiera, exigiéndose en caso de existencia de cargas, la conformidad de los titulares de éstas.

Artículo 58. Condiciones para la efectividad y legitimidad del Aprovechamiento.

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo, se encuentran condicionadas a su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidas por la legislación urbanística aplicable y, en su virtud, por el propio planeamiento.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

1. La aprobación definitiva de las figuras de planeamiento y de los Proyectos de Reparcelación o de Compensación que la ejecución del planeamiento requiera.

2. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terreno y de aprovechamiento a favor del municipio que graven el sector o unidad de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.

3. La ejecución de las obras de urbanización correspondientes, conforme al Plan o instrumento de planeamiento previsto, y en los plazos establecidos.

4. La solicitud de licencia de edificación, previo al cumplimiento de los deberes urbanísticos, en los plazos establecidos.

5. La edificación de los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

6. La sujeción del uso de los predios al destino, con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido o incompatible a lo autorizado.

7. La conservación de la urbanización, de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y al mantenimiento de su aptitud para el uso asignado. Así como la sujeción al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.

Artículo 59. Ejecución de Obras de Urbanización.

1. En aquellas unidades de ejecución en el que se haya fijado el sistema de actuación por Cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización. La aplicación de este sistema exige la reparcelación de los terrenos, salvo que sea innecesaria de conformidad con lo previsto en la Ley. El Ayuntamiento podrá crear una Sociedad Urbanizadora con capital municipal o participar mayoritariamente en una empresa mixta, para ejecutar las obras, obviando con ello el trámite de licitación, cualquiera que fuere la cuantía de las obras. Así mismo, el Ayuntamiento podrá realizar convenios urbanísticos con las entidades urbanísticas colaboradoras para la ejecución de las obras.

2. En las unidades de ejecución que vayan a ser ejecutadas por el sistema de Compensación los propietarios gestionan y realizan las obras de urbanización, cuyos proyectos se harán por encargo del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación, correspondiendo el pago a la referida entidad urbanística colaboradora.

Artículo 60. Pago de los gastos de Urbanización.

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

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

- a) Deberán ser ingresados en efectivo en las arcas municipales con anterioridad a la adjudicación de las obras.
- b) El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los particulares. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a cinco años y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio del Ayuntamiento.
- c) Cuando el Ayuntamiento lo autorice y a estos efectos se establezca un convenio con los propietarios, podrá sustituirse el pago de todos o partes de los gastos de proyecto y de ejecución de la urbanización, mediante la cesión de éstos al Ayuntamiento, gratuitamente, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de terrenos edificables en proporción suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe deberá quedar establecido en el convenio.

Artículo 61. Regulación detallada del uso del suelo.

El régimen de aprovechamiento propio de cada unidad predial viene determinado por las presentes Normas, en razón de la clase de suelo a que pertenezca, y dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente al ámbito de gestión en que se encuentre.

Artículo 62. Utilización Pública de los Terrenos.

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

Artículo 63. Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria.

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

2. El Ayuntamiento como propietario del derecho del diez por ciento del aprovechamiento urbanístico de un terreno, así como de los posibles excesos, podrá exigir la localización concreta de los terrenos donde hacer efectivos estos derechos, de acuerdo con las determinaciones y criterios del planeamiento urbanístico y del proyecto de compensación o de parcelación.

CAPÍTULO 2: REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS

Artículo 64. Sistemas generales: definición y tipos.

1. Constituyen los sistemas generales aquellos elementos que, en conjunto e interrelacionados, forman la estructura general y orgánica del territorio y sirven de soporte físico para solucionar las necesidades de nivel general del municipio en cuanto a comunicaciones, espacios libres, equipamientos comunitarios y servicios técnicos.

2. Según su función, se distinguen los siguientes tipos:

A. Sistema general de comunicaciones:

A.1 Carreteras.

A.2 Vías pecuarias.

A.3 Vías urbanas.

B. Sistema general de espacios libres:

B.1 Parques urbanos.

C. Sistema general de equipamientos y servicios urbanos:

C.1 Equipamientos educativos.

C.2 Equipamientos deportivos.

C.3 Equipamientos y servicios de interés público y social.

C.4 Cementerios.

D. Sistema general del dominio público hidráulico:

D.1. Ríos y arroyos.

D.2. Acuíferos.

- E. Sistema general de infraestructuras:
 - E.1 Conducción general y depósito abastecimiento agua.
 - E.2 Estación depuradora y colectores aguas residuales.
 - E.3 Conducciones, transportes combustibles y sus instalaciones complementarias.
 - E.4 Líneas transportes energía eléctrica y estaciones transformadoras.
 - E.5. Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos.
 - E.6. Punto Limpio.
 - E.7. Línea de Transporte Ferroviario.

Artículo 65. Sistemas locales: Definición y tipos.

1. Constituyen los sistemas locales aquellos elementos que complementan la estructura integrada por los sistemas generales y sirven de soporte físico para solucionar las necesidades de comunicaciones, aparcamiento, espacios libres y dotaciones a nivel de barrio o de sector urbano.

2. Según su función, se distinguen los siguientes sistemas locales:

- A. Vías urbanas locales.
- B. Jardines y áreas juego niños.
- C. Equipamientos locales:
 - C.1 Equipamientos educativos.
 - C.2. Equipamientos deportivos.
 - C.3. Otros equipamientos locales.
- D. Dotaciones locales sin uso específico.

Artículo 66. Terrenos incluidos.

Forman parte de los sistemas, tanto aquellos terrenos que estén calificados y delimitados como tales en los planos de ordenación, como aquellos de cesión gratuita con destino a dotaciones y espacios públicos que delimiten los Planes Parciales y Estudios de Detalle.

Artículo 67. Régimen jurídico de los sistemas.

1. Los sistemas generales y locales son de uso y titularidad pública. Por ello, los terrenos calificados como sistema, en general, deberán adscribirse al dominio público y destinarse al uso o servicio que determine el Plan.

2. No obstante, en el caso de los centros escolares concertados y otros servicios de gestión privada integrados en la planificación pública, se podrá mantener la titularidad privada siempre que no se modifique el uso de equipamiento propio del sistema al que estén adscritos.

3. La Administración Pública podrá obtener la titularidad de los terrenos calificados como sistema y de propiedad privada, mediante expropiación, cesión gratuita u ocupación directa, según lo establecido en los artículos 139 al 142 de la LOUA.

4. A estos efectos, se considerará Administración Pública el propio Ayuntamiento de Villarrasa o la Administración Pública titular del Servicio.

5. La titularidad pública de los terrenos no será operativa hasta que la Administración Pública haya adquirido u ocupado los terrenos. Mientras ello no suceda, el suelo continuará siendo de propiedad privada, aunque quedará vinculado al uso señalado.

6. Los propietarios de terrenos calificados como sistema podrán exigir la efectividad de la titularidad pública por el procedimiento establecido en el artículo 140 de la LOUA.

7. La titularidad pública de los terrenos destinados a sistemas no excluye la posibilidad de concesión de derechos de superficie, uso o gestión a particulares en los términos regulados por la legislación de régimen local, siempre que ello no signifique alteración del destino o menoscabo del servicio previsto en este Plan General. Tampoco se excluye en las urbanizaciones de iniciativa privada la posibilidad de que el mantenimiento corra a cargo de los propietarios en los términos del artículo 153 de la LOUA.

CAPITULO 3: SISTEMAS GENERALES.

Artículo 68. Sistema general de Comunicaciones.

1. El sistema general de Comunicaciones está integrado por los elementos que posibilitan el tráfico de vehículos y las comunicaciones interurbanas y territoriales, así como las vías urbanas básicas que estructuran el núcleo urbano, comunican sus partes entre sí y canalizan el tráfico. Dentro de este sistema se integran las carreteras, los caminos rurales más importantes y las vías urbanas básicas.

- a) 2. El *sistema general de carreteras* comprende los terrenos ocupados por la infraestructura y la franja de dominio público de 3 mts. a cada lado de la calzada. En estos terrenos, el uso del suelo y la edificación se regirán por lo establecido en la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía, y otras disposiciones que la complementen o sustituyan, como las modificaciones de la disposición adicional novena de la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía.

Estos son:

Autovía A-49, Red de Carreteras del Estado
A-472, Red Autonómica
A-493, Red Autonómica
HU-4102, Red Provincial

- b) 3. El *sistema general de vías urbanas básicas* está formado por las calles principales del núcleo urbano, tanto las existentes como las previstas en el Plan o las que pueda prever el planeamiento de desarrollo. En este sistema, los usos permitidos serán únicamente los de tráfico y estacionamiento de vehículos, tránsito de personas, y los usos provisionales que pueda autorizar el Ayuntamiento sin ningún tipo de edificación permanente.

Estará compuesta por los dos nuevos viales previstos de conexión entre Calle Larga y Ronda Norte, además de la Calle Peatonal que da al Centro de Salud.

- c) 4. El *sistema general de vías pecuarias* está integrado por los elementos de la red de vías pecuarias catalogados por la Administración de la Junta de Andalucía, en todo el ancho de dominio público que según los establecido en la Ley 3/1.995 de Vías Pecuarias de 23 de marzo y en el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía (Decreto 155/1998 de 21 de Julio), son los siguientes:

Según su artículo 39, apartado 1, las Vías Pecuarias tendrán la consideración de Suelo no Urbanizable de Especial Protección.

En Villarrasa nos encontramos con:

NOMBRE	ANCHO LEGAL	LONGITUD APROX.
Cordel de Portugal	37,61 m	7.331,21 m
Cordel de la Carretera de Sevilla a Huelva	37,61 m	5.660,54 m
Colada del Abrevadero y del Camino de las Capellanías	6 a 10 m	888,07 m
Colada del Padrón del Molino de Viento	15 m	6.333,43 m
Colada del Alcornocal y Cañamales	5 a 12 m	1.304,49 m
Colada del Camino de Bollullos	10 a 12 m	4.567,45 m
Vereda de la Cañada del Bonal	20,89 m	5.498,40 m
Vereda del Camino del Pino y las Erillas	20,89 m	4.719,30 m
La Colada	12 m	6.305,08 m
Colada del Padrón de Palos	15 m	4.740,07 m

Lugar asociado al tránsito ganadero: Descansadero El Puntal con 4.000 m²

En estos terrenos, el uso del suelo y la edificación se regularán por lo establecido en la mencionada legislación.

Artículo 69. Sistema general de espacios libres.

1. El sistema general de espacios libres está formado por los parques, jardines y áreas de ocio y recreo que tienen como función completar la estructura urbana, mejorar el medio ambiente y el paisaje, y permitir esparcimiento, las actividades al aire libre y el contacto con la naturaleza de la población, así como el tránsito de ganado; y está integrado por las vías pecuarias, los parques rurales y los parques urbanos.

2. Integran el *sistema general de parques urbanos* los espacios libres situados en el núcleo urbano o en su perímetro que sirven a las necesidades de su población en general. Los usos permitidos serán los de esparcimiento, paseo y juego. La urbanización será en general a base de vegetación y arbolado, aunque se permitirán pistas deportivas siempre que no ocupen más del 25% de la superficie total.

Principalmente está conformado por el Recinto Ferial, apto para otras actividades lúdicas el resto del año, y las Plazas que se disponen por el interior de la trama urbana.

Artículo 70. Sistema general de equipamientos y servicios urbanos.

1. Constituyen el sistema general de equipamientos y servicios urbanos, los destinados a acoger usos de equipamientos educativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, culturales, administrativos y religiosos y los servicios urbanos de Administración Pública, mercados, mataderos, cementerios, policía y seguridad, defensa y otros de titularidad y gestión pública o integrados en las redes públicas. A efectos de su régimen urbanístico, se distinguen los equipamientos educativos, los equipamientos deportivos, los equipamientos y servicios de interés público y social, y el servicio de cementerio.

2. En los terrenos calificados como sistema general de equipamientos educativos sólo se admitirán los usos públicos docentes y las edificaciones vinculadas a ellos.

3. En los terrenos calificados como sistema general de equipamientos deportivos sólo se admitirán los usos públicos deportivos y las edificaciones vinculadas.

4. En los terrenos calificados como sistema general de equipamientos y servicios de interés público y social se permitirán todos los usos de dotaciones y servicios urbanos relacionados en el apartado 1 de este artículo y la edificación vinculada a ellos.

5. En los terrenos calificados como sistema general de cementerio se admitirá el uso de cementerio municipal, y el de los jardines urbanos a su alrededor.

Cuadro Resumen:

Tipo de Equipamiento	Edificación	Dotación en m ²
Administrativo	Ayuntamiento	300
	Almacén	150
	Cuartel Guardia Civil	1.000
	Registro Civil y Juzgado Paz	50
Docente	Colegio Azorín, E.G.B.	5.410
	Guardería, preescolar	3.500
	Centro municipal de Educación de Adultos	200
	Aula de Formación	500
	Aula Guadalinfo	200
	Aula de Usos Múltiples	200
	Edificio Multifuncional	1.972
Deportivo	Polideportivo Municipal	15.400
Cultural	Biblioteca	40
Comunitario	Mercado Abastos	380
	Hogar del Pensionista	650
	Centro Servicios Sociales	160
	Policía Local	65
	Centro Información a la Mujer	20
	Oficina Correos y Telégrafos	20
Cementerio	Cementerio Viejo	1.369
	Cementerio Nuevo	10.000
Transporte	Estación de Renfe	374
Religioso	Iglesia de San Vicente Mártir	883
	Ermita de San Roque	261
	Ermita de las Angustias	885
	Ermita de Nuestra Señora de los Remedios	1.083
	Capilla Santa Cruz de Arriba	36
	Capilla Santa Cruz del Campo	51
	La Tenería	21
Asistencial	Consultorio Médico	395

Artículo 71. Sistema general de ríos y arroyos.

Constituyen el sistema general de ríos y arroyos los cauces y márgenes de los arroyos, los embalses, y otros bienes integrantes del dominio público hidráulico según se definen en la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de Julio) y el reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 de 11 de Abril). En estos terrenos el régimen de uso del suelo y edificación será el que establecen estas disposiciones y los Planes que las desarrollen.

En la zona de servidumbre establecida en 5 m no se podrá edificar, salvo en casos muy justificados.

En la zona de policía establecida en 100m, se exigirá la autorización previa a las entidades de gestión de la Cuencas del Guadalquivir y del Tinto, que son la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir al Sur del territorio y la Atlántica Andaluza en el resto.

La red de drenaje está compuesta por los arroyos:

- Arroyo de Helechoso
- Arroyo del Rubio
- Arroyo de la Torre
- Arroyo de Buenavista
- Arroyo de El Sequillo
- Arroyo del Huerto del Hambre
- Arroyo de los Majalitos
- Arroyo del Virache
- Arroyo de los Aceituneros
- Arroyo del Sanguino

Artículo 72. Sistema general de infraestructuras.

1. El sistema general de infraestructuras está integrado por los elementos principales de las redes de servicios técnicos de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y tratamiento de residuos sólidos.

2. Dentro de este sistema se incluyen los siguientes elementos: embalse, conducciones y depósitos abastecimiento de agua, instalaciones de tratamiento de aguas residuales, conducciones de transporte de combustible, y líneas de transporte y estaciones transformadoras de energía eléctrica.

3. Se consideran afectos a la calificación de sistema de infraestructuras, los terrenos ocupados físicamente por las redes e instalaciones y, en su caso, las franjas de dominio público alrededor de ellas previstas en la legislación.

4. Forman parte también del sistema general de infraestructuras, los terrenos ocupados por el desarrollo de la línea ferroviaria. Será de Dominio Público la franja de 8 m de cada lado de la plataforma, Zona de Protección la franja desde el dominio público hasta los 70 m, y Zona límite de Edificación, situada en 50 m desde la arista exterior, disminuyéndose hasta los 20 m en suelo urbano según su legislación.

5. En los terrenos calificados como sistema de infraestructuras, sólo se permitirán los usos propios de cada infraestructura y las instalaciones y edificaciones vinculadas a su ejecución, funcionamiento y entretenimiento.

6. Se incluye en este apartado la zona delimitada como Punto limpio. Es un parque de contenedores destinado a la recogida de muebles, enseres, restos de podas, pequeñas cantidades de escombros, chatarras, neumáticos, y de todos aquellos residuos que, generados en los hogares, se consideran "*tóxicos y peligrosos*". Entre estos últimos se cuentan pilas y baterías, fluorescentes, pequeñas cantidades de restos de pintura, decapantes, botes de productos de limpieza, aceite mineral usado, aceite vegetal usado, y en general todos aquellos cuya separación de los otros residuos es necesaria para prevenir las consecuencias negativas que pueden generar por si mismos o por la contaminación secundaria de los subproductos del reciclado o compostaje.

CAPITULO 4: SISTEMAS LOCALES.**Artículo 73. Sistema local de red viaria y aparcamiento.**

1. Forman parte de este sistema las calles existentes o previstas por el Plan General o por los Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle que los desarrollen, que no estén incluidas en el Sistema General de Vías Urbanas Básicas.

Artículo 74. Sistema local de jardines y áreas de juego de niños.

1. El sistema local de jardines y áreas de juego de niños, está integrado por los jardines, plazas y áreas de recreo y juego de niños destinados al esparcimiento cotidiano de la población de cada una de las barriadas o partes del núcleo urbano, e incluye tanto los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación del Plan como los que prevean con este fin los Planes Parciales y Estudios de Detalle.

2. En estos terrenos sólo se permitirá el uso de parques y jardines urbanos.

Artículo 75. Sistema local de equipamientos.

1. El sistema local de equipamientos está integrado por los terrenos destinados a acoger usos de equipamientos educativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, culturales y religiosos cuyo ámbito de servicio es una barriada o parte del núcleo urbano; y lo forman tanto los terrenos calificados así en el Plan, como los que califiquen los Planes Parciales y Estudios de Detalle que lo desarrollen. Dentro de este sistema se distinguen los equipamientos educativos, los equipamientos deportivos y el resto de equipamientos locales.

2. En los terrenos calificados como sistema local de equipamientos educativos sólo se podrán localizar usos docentes.

3. En los terrenos calificados como sistema local de equipamientos deportivos sólo se podrán localizar usos deportivos.

4. En los terrenos calificados como sistema local de otros equipamientos locales, se podrán dar usos de dotaciones y servicios públicos sanitarios, asistenciales, culturales, mercados, administrativos y religiosos.

LIBRO II**TITULO I: NORMAS GENERALES DE LOS USOS.****CAPITULO 1.- APLICACIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS.****Artículo 76.- Definición.**

Son Normas Generales de los usos, aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para cada uno tenga dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 77.- Aplicación.

1.- Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el Suelo Urbano y Urbanizable, y también se ajustarán a ellas los instrumentos planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.

2.- Los usos en el Suelo No Urbanizable se regularán además en su Título correspondiente, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente.

Artículo 78.- Uso característico.

Es el uso común o predominante de una zona o sector.

Artículo 79.- Uso Global, Uso Pormenorizado. Tipología.

1.- Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento, los usos y tipos característicos pueden ser:

- **Globales:** Aquel que el Plan General o los Programas de Actuación Urbanística asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios o como usos compatibles.
 - a) **Complementarios:** Aquellos que por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.
 - b) **Compatibles:** Aquellos cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.
- **Pormenorizado:** Es aquel que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan, asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

El Uso Pormenorizado puede ser:

1. Determinado: Aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector.
2. Permitido: Aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

Los Usos Pormenorizados también pueden ser en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación que se desarrollen:

1. Exclusivo: Aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.
2. No Exclusivo: Aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

Artículo 80.- Uso Prohibido.

1.- Uso Prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

2.- Son Usos Prohibidos:

- a) Los usos que no sean los determinados o los permitidos en la zona de que se trate.
- b) Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
- c) Los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes.
- d) Los no especificados directamente para cada zona.

Artículo 81.- Uso Público y Uso Privado.

Usos Públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.

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

Artículo 82.- Cuadro de Usos.

1.- Los usos regulados en el presente Plan General y en los instrumentos que lo desarrollan son los relacionados en el cuadro de Tipos de Usos que se incluye en este Título.

2.- Los usos globales admiten como uso dominante, cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.

3.- Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

CAPITULO 2. DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.

Artículo 83.- Condiciones de los Usos.

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

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

3.- Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectasen a los elementos o parámetro que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificio existentes, en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

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

Artículo 84.- Tipos de Ordenación.

La ordenación física de las zonas según la forma en que se disponen las edificaciones sobre la parcela y su relación con el espacio vial se regula por los siguientes tipos:

b) Edificación en Línea: corresponde a la edificación entre medianeras a lo largo del frente continuo de un vial y con condiciones de edificación que se regulan básicamente por las dimensiones y forma de la manzana, la profundidad edificable y la altura reguladora máxima según la anchura del vial. Es una tipología utilizada fundamentalmente por vivienda unifamiliar o plurifamiliar.

c) Edificación aislada: corresponde a la edificación que mantiene generalmente unas distancias al vial y a la propiedad vecina. Viene fijada en base a la forma y dimensiones de las parcelas con condiciones de edificación reguladas básicamente un índice de edificabilidad, una altura máxima, un porcentaje de ocupación máxima de parcela y unas distancias mínimas a los límites de la parcela.

Es una tipología utilizada por cualquier uso, fundamentalmente por equipamiento y otros usos no residenciales. Este tipo de ordenación corresponde también a las edificaciones de origen rural, colocadas o soportadas por caminos como resultado del proceso de colonización del territorio y formadas a partir de un cuerpo principal y de sus sucesivas ampliaciones.

d) Edificación en Hilera: corresponde a la edificación adosada en sus laterales a las medianeras y retranqueada de la alineación a vial y del testero del fondo. Se trata de una tipología fundamentalmente utilizada para viviendas unifamiliares conjunto de proyectos unitarios de cómo mínimo 30 unidades residenciales.

Artículo 85.-Viviendas interiores.

Se permiten viviendas interiores de nueva planta, entendiéndose como tales, aquellas que tengan al menos una habitación vividera, recayente a fachada a la vía pública o patio de manzana.

El patio de manzana o viario se considerará como espacio público. Los patios de manzana de nueva creación tendrán como mínimo una superficie de 16 m² y se pueda inscribir un círculo de diámetro mínimo igual a 2/3 de la altura de la edificación.

Artículo 86.- Parámetros de Ordenación

Se establecen los siguientes parámetros de ordenación:

1. Superficie de techo edificable: es la máxima superficie cubierta edificable, suma de todas las superficies de las plantas que tengan la consideración de planta baja y planta piso.

Serán computadas también, para el cálculo de esta superficie, las correspondientes a los cuerpos salientes cerrados o semicerrados y los patios que se cierren. No serán computadas las superficies de porches abiertos ni las de los cuerpos salientes abiertos. Tampoco computarán para el cálculo los sótanos o semisótanos.

2. Índice de edificabilidad bruto: es el límite máximo de edificabilidad expresado en m²t/m²s (metros cuadrados techo edificable por metros cuadrados de suelo) para toda la superficie de cada unidad de zona.

3. Índice de edificabilidad neta: es la relación existente entre la superficie de techo edificable y la superficie de suelo de parcela expresada en m²t/m²s (metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo de parcela).

4. Ocupación de la parcela: es la relación existente entre la superficie ocupada por la edificación en planta baja y la superficie total de la parcela expresada en % .

No computan a efectos de ocupación, las correspondientes a terrazas o porches que se encuentren abiertos ó solo cerrados en uno de sus lados; computando al 50 % las que tenga mayor proporción de fachada cerrada que abierta.

Artículo 87.- Definición de los conceptos.

a) Parcela: se entiende por parcela una porción de suelo susceptible de ser edificado.

b) Solar: parcela que reúne las condiciones de superficie y urbanización establecidas en estas Normas y se considera apta para ser edificada inmediatamente.

c) Planta baja: planta del edificio a nivel de la rasante del vial, en el sistema de ordenación por alineación de vial y a nivel del terreno en el sistema de ordenación por edificación aislada, con las tolerancias y límites que señalan las Normas.

d) Planta sótano: la situada a nivel inferior a la planta baja, totalmente bajo rasante.

e) Planta semisótano: la situada a nivel inferior a la planta baja, a una cota sobre rasante máxima de 80cm medidos desde la acera hasta la cara de la solería de la planta baja.

f) Planta piso: toda planta de la edificación que esté a un nivel superior a la planta baja.

g) Cuerpo principal del edificio: es la parte edificada que corresponde al uso predominante de la construcción y define su volumen principal.

h) Construcciones auxiliares: son las construcciones correspondientes a usos complementarios y al servicio del edificio principal, tales como almacenes, garajes, corrales, etc., que puedan formar parte del cuerpo principal o ir como edificaciones independientes.

i) Elementos técnicos de las instalaciones: son aquellas partes integrantes de los servicios del edificio de carácter común que tienen la condición de elementos técnicos y no suponen posibilidad de aprovechamiento para otros usos.

j) Cuerpos salientes: son los cuerpos ocupables cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada, de la alineación interior o de la alineación de la edificación.

k) Elementos salientes: son elementos constructivos no ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, de la alineación interior o de la alineación de la edificación.

l) Patio de luces: es el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a iluminar y ventilar las dependencias del edificio.

ll) Chimeneas de ventilación: son conductos de ventilación para uso exclusivo de baños y lavabos.

Artículo 88- Planta baja.

1. En el sistema de ordenación por alineación a vial, la planta baja es aquella cuyo pavimento esté situado entre 0,60 m por encima ó 0,60 m por debajo de la rasante del vial en los puntos de menor y mayor cota, respectivamente, del solar. Si por efecto de la pendiente resultara más de una planta dentro de estos límites, la planta baja será la de posición inferior. En los casos de parcelas que tengan fachada a dos viales opuestos, se referirá a la cota de planta baja en cada frente.

En el sistema de ordenación de edificación aislada se entiende por planta baja la que tenga el pavimento situado a más ó menos 1 metro de la cota del terreno natural o modificado.

2. La altura libre mínima y máxima de la planta baja serán de 2.60 m y 4.00m, respectivamente.

3. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según la modalidad de semisótano y entresuelo.

4. En el caso de planta baja de uso no residencial, se podrán realizar entreplantas con una ocupación menor al 50% de la superficie del local, retranqueada a 10 m mínimo de fachada, y dejando una altura libre inferior mayor de 2,20 m.

Artículo 89.- Planta sótano ó semisótano.

1. Las plantas sótano ó semisótano, son las situadas a nivel inferior a la planta baja, y siempre que su techo esté menos de 0,80 m sobre el nivel definitivo del suelo exterior.

2. Las plantas sótano ó semisótano no cuentan en el cálculo de la superficie de techo edificable.

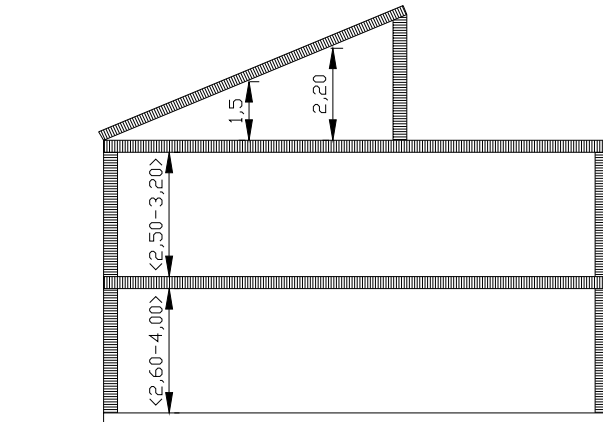
3. En los sótanos ó semisótano no se permite el uso de vivienda ni la ubicación de habitaciones en los usos hotelero o sanitario.

4. La altura libre mínima de las plantas será de 2,20 m

Artículo 90.- Altura de las plantas piso.

1. La altura libre mínima de las plantas piso terminadas será de 2,60 m y la máxima de 3.20m.

2. En el caso de planta bajo-cubierta habitable, la altura libre mínima podrá ser de 1,50 m en los puntos más bajos. Sin embargo, la altura media interior de la planta tendrá que ser como mínimo de 2,20 m



Artículo 91.- Altura máxima de la edificación.

Será determinada según las distintas zonas, recogándose en metros y en relación con el número de plantas de cada edificio.

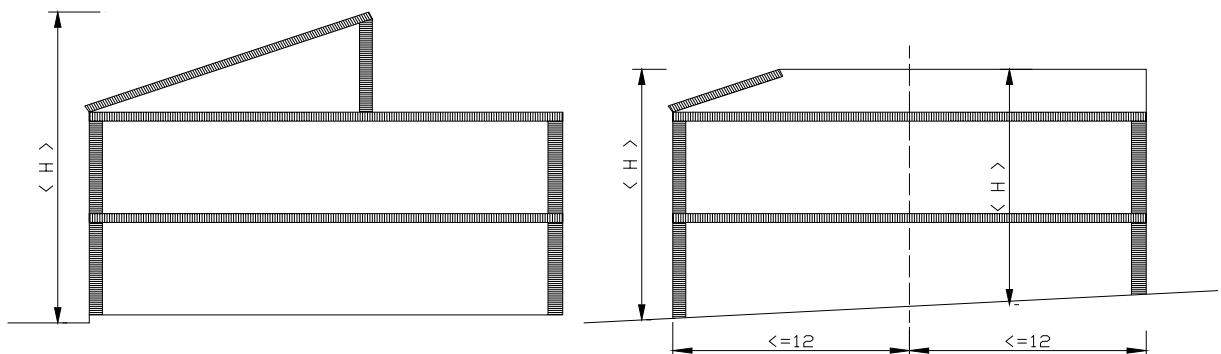
La altura máxima será la correspondiente a la distancia desde el pavimento exterior hasta el punto más alto de la edificación, bien sea limatesa de cubierta o pretil en fachada.

En edificación de una sola planta, la altura máxima es de 6,00 m.

En edificación de dos plantas, la altura máxima será de 9,00 m.

En edificación de tres plantas, la altura máxima será de 13,00 m.

En viales con pendiente acusada, la altura de la edificación se medirá al centro de fachada si es menor de 12m. Cuando la fachada sea superior a 12m, se dividirá en fragmentos de dicha longitud, para tomar el punto de medida en el centro de cada fragmento.



En el caso de parcelas que den a distintas calles que tengan una diferencia de cota entre ellas superior al 15%, se definirá una línea teórica que una estas dos rasantes exteriores. La altura permitida en todas las fachadas podrá mantenerse en el interior de la parcela hasta una profundidad de 9 m, y a partir de ella, la edificación se deberá escalonar computándose la altura desde la línea teórica antes mencionada. En caso en que la distancia entre fachadas opuestas sea inferior a 18 metros, se podrá mantener la altura permitida en cada fachada, hasta la mediatriz de dicha distancia.

Artículo 92- Elementos técnicos de las instalaciones.

Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones se tendrán que prever en el proyecto de edificación como composición arquitectónica conjunta en todo el edificio. Las dimensiones correspondientes a estos elementos estarán en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

Artículo 93.-Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes cerrados los miradores y tribunas con cerramientos de todo el perímetro exterior. Son cuerpos salientes semicerrados los que tengan cerrado alguno de sus lados laterales. Son cuerpos salientes abiertos los que no tiene ningún tipo de cerramiento, y se asimilan al concepto de balcón.

2. La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.

La superficie en planta de los cuerpos salientes semicerrados computará en un cincuenta por ciento a los efectos de la superficie de techo edificable.

Los cuerpos salientes abiertos no se computarán en el cálculo de la superficie de techo edificable.

3. Los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 2,50 m de la rasante de la acera.

4. No se admiten cuerpos salientes cerrados o semicerrados en calles de anchura inferior a 8 m.

5. No se permiten los cuerpos salientes cerrados o semicerrados en los espacios libres interiores de manzana y, en general, cuando sobrepasen la profundidad señalada en los planos de ordenación para cada zona. Tampoco se autorizaran cuerpos salientes cerrados en aquellas calles o tramos de calle en los cuales la edificación preexistente se caracterice mayoritariamente por la no utilización de estos elementos arquitectónicos.

Artículo 94.- Vuelo máximo de los cuerpos salientes.

1. El vuelo máximo de los cuerpos salientes se definirá en las Normas correspondientes a cada zona con un máximo de 45 cm, y estarán situados como mínimo a 2,50 m de la rasante.

2. Los cuerpos salientes tendrán que separarse de las paredes medianeras un mínimo de 60 cm.

3. Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar como máximo el 50% de la longitud de la fachada, excepto en los casos en que se defina expresamente la ocupación máxima en las Normas de zona. Cada tramo volado no superará los 2 metros de longitud, y la distancia entre ellos mínima será de 50cm.

Los cuerpos salientes cerrados o semicerrados no podrán ocupar más de la mitad de la longitud de vuelo.

Artículo 95.- Elementos salientes.

1. Se admiten los elementos salientes que no excedan en más de 0,15 m del plano de fachada en planta baja.

2. Los aleros y cornisas podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 m, en plantas superiores.

Artículo 96.- Ventilación e iluminación.

a) En los edificios de viviendas los dormitorios y estancias tendrán que recibir ventilación e iluminación mediante patios. Se permite que las escaleras o trasteros puedan tener iluminación y ventilación cenital.

b) La ventilación e iluminación por medios técnicos, se admitirá para dependencias o piezas auxiliares de las viviendas no destinadas a dormitorios y estancias cuando se aseguren las condiciones higiénicas.

c) La ventilación y la iluminación de los locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse por patios o mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

d) Para la ventilación exclusiva de baños y lavabos se podrán utilizar pozos de ventilación y chimeneas de ventilación.

e) En las obras de adición de nuevas plantas sobre edificios ya construidos serán también de aplicación las normas sobre ventilación e iluminación en las partes nuevas.

Artículo 97.- Patios de ventilación.

1. Las dimensiones del patio de ventilación tendrán que permitir inscribir en su interior un círculo de tres metros de diámetro mínimo. Su superficie mínima será de 9 m². En el caso de más de una vivienda, deberá ser mayor de 16 m²

En el caso de que ventile alguna vivienda interior, la dimensión del patio de manzana queda restringida a la distancia mayor de cuatro metros o las 2/3 partes de la altura de la mayor de las fachadas, medidas desde la solería hasta la cara superior de la cornisa.

2. El patio podrá ser mancomunado. A los efectos de estas Normas será indispensable que la mancomunidad de patio entre dos fincas colindantes se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

3. Los patios de luces se podrán cubrir con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre que permita la ventilación, con una superficie mínima igual a la del patio de ventilación. La separación mínima de la claraboya al perímetro construido del patio debe ser como mínimo de 0,75 m.

4. Se permite cubrir patios en planta baja para uso distinto al residencial.

5. En edificios preexistentes que dispongan de la edificabilidad máxima permitida en su zona, consumida o sobrepasada, se respetará ese derecho de edificabilidad pero no se permitirá la cubrición de los patios en planta baja.

Artículo 98.- Chimeneas de ventilación.

1. El uso de estos conductos de ventilación forzada se permitirá siempre que se cumplan los requisitos mínimos de las Normativas en vigor de aplicación a dicha instalación.

2. La altura de estos conductos se sobre elevará como mínimo 60 cm sobre su intersección con el plano horizontal de cubierta, o sobre la limatesa superior más cercana, cumpliendo las especificaciones del Código Técnico de la Edificación, en su caso.

3. La altura final de los elementos técnicos de las instalaciones podrán exceder de la altura reguladora máxima de cada zona.

TITULO II. TIPO DE ORDENACION DE EDIFICACION.

CAPITULO 1.- CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES.

Artículo 99.- Conceptos.

- a) Alineación de vial: es la línea que establece el límite a la edificación siguiendo el recorrido del vial.
- b) Línea de fachada: es el tramo de alineación de vial perteneciente a cada parcela.
- c) Anchura de vial: es la distancia entre las dos alineaciones de un vial.
- d) Altura reguladora máxima: es el límite de altura que pueden alcanzar las edificaciones.
- e) Número máximo de plantas: es el número máximo de plantas permitidas dentro del límite de la altura reguladora.
- f) Medianera: es la parte lateral límite entre dos edificaciones o parcelas. También puede ser una pared común a dos fincas. En este caso, el eje de la misma constituye el límite entre las dos parcelas.
- g) Manzana: superficie de suelo formando un polígono cerrado delimitado por las alineaciones de vialidad colindantes.
- h) Espacio libre interior de manzana: es el espacio interior resultante de aplicar las profundidades edificables, en el ámbito de la manzana, que permanecerá libre de edificación o solo edificable en planta baja, cuando sea el caso.
- i) Parcela mínima edificable: se considerará la parcela histórica, estando o no edificada y que cumpla la condición de estar incluida en el registro de Catastro vigente. En zonas de nueva creación, la parcela mínima será detallada según cada zona. En ambos casos, se considera como la superficie de terreno mínima en un proceso de urbanización o edificación.

Artículo 100.- Altura reguladora.

1. La altura reguladora de la edificación y el número máximo de plantas se fijan en la normativa de zona correspondiente.
2. Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:
 - a) La parte más alta de la cubierta del edificio, cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los paramentos exteriores de las fachadas, tendrá una altura inferior a la reguladora máxima y vuelo máximo determinado por la salida de los aleros. Los trasteros que resulten no serán habitables (excepto en los edificios unifamiliares).
 - b) Las cámaras de aire y elementos de cobertura en casos en que haya azotea o cubierta plana, con una altura total máxima de sesenta (60) centímetros.
 - c) Dependencias de chimeneas, cuartos de máquinas, antenas colectivas y pararrayos, con un retranqueo mínimo de 3 m sobre la línea de fachada.
3. Los edificios dotaciones se excluyen del cumplimiento de dichas regulaciones.

Artículo 101.- Tratamiento de medianeras.

1. Cuando a consecuencia de diferentes alturas, profundidades edificables u otras causas puedan aparecer medianeras al descubierto, éstas tendrán que acabarse como una fachada mas del edificio, yendo, como mínimo, enfoscadas y pintadas.

Artículo 102.- Alineación de fachada.

1. Toda edificación tendrá que tener su fachada en la línea del vial correspondiente a su parcela, y especificada en cada zona.

2. Se podrá autorizar viviendas en hilera, no alineadas a vial, sólo si la promoción es superior a 15 unidades residenciales.

CAPITULO 2.- ORDENANZAS GENERALES DE USO.**Artículo 103- Clasificación.**

Se consideran los usos siguientes:

- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Equipamiento Dotacional
- Agrícola
- Servicios de Infraestructura y Transportes.

Artículo 104.- Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en las Ordenanzas por separado.

Artículo 105.- Categorías de uso residencial.

El uso residencial corresponde al Edificio o parte de él destinado a residencia personal o familiar, permanente o temporal, incluyendo las cocheras y garajes destinados a guardar los vehículos particulares.

Podrán ser:

-Vivienda Unifamiliar: corresponde a una única unidad familiar, situada en una parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso, y con acceso independiente o exclusivo desde la vía pública.

-Vivienda Bifamiliar: la situada en edificación urbana, constituida por dos viviendas agrupadas exclusivamente en forma vertical.

-Vivienda Plurifamiliar: edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes, correspondientes a distintas unidades familiares.

-Residencial comunitario: Comprende aquellos edificios destinados a residencia temporal de personas no comprendidas en el uso hotelero ni en el sanitario-asistencial como serían colonias, albergues, residencias religiosas y otros similares

Todas las determinaciones que se definen en estas Normas son de aplicación a todas las categorías de vivienda.

Artículo 106. Uso de camping.

Se entiende por establecimiento de camping, caravanning, campamentos o similares, el espacio de terreno debidamente delimitado y dedicado a la convivencia agrupada de personas al aire libre mediante albergues móviles que queden un máximo de once meses en el mismo espacio de terreno, y que dispongan de las instalaciones y los servicios mínimos que se establezca reglamentariamente.

Artículo 107.- Uso Terciario.

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinados a las categorías siguientes:

-Comercio: Locales abiertos al público destinados a compra-venta al por menor o permuta de mercancías, y locales destinados a prestación de servicios privados al público. Este uso no implica la adscripción de la totalidad de un edificio.

-Hostelería: Se incluyen restaurantes, bares, cafeterías y similar.

-Turístico: Este es el uso aplicable a edificios destinados a residencia temporal para transeúntes, como pueden ser hoteles, apartoteles, moteles,...

-Instalaciones Socio recreativas privadas: cines, locales de asociaciones políticas o culturales.

-Oficinas: En este uso se incluyen las actividades administrativas y burocráticas, de carácter público o privado, los de la banca, seguros, despachos profesionales. Este uso no implica la adscripción de la totalidad de un edificio.

-Uso Almacén: Es el uso que corresponde a locales abiertos al público, destinados al comercio, no incluidos en el uso comercial, a los locales de comercio al por mayor y a los almacenes no incluidos ni directamente ligados a la actividad manufacturera.

Todas las instalaciones deberán cumplir con la legislación específica aplicable en cada caso.

Artículo 108.- Uso Industrial.

Es el uso correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones, que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como la preparación para posteriores transformaciones, incluso embalado, transporte y distribución. Se incluyen también en este uso los almacenes destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores.

Se exceptúan almacenes anejos a comercios y oficinas.

Se establecen cinco categorías:

1ª- Talleres artesanales: Comprende las actividades de artes y oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el uso de la zona donde se emplacen.

2ª - Pequeña industria compatible con la vivienda: Talleres de servicio, que no requieran especialidad artesanal, ni carácter familiar, y pequeños almacenes con prohibición de producción de humos y con entrada independiente para este uso.

3ª - Industria incómoda para la vivienda: Corresponde a aquella industria o almacenes que, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (decreto de 30 Noviembre 1961-2414/61) es posible admitirlas en zona donde existan mezcla de usos en la actualidad, siempre que cumplan en las limitaciones impuestas por la legislación vigente y estas Normas, para la protección del medio ambiente.

En cualquier caso, quedan excluidas las nocivas y peligrosas, las cuales sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia, en ningún caso, inferior a 2.000 metros, a contar del perímetro del Suelo urbano.

4ª - Garajes-Aparcamientos, servicios del automóvil y estaciones de servicio, edificios e instalaciones dedicados la estancia, cuidado y mantenimiento de los vehículos.

Se distinguen los siguientes tipos:

- a) Garaje-aparcamiento: es todo lugar de uso público, destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluidos los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.
- b) Talleres del automóvil: los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.
- c) Estaciones de servicio: instalaciones destinadas al suministro de combustibles líquidos: gasolinas, gasoil.

5ª - Industria en general: corresponde a aquellas industrias que, incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con medidas correctoras adecuadas, pueden incorporarse al conjunto urbano.

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

6ª - Industrias Agropecuarias y de extracción: corresponden a aquellas industrias no situadas en Suelo Urbano, debido a sus peculiares características. Sus limitaciones quedan según su legislación vigente.

Como reglas generales para el Uso industrial, están:

- a. Localización:
 1. En edificios de viviendas.
 2. En edificios independientes en zonas residenciales.
 3. En zonas completas edificadas como industriales.
 4. En zonas alejadas del Suelo Urbano y Urbanizable, situadas en Suelo No Urbanizable, de acuerdo con su normativa.
- b. Condiciones:
 1. Debido a que no es conveniente la separación absoluta de las actividades industriales y residenciales, ni posible conseguirlo en su totalidad, en la mayoría de los casos, se regulará estos usos en sus distintos grados de tolerancia y compatibilidad.
 2. Todas las instalaciones industriales cumplirán, además de las condiciones fijadas en estas Normas, todas las establecidas por la legislación sectorial vigente específica para cada caso y situación.

- c. Tolerancia Industrial:
1. En los edificios existentes o zonas edificables con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, se podrán mantener los usos industriales con las siguientes limitaciones:
 - a. Adaptación en el periodo de un año a las Normas exigidas según la legislación vigente, si no las cumplen en las fechas de Aprobación Definitiva de estas Normas.
 - b. Prohibición de ampliaciones que rebasen lo determinado en el apartado anterior, en cuanto a extensión, potencia y, en general, a lo regulado por estas Normas.

Artículo 109.- Equipamiento Comunitario.

Son edificios o parte de ellos que con independencia de su propiedad, dominio o gestión, se destinan a la mejora de las condiciones de habitabilidad de los núcleos urbanos, tales como: espacios libres, actividades culturales, servicios educativos, sanitarios, asistenciales, religiosos, deportivos, servicios institucionales y servicios técnicos.

El Equipamiento Comunitario se clasifica:

- A.- Dotacional
 - 1.- Docente
 - 2.- Deportivo
 - 3.- Social
 - Sanitario
 - Cultural
 - Asistencial
 - 4.-Espacios Libres
 - Menores
 - Areas de juego
 - Jardines
 - Sistema General
- B.- Institucional
- C.- Servicios Técnicos.
- D. Diversos
 - 1.- Religioso

Artículo 110.- Uso Agrícola.

Recoge las parcelas cultivadas, tanto en el interior del núcleo urbano, en forma de huertas, como en el suelo rústico.

Artículo 111- Servicios de infraestructuras y Transportes.

Incluye los depósitos de agua, las casetas de electricidad e instalaciones similares.

Artículo 112.- Usos no conformes.

Los edificios o instalaciones, con usos existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva de las presentes Normas, que resultasen disconformes con las mismas, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizarán otras obras que las indicadas en el apartado de "Edificaciones fuera de Ordenación, Artículo 39. Régimen de las edificaciones"

Artículo 113.- Usos.

Limitaciones generales de usos:

1. Se prohíbe el uso de las edificaciones con destino a actividades comprendidas en el Reglamento de Actividades Molestas, insalubres, Nocivas y Peligrosas, que no adopten las medidas correctoras necesarias.

Artículo 114.- Transformación de usos.

Los usos a que se destina una edificación, podrán transformarse, cumpliendo las siguientes normas específicas:

1.-Edificios de uso *Equipamiento Comunitario*: se autorizará la transformación de dicho uso, cuando se haya producido el traslado del mismo a otra edificación, y siempre que se encuentren cubiertas las necesidades del citado uso en el municipio.

En cualquier caso, sólo se podrá transformar el tipo de uso de equipamiento y destinar dicha edificación o su parcela a otro uso comunitario, entendiéndose por tal, los definidos en el Artículo 75 de las presentes Normas Urbanísticas.

2.-Edificios de *Uso Industrial*: se autorizará la transformación del uso industrial de las edificaciones, siempre que se dé alguno de los siguientes requisitos:

- a) Que la actividad esté incluida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- b) Que incumpla alguna de las limitaciones específicas del Artículo 22 de este capítulo y este defecto no sea técnicamente solventable.
- c) Que se garantice que dicha actividad se va a trasladar a otro lugar del municipio, sin que se produzca un paro en la misma de más de dos años.
- d) Que se haya producido legalmente el acto económico administrativo (suspensión de pagos, quiebra,...) que conlleve a la liquidación de la actividad.

Artículo 115.- Clasificación de usos por su naturaleza.

1. Por su naturaleza, los usos se dividen en públicos, colectivos y privados.

2. Se consideran usos públicos aquellos prestados o realizados por la Administración o por gestión de los particulares, que se desarrollen en terrenos e instalaciones de propiedad y dominio público.

3. Se considera uso colectivo el de carácter privado relacionado con un grupo determinado de personas, asociación, agrupación, sociedad, club, etc..., relación que se define normalmente por el pago de cuotas o tasas.

4. Se considera uso privado el no colectivo, que se desarrolla en bienes de propiedad particular.

5. En los usos públicos se incluyen también los realizados por la administración en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento, o cualquier otro título de ocupación.

TITULO III: CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION

CAPITULO 1. DEFINICION Y AMBITO DE APLICACIÓN. FINALIDAD.

Artículo 116. Definición y finalidad.

Condiciones de estética y de composición, son las que se imponen a la edificación con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad. Su finalidad es la de establecer los aspectos morfológicos, entre ellos los estéticos, de los paramentos o elementos exteriores de los edificios que lindan con vía pública o que sean visibles desde ellas. Igualmente se regulan otros elementos ajenos a los edificios pero que de la misma manera inciden en las vías y espacios públicos.

Artículo 117. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalen en estas Normas.

CAPITULO 2. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS Y ESTETICOS.

Artículo 118. Materiales de Cubierta.

Las edificaciones se podrán cubrir mediante Azotea o Cubierta inclinada, con faldones del 35º máximo de pendiente.

Elementos Permitidos:

- Teja curva o plana, preferentemente colores rojizo o barro, similar al tradicional.
- En cubiertas de Almacenes o Industrias, se permitirá el uso de materiales como fibrocemento, zinc o chapa, siempre que no sean visibles desde cualquier punto de la vía pública.

Elementos Prohibidos:

- Acabados de cubierta con placas o elementos de fibrocemento, zinc o chapa de cualquier material, para edificios residenciales.
- Materiales reflectantes en todos los usos, tanto en cubierta como en azotea.
- Las canalizaciones de desagües no pueden ser vistas, debiéndose hacer la recogida de aguas procedente de lluvia en los sumideros propios de la edificación y trasladarlos mediante bajantes internos a la red de alcantarillado, no pudiéndose lanzar a la vía pública caños de agua mediante gárgolas o similares. En casos aislados y tras la oportuna justificación que siempre tendrá que ser informada por los Servicios Técnicos Municipales, el Ayuntamiento podrá aprobar la colocación de canaletas para recogida de aguas que deberán trasladarla, de igual manera, a los bajantes internos del edificio. Dichas canaletas deberán ser pintadas acorde al color de la composición de la fachada y en ningún caso serán de fibrocemento.
- No se permiten la colocación de aparatos de refrigeración u otros en fachadas, debiendo permanecer ocultos mediante rejillas o ubicados en zonas interiores del edificio.

Artículo 119.- Fachadas y volumetría.

La fachadas y las cubiertas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas de los mismos, incluidos los locales comerciales si los hubiere, por lo que se debe resolver en su totalidad en el Proyecto que se presente para la obtención de la licencia correspondiente, quedando expresamente prohibida la composición incompleta de cualquiera de los elementos de la fachada y/o cubierta.

Cuando la ejecución de las obras de nueva planta vaya a realizarse por fases, cuya programación habrá de ser autorizada junto con la concesión de licencia, las fachadas y elementos visibles desde la vía pública quedarán al menos enfoscados y pintados, y se realizará un cerramiento de los huecos decoroso y seguro, acorde con el entorno, que no permita arrojar objetos al interior.

La composición total de los acabados de fachada y cubierta de los edificios se realizarán de manera que se eviten efectos discordantes con fachadas de la zona. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Los frentes de solares que presenten cara a las vías públicas del casco urbano tendrán que ser tapiados, de modo que impidan el paso y las vistas desde la calle. Dichas tapias deberán ser de bloques o de ladrillos, en ambos casos pintados en color blanco si su ubicación fuera provisional. En el caso de que el establecimiento del referido cerramiento fuera a tener una duración superior a seis meses sin que se comiencen las obras, tendrá que ser enfoscado y pintado en color blanco. La altura de la tapia será mínimo de dos metros y no se permitirán en ella colocación de carteles de ningún tipo.

Elementos Permitidos:

-Los acabados de pintura de fachada serán preferentemente en color blanco, excepto en las molduras, zócalos, jambas y cornisas, sobre los que podrán aplicarse colores distintos aunque siempre en tonos clásicos de Andalucía (albero, almagra...) que deberán ser en cualquier caso, aprobados por los Servicios Técnicos Municipales en función de su implantación en el entorno.

-Todos los paramentos exteriores de las edificaciones tendrán que estar revestidos y pintados.

-Se autoriza el uso de ladrillo visto y el macizo fino prensado (plaqueta imitación ladrillo), en su color, no excediendo del cuarenta por ciento de la superficie total de la fachada principal.

-En zócalos y recercados de huecos también se podrá utilizar materiales tradicionales, como aplacado de piedra....

Elementos Prohibidos:

-Queda prohibido el uso de azulejos, baldosas de terrazo y plaquetas vitrificadas en zócalos y fachadas.

- No se puede utilizar el bloque de hormigón visto en cualquiera de sus variantes para edificios de uso residencial, quedando relegado sólo al industrial.

-Aplacados de cerámica o revestimientos cerámicos de cualquier tipo y a cualquier altura. Podrá utilizarse elementos de azulejería sólo como parte de composición y se aplicarán exclusivamente en recercados, tiras ornamentales,...y siempre aprobados de manera previa por los Servicios Técnicos Municipales.

-En miradores, cierres y balcones queda prohibido el uso de la albañilería como elemento principal, no permitiéndose los antepechos opacos en balcones.

-Las jambas, mochetas, molduras o recercados en huecos, no podrán tener un realce sobre el plano de fachada superior a quince centímetros.

- Los elementos de cierre y seguridad se diseñarán relacionándolos con la propia fachada.

Artículo 120. Mantenimiento.

Tanto las fachadas como las cubiertas de los edificios tendrán que estar siempre en buen estado de mantenimiento, debiendo ser objetos de rehabilitaciones periódicas en todo lo que afecte a su estética y a su estado de seguridad para viandantes o construcciones con las que linden.

Artículo 121. Instalaciones.

Ninguna instalación de refrigeración o acondicionamiento de aire en general podrá ubicarse en fachada o cubierta, debiéndose utilizar paramentos interiores que no sean visibles desde la vía pública.

En fachadas exteriores, no podrán ubicarse ninguna instalación de antena para cualquier uso del edificio, debiéndose ubicar en paramentos interiores que no sean visibles desde la vía pública o en cubierta, preferentemente en faldones interiores.

Las instalaciones de energía solar o similar, se colocarán preferentemente en faldones interiores de cubierta o en Azotea. Cuando no sea posible por su orientación o ubicación del inmueble, se intentará optar por un sistema integrado en la construcción, para distorsionar el entorno lo menos posible.

Se prohíbe la colocación de depósitos en el exterior, debiendo quedar dispuestos bajo cubierta u otra solución que impida su visualización desde el exterior.

Artículo 122. Huecos, carpintería exterior y cerrajería.

En general, la proporción de los huecos será siempre en vertical.

Los huecos de fachada para ventanas serán alargados y su proporción aproximada de alto-ancho. Deberá respetarse una jerarquización en el tamaño de los huecos, perdiendo importancia a medida que se sitúen a mayor altura. En cualquier caso el ancho máximo de huecos será de 160 centímetros y la separación mínima entre huecos será de 40 centímetros.

En todo el término municipal, la carpintería exterior podrá ser de madera barnizada o pintada, de hierro pintado en colores tradicionales o de aluminio anodizado o lacado en color.

Las puertas y cocheras de planta baja ubicadas en el cerramiento de fachada no podrán abrir hacia el exterior. En el caso de que la normativa específica para un uso concreto, y por medidas de seguridad, obligue a ello, se deberán situar en la fachada rematados de la alineación a vial, de forma que al abrirse hacia fuera no sobresalgan del plano exterior de fachada.

Los balcones, rejas y otros elementos de cerrajería serán de hierro, con dibujos sencillos y pintados en colores tradicionales, negro u oscuro.

Artículo 123.- Retranqueos.

Quedan expresamente prohibidos los retranqueos de los cerramientos, respecto a la línea de fachada, tanto en plantas bajas como altas en la tipología de Edificación en línea. En el resto de tipologías, previamente tendrá que ponerse en conocimiento de los Servicios Técnicos Municipales para su aprobación.

Artículo 124.- Rótulos y Muestras.

Se admiten *rótulos* en las fachadas de las plantas bajas de los edificios y de manera excepcional, previa justificación, podrán ser autorizados en las plantas altas, pudiéndose emplear materiales metálicos de chapa negra con inscripción perforada, metacrilato cristalizado o madera envejecida, con iluminación trasera si el material es perforado o con iluminación frontal mediante luminarias voladas desde fachada, no pudiendo sobresalir estas más de 30 centímetros desde el plano de la misma, no podrán en ningún caso sobresalir de la línea de acerado. Sus acabados deberán ser en colores no estridentes y siempre en una gama en consonancia con la tipología del caserío. Antes de su colocación éstos deberán ser autorizados por los Servicios Técnicos Municipales tras la presentación del correspondiente diseño. En casos excepcionales y tras la correspondiente justificación del solicitante e informe, igualmente, de los Servicios Técnicos Municipales, el Ayuntamiento podrá autorizar algunos rótulos que sin ser discordantes con la tipología del entorno, tengan algún elemento, especialmente en lo que se refiere a su color que no se haya recomendado en la presente Ordenanza, pero que constituya históricamente un diseño básico y legalizado de una marca comercial reconocida al menos a nivel provincial.

Las dimensiones del rótulo estarán en consonancia con las medidas de la fachada, no pudiendo tener una altura superior a 90 centímetros y su longitud máxima estará limitada por la distancia a los límites de la propia fachada, que no será inferior a cincuenta centímetros.

Se permiten rótulos en *banderolas* que no sobresalgan de la acera y cuyo vuelo máximo no será superior a 60 centímetros. La superficie de dicho rótulo no será superior a 0,50 metros cuadrados, permitiéndose un solo rótulo por cada local. Los rótulos de planta baja en su parte inferior tendrán una altura mínima de 3,00 metros, debiendo respetar asimismo el arbolado existente. En el caso de entorpecer la visión de alguna parte o elemento de un edificio catalogado no podrán ser colocados. En el caso de ser luminosos, se requerirá para su instalación la conformidad de los inquilinos o usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 metros del anuncio.

No podrán colocarse anuncios, ni siquiera en las zonas comerciales o industriales, como coronación de los edificios.

En los edificios de uso exclusivo de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos ni alteren la composición de la fachada.

Las *Muestras* son los anuncios o carteles paralelos al plano de fachada. Su saliente no podrá ser superior a 10 centímetros y su ancho de 90 cm. Su colocación será superior a los dinteles de los huecos sin cubrirlos ni reducir la superficie de iluminación de los locales.

Quedan prohibidos los anuncios en textil u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

Artículo 125.- Portadas, Escaparates y Vitrinas.

En edificios que no sean de uso exclusivo comercial sólo se autorizará ocupar con las portadas la superficie de fachadas correspondiente a la planta baja del establecimiento sin invadir ninguna parte de la inmediata superior. La decoración de las portadas, no podrá invadir al resto de fachada que sea de otro uso. En caso contrario, se necesitará autorización con el informe previo de los Servicios Técnicos Municipales.

Los huecos o escaparates tendrán una separación mínima de 60 cm de las fincas contiguas.

Artículo 126.- Cableados.

En las zonas en que no se dispongan las redes de electricidad y telefonía enterradas, y hasta que se produzca la modificación de las mismas, el cableado que haya de ir por fachada se ocultará en la medida de lo posible, debidamente protegido o sobre las cornisas o molduras. Como mínimo, el cableado visto se pintará del mismo color de la fachada, hasta que pueda ser ocultado de alguna de las formas referidas.

En las nuevas construcciones se deberá de prever conducciones ocultas empotradas para la colocación de los cableados.

Se prohíbe la situación de las cajas de contadores de suministro eléctricos con un resalto superior a seis centímetros en viviendas unifamiliares.

Artículo 127.- Toldos.

Son elementos fijos o móviles de lona u otro tejido que avanzan respecto a la línea de edificación sobre un hueco de fachada.

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 metros pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen una altura libre mínima de 2 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 40 centímetros, con un máximo de 3 metros, respetando siembre el arbolado existente.

Artículo 128.- Marquesinas.

Son cuerpos fijos adosados a la edificación que avanzan respecto la línea de la edificación para protección de huecos.

Su altura en el punto más bajo no podrá ser inferior a 2,80 metros respecto de la rasante de la acera. El vuelo máximo desde fachada será de 1 metro, respetando el arbolado y luminarias existentes.

Su diseño y colores deberá ser concordante con la tipología del entorno, buscando un conjunto unitario y armónico.

Se deberá solicitar licencia de tipo "obra menor", describiendo en ella todas las características de la marquesina a colocar.

Artículo 129.- Asentamientos dispersos en el suelo no urbanizable.

Toda construcción situada fuera del núcleo urbano responderá a su carácter aislado; su volumetría y materiales serán de tal forma que causen el menor impacto posible al medio natural y al paisaje.

Se utilizarán preferentemente los materiales tradicionales. El tratamiento de las fachadas se realizará con revestimientos lisos y acabados en color blanco predominantemente. Se prohíben expresamente los materiales cerámicos vidriados, plásticos, fibrocemento, revestimientos metálicos, acabados en pizarra y similares. Las carpinterías, en caso de existir, serán de madera, hierro o aluminio lacado o en su color.

La composición de los huecos de fachada, respetarán las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales.

Artículo 130.- Cerramientos de edificaciones aisladas.

El cerramiento de las parcelas podrá contener una zona ciega de una altura máxima de 90 cm y una zona diáfana hasta los 2,50 m de reja, celosías o elementos vegetales. Los cerramientos entre parcelas, que no den a vía pública, tendrán las mismas características que los que den a fachada.

TITULO IV: NORMAS DE URBANIZACION.

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 131. Aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título, serán de aplicación a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

Artículo 132. Eliminación de Barreras Urbanísticas.

Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

CAPITULO 2. PROYECTOS Y EJECUCION DE OBRAS.

Artículo 133. Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos generales que tienen por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización en una unidad de ejecución: definición geométrica y replanteo de la viabilidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos.

Con independencia de los Proyecto de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, proyectos de obras ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.

En Suelo Urbano Consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

Artículo 134. Documentación de los Proyectos de Urbanización.

La documentación de los Proyectos de Urbanización contendrá:

- Memoria Informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras.
- Plano de Situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras, incluidas las excavaciones, movimientos de tierras.
- Mediciones.
- Cuadro de Precios.
- Presupuesto
- Pliego de Condiciones de las obras y servicios, y en el caso de actuación pública, de condiciones económicas y administrativas.

Artículo 135. Gastos de Urbanización.

En el proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en una Unidad de Ejecución, se impone a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a los conceptos definidos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su art.113.

Corresponde igualmente a la propiedad del suelo, en caso de aplicación del sistema de actuación por compensación, los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos hasta la recepción de la urbanización por el municipio.

En el caso de sistema de cooperación, en aplicación al art.124 de la LOUA, la Administración actuante, salvo en el supuesto de gestión a través de sociedad mixta en la que participen todos los propietarios, podrá:

- a) Exigir a los propietarios, incluso por la vía de apremio, el pago anticipado de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los seis meses siguientes.
- b) Convenir con los propietarios un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización, cuando las circunstancias así lo aconsejen y en las condiciones que se determinen, en su caso, con la entidad o sociedad que asuma la gestión del sistema.

Artículo 136. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización.

Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente a un % del presupuesto total de las obras de urbanización proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo. En caso de solo obras de urbanización, el % será del 25% de su valor; y en el caso de obras de urbanización y edificación, el % será del 100 del valor de las obras de urbanización.

La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:

- 1- En metálico
- 2- Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración.
- 3- En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.
- 4- Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.
- 5- Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.

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

Artículo 137. Recepción de las obras de Urbanización.

La recepción corresponde de las obras de urbanización corresponde al municipio, con el levantamiento del acta correspondiente, cuando las obras se encuentren totalmente finalizadas.

Tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicio de construcción se aprecien, debiendo proceder a su reparación, subsanación o sustitución. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.

CAPITULO 3. LA URBANIZACION DE LOS ESPACIOS VIARIOS.

Artículo 138. Definición de Red Viaria.

Se entenderá por red viaria aquellos que se destinen a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas, así como el aparcamiento de vehículos.

Artículo 139. Características de las Sendas Públicas para peatones.

Los Proyectos de Urbanización deberán cumplimentar las siguientes condiciones:

1- El ancho mínimo libre de obstáculos para la circulación de peatones en las aceras será de 1,50 m. En calle en las que se prevén concentraciones de peatones por causa comercial u otras, la anchura mínima será de 3 m.

En caso de parcelaciones existentes en las que no sea viable, se admitirán aceras con un ancho mínimo de 1 m y 1,5 m respectivamente.

En el supuesto de que dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá a las normas de "Calles de Circulación Compartida".

2- No se dispondrán obstáculos verticales en la superficie destinada a paso de peatones. En el caso de señales de tráfico, se dispondrán a partir de los 2 m de altura.

Como norma general, se deberá reservar el tercio del acerado más próximo a la calzada para la disposición de mobiliario urbano, árboles, alumbrado público, vados y otros.

3- Las vías de circulación tendrán una pendiente mínima del 1% para evacuación de aguas pluviales, y máxima de 8%.

Para salvar desniveles o pendientes, el acerado tendrá un firme pavimento antideslizante, con una pendiente máxima del 8%. Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, se podrá disponer escalera con peldaños de huella mínima de 35 cm, con un número máximo de 10 peldaños, con rellanos de anchura mínima de 1,20m. En caso de un solo escalón de hasta 12cm, se podrá disponer una rampa de pendiente máxima de 60%.

4- Cuando se dispongan elementos de protección para la invasión de los vehículos, tendrán una altura recomendable de 60 cm y con una separación entre ellos mínima de 150 cm.

Artículo 140. Calles de Circulación Compartida.

Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera en calles con un ancho menor a 4,50 m. Las bandas que se dispongan visualmente para dar la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular, deberán interrumpirse cada 20 m de manera perceptible.

Se dispondrán dispositivos específicos en las zonas donde coexista la circulación vehicular y peatonal, de modo que los vehículos circulen a velocidad moderada.

Si hubiese espacios destinados a áreas de juego, se separarán y diferenciarán de los destinados a circulación.

Artículo 141. Estacionamiento en Vía Pública.

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito de vehículos o personas, debiendo contar con un espacio mínimo de:

- En circulación de único sentido:
 - a) Aparcamiento en línea, de 2,5 m
 - b) Aparcamiento en batería, de 5,5 m
 - c) Aparcamiento en espina, de 4 m

- En circulación de doble sentido:
 - a) Aparcamiento en línea, de 2,5 m
 - b) Aparcamiento en batería, de 6 m
 - c) Aparcamiento en espina, de 5,5 m

Para personas con Movilidad Reducida, se reservarán una de cada 40 plazas o fracción, situadas próximas a los itinerarios peatonales. Estas plazas tendrán un ancho mínimo de 3,60 m, ó 2,60 m si existe un espacio libre lateral de 1,00m. La longitud de la plaza será como mínimo de 5,50m. En los accesos a las plazas de aparcamiento viario, la acera estará rebajada al nivel de la calzada.

CAPITULO 4. LA URBANIZACION DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Artículo 142. Jardinería.

Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado y firmado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de la urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

Junto con el proyecto se presentará documento público de compromiso por parte del promotor o entidad promotora para el mantenimiento de las zonas verdes hasta que no pasen a la tutela del Ayuntamiento.

En cualquier actuación cuya zona de obras o pasos de vehículos esté próxima a algún árbol o plantación, será condición previa al comienzo de cualquier actividad de las obras, el haber protegido los árboles o plantaciones existentes.

Los proyectos o separatatas de los mismos relativas a obras de jardinería presentarán la siguiente documentación:

a) Memoria: Incluirá referencia a los antecedentes estudio de demanda de cada tipo de zona verde, justificación de lo proyectado, descripción del terreno, suelo, elección de especies, descripción de las obras complementarias necesarias, cálculo de riego, plantaciones y siembras y conservación.

b) Planos: Incluirán: situación, estado actual con curvas de nivel cada 0,5 m., planta general, movimiento de tierras y perfiles, construcciones, plano de hidráulica (agua, riego, vertido, drenajes, etc.) y plano de plantaciones.

c) Mediciones y presupuestos: Incluirán además de los capítulos o partidos normales de toda obra de urbanización el Capítulo o partidas correspondientes a plantaciones, siembras y mantenimiento.

d) Pliego de Condiciones: Incluirá, además de los apartados necesarios para la definición, control y calidad de las obras, las condiciones específicas que deben cumplir las plantas y semillas, el agua de riego, las tierras, reposición de marras y condiciones de conservación.

Artículo 143. Equipamiento y mobiliario urbano

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover. En ningún caso quedarán encarcelados en alguna de sus partes.

Artículo 144. Arbolado.

En los Proyectos de Urbanización el tamaño del arbolado será de un perímetro que asegure se pervivencia. Con carácter orientativo, serán de:

- Perímetro mínimo 24 cm, para alineación de vías principales y secundarias.
- Perímetro mínimo 18 cm, para alineación de viales distribuidores.

Los árboles serán preferentemente de sombra, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano, primando las especies autóctonas.

Todos los Proyectos deberán incluir la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los Acerados.

Artículo 145. Urbanización.

La Urbanización se adaptará en lo posible a la configuración primitiva del terreno.

En terrenos de pendiente acusada, se deberá ordenar la zona verde con bancadas que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, integradas a través de elementos de articulación como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Artículo 146. Servidumbre de Infraestructura.

Las zonas verdes a urbanizar que presenten servidumbres de infraestructuras en su interior, deberán contemplarlas en el Proyecto a efectos de su tratamiento y diseño.

CAPITULO 5. INFRAESTRUCTURAS URBANAS BASICAS.**Artículo 147. Dimensionado de Redes.**

Las redes de abastecimiento se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanas o urbanizables que puedan influir de forma acumulativa en los caudales de evacuación o abastecimiento y distribución.

Las redes de alcantarillado discurrirán por viales de uso público. De forma excepcional, en caso de incumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo discurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público.

Artículo 148. Red de abastecimiento de aguas.

Se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de 300 litros por habitante y día, en uso doméstico o su equivalente para otros usos previstos, de acuerdo con las instrucciones que establezca el Ayuntamiento y la Mancomunidad de Aguas del Condado.

Para garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán de red y elementos accesorios que incluso si fuese necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos suponga. Así mismo, se garantizará su conservación en el caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

Se dispondrán Bocas de Incendio como mínimo cada 200 m de viario, y Bocas de Riego en espacios ajardinados que deberán conectarse al sistema de reciclado de las aguas residuales.

El agua de abastecimiento deberá cumplir con las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, y las instrucciones que impongan los organismos competentes.

Artículo 149. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

En los nuevos trazados, la red siempre que haya posibilidad, será separativa. En caso contrario será unitaria.

En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las normas y recomendaciones de la empresa Mancomunidad de Aguas del Condado aplique en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de saneamiento.

Si se instalan tuberías de agua potable en su proximidad, se fijará una distancia mínima de 50 cm entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

Quedan prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable sectorizado.

Artículo 150. Tendidos aéreos.

Queda prohibido cualquier tendido aéreo en el medio urbano. En proyectos de urbanización de nuevos crecimientos o mejoras en la urbanización existente, se incluirá la instalación subterránea de la red de energía eléctrica y telecomunicaciones.

Artículo 151. Instalaciones de Alumbrado Público.

Los Proyectos de Urbanización incluirán las obras para instalaciones del nuevo alumbrado de los viales, espacios públicos y zonas verdes. Las obras a proyectar deberán incluir las afecciones al alumbrado público existente, y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.

Las nuevas instalaciones incluirán equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso. Quedan prohibidas las luminarias que proyecten la luz hacia el cielo, por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa de los cielos.

Artículo 152. Infraestructuras para la Energía Eléctrica.

Los Proyectos de Urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización, contemplando las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano; de acuerdo con las previsiones de la Ley 17/2007, de 4 de julio, por la que se modifica la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, para adaptarla a lo dispuesto en la Directiva 2003/54/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2003.

En el suelo urbano y urbanizable, se deberá prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En obras de reurbanización, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes. Los Centros de Transformación necesarios, se dispondrán en suelos de equipamiento, y deberán integrarse con ornato en una edificación acorde con la zona a urbanizar.

Artículo 153. Telefonía.

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la compañía suministradora en el que se exprese la conformidad con las instalaciones proyectadas.

Corresponderá a la entidad promotora, en el interior del área considerada, la apertura y tapado de zanjas, la colocación de conductos y la construcción de las arquetas, (con instalación de sus herrajes) y construcción de pedestales para armarios de distribución, precisas para el tendido de la red de distribución interior que sea necesaria para dar el servicio telefónico adecuado, todo ello con sujeción a las normas técnicas de la compañía suministradora del servicio.

Artículo 154. Infraestructura de Telecomunicación.

La regulación y gestión de las nuevas infraestructuras de telefonía móvil, se realizará sobre la base de la Ley de Ordenación de las Telecomunicaciones, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos, de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente.

Se elegirá el Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación, para la ejecución de nuevas canalizaciones.

Artículo 155. Recogida de Residuos.

En el Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, disponiendo un contenedor por cada 30 viviendas; y un contenedor de papel-cartón y otro de vidrio por cada 500 habitantes; para el acopio de envases, plásticos y otros residuos se dispondrá un contenedor de 800 litros por cada 100 habitantes.

NORMAS PARTICULARES

INDICE:**CAPITULO 1- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 1:
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LINEA.**

- 1. Definición y delimitación.**
- 2. Condiciones de parcela.**
 - 2.1.- Segregación de parcelas.
 - 2.2.- Agregación de parcelas.
 - 2.3.- Parcela mínima edificable.
 - 2.4.- Parcela máxima.
- 3.-Tipo de Ordenación.**
 - 3.1.- Uso Global: Residencial , edificación en línea entre medianeras.
 - 3.2.- Usos pormenorizados permitidos
 - 3.3.-Usos pormenorizados prohibidos.
- 4.- Condiciones de Edificación.**
 - 4.1.- Tipología edificatoria
 - 4.2.- Ocupación.
 - 4.3.- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos.
 - 4.4.- Altura máxima.
 - 4.5.- Vuelos.
 - 4.6.- Edificabilidad.
 - 4.7.- Condiciones de las obras permitidas.
 - 4.8.- Desarrollo de las Normas.
- 5.- Condiciones específicas para la zona de Delimitación de Bien de Interés Cultural.**
 - 5.1.- Licencias municipales.
 - 5.2.- Condiciones específicas.
 - 5.3.- Composición de las edificaciones.

CAPITULO 2- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 2: INDUSTRIAL.

- 1. Definición y delimitación.**
- 2. Condiciones de parcela.**
 - 2.1.- Segregación de parcelas.
 - 2.2.- Agregación de parcelas.
 - 2.3.- Parcela mínima edificable.
 - 2.4.- Parcela máxima.
- 3.-Tipo de Ordenación.**
 - 3.1.- Uso Global: Industrial..
 - 3.2.- Usos pormenorizados permitidos
 - 3.3.- Usos pormenorizados prohibidos.
- 4.- Condiciones de Edificación.**
 - 4.1.-Tipología edificatoria.
 - 4.2.- Ocupación.
 - 4.3.- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos.
 - 4.4.- Altura máxima.
 - 4.5.- Edificabilidad.
 - 4.6.- Condiciones de las obras permitidas.
 - 4.7.- Condiciones de iluminación y ventilación.
 - 4.8.- Previsión de aparcamientos.
 - 4.9.- Desarrollo de las Normas.
 - 4.10.- Suelo específico destinado a actividades productivas industriales y logística.

**CAPITULO 3- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 3:
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**

- 1. Definición y delimitación.**
- 2. Condiciones de parcela.**
 - 2.1.- Segregación de parcelas.
 - 2.2.- Agregación de parcelas.
 - 2.3.- Parcela mínima edificable.
 - 2.4.- Parcela máxima.
- 3.-Tipo de Ordenación.**
 - 3.1.- Uso Global: Dotacional, institucional, servicios técnicos, transportes y comunicaciones y religioso y otros.
 - 3.2.- Usos pormenorizados permitidos.
 - 3.3.- Usos pormenorizados prohibidos.
- 4.- Condiciones de Edificación.**

**CAPITULO 4- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 4:
ESPACIOS LIBRES.**

- 1. Definición y delimitación.**
- 2. Clasificación de espacios.**
- 3.-Condiciones de uso.**
 - 3.1.- Uso Global.
 - 3.2.- Usos pormenorizados permitidos.
 - 3.3.- Usos pormenorizados prohibidos.
- 4.- Condiciones de Edificación.**

CAPITULO 5- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 5: USO TERCIARIO

- 1. Definición y delimitación.**
- 2. Condiciones de uso de oficinas.**
 - 2.1.-Condiciones generales de las oficinas.
 - 2.2.-Locales y bajos de oficinas.
 - 2.3.- Edificios de oficinas.
- 3.-Condiciones del uso comercial.**
 - 3.1.-Clases de usos comerciales.
 - 3.2.-Condiciones generales de los comercios.
 - 3.3.-Bajos y locales comerciales.
 - 3.4.-Edificios comerciales.
 - 3.5.-Gran superficie comercial o centro comercial.
- 4.- Condiciones de uso hotelero.**
 - 4.1.-Ámbito de aplicación.
 - 4.2.-Clases.
 - 4.3.-Condiciones generales de los establecimientos hoteleros.
- 5.-Condiciones del uso de locales de reunión y ocio.**
 - 5.1.-Clases.
 - 5.2.-Condiciones de los locales de reunión y ocio.

**CAPITULO 6- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 6:
SUELO URBANO CONSOLIDADO “LA GAZAPA”**

- 1. Definición y delimitación.**
- 2. Unidades de Ejecución:**
 - 2.1.- UA-1: La Gazapa. Condiciones específicas.

**CAPITULO 7- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 7:
SUELO URBANO EN TRANSICION**

- 1. Definición.**
- 2. Unidades de Ejecución.**
- 3. Relación de suelo en Transición.**

CAPITULO 8- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1. Definición .
2. Clasificación.
- 3.-Régimen Urbanístico.
- 4.-Condiciones de la Edificación.
- 5.-Condiciones Vinculantes.

CAPITULO 9- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REMITIDO A PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR: PERI

1. Definición .
2. Régimen Urbanístico.
3. Condiciones de parcela.
 - 3.1.- Uso Global.
 - 3.2.- Usos pormenorizados permitidos.
 - 3.3.- Usos pormenorizados prohibidos.
4. Actuaciones permitidas.
5. Consideraciones generales.

CAPITULO 10- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

1. Definición.
2. División en sectores.
- 3.-Condiciones para la redacción de cada plan parcial.
 - 3.1.-Plazos, fijación e incumplimiento.
 - 3.2.-Incumplimiento de deberes urbanísticos. Registro de solares y terrenos.
 - 3.3.-Costes de urbanización.
 - 3.4.-Condiciones de ordenación y de las infraestructuras.
- 4.-Sectores definidos.
 - 4.1.-Suelo urbanizable sectorizado-Residencial1
 - 4.2.- Suelo urbanizable sectorizado-Residencial2
 - 4.3.- Suelo urbanizable sectorizado-Industrial1
 - 4.4.- Suelo urbanizable sectorizado-Industrial2
 - 4.5.-Suelo urbanizable sectorizado-Agropecuario1

CAPITULO 11- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

1. Definición.
2. División en sectores.
 - 2.1.-Suelo urbanizable no sectorizado-Residencial1
 - 2.2.-Suelo urbanizable no sectorizado-Residencial2
 - 2.3.-Suelo urbanizable no sectorizado-Residencial3
 - 2.4.-Suelo urbanizable no sectorizado-Residencial4
 - 2.5.-Suelo urbanizable no sectorizado-Residencial5
 - 2.6.-Suelo urbanizable no sectorizado-Industrial1
 - 2.7.-Suelo urbanizable no sectorizado-Industrial 2,3,4

CAPITULO 12- SUELO NO URBANIZABLE

- 1.- Normas comunes del suelo no urbanizable.
 - 1.1.-Definición del suelo no urbanizable.
 - 1.2.-Subclasificación del suelo no urbanizable.
 - 1.3.- Régimen urbanístico
 - 1.4.- Condiciones generales
 - 1.5.- Vertidos Líquidos.
 - 1.6.- Fosas sépticas.
 - 1.7.-Actividades extractivas.
 - 1.8.- Acuíferos.

2.- Clases de Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural.**2.1.- Suelo no urbanizable Genérico o Común.**

- 2.1.1.- Condiciones particulares de la edificación
- 2.1.2.- Condiciones particulares de implantación de industrias.
- 2.1.3.- Condiciones particulares de implantación de Equipamientos y servicios Terciarios.
- 2.1.4.- Condiciones particulares de implantación de Áreas Recreativas.

3.- Clases de Suelo no Urbanizable de Especial Protección.**3.1.- Suelo no urbanizable especial protección por legislación específica.**

- 3.1.1.- Lugar de Importancia Comunitaria.
- 3.1.2.- Espacios Protegidos.
- 3.1.3.-Montes de Dominio Público.
- 3.1.4.- Vías Pecuarias.
- 3.1.5.- Yacimientos Arqueológicos.
- 3.1.6.- Dominio Público Hidráulico.
- 3.1.7.-De las Carreteras.
- 3.1.8.- De las Infraestructuras energéticas.
 - a-Electricidad
 - b-Red de Gas.
 - c-Red de Oleoducto.
- 3.1.9.- De las Infraestructuras de Telecomunicaciones.
- 3.1.10.- De las Infraestructuras de Comunicaciones: ferrocarril.
- 3.1.11.-De las Infraestructuras Edilicias.
- 3.1.12.-De las Infraestructuras de Medio Ambiente: Planta de Residuos Sólidos

urbanos

- 3.2.- Suelo no urbanizable especial protección por planificación urbanística.
- 3.3.- Relación de Normativas Sectoriales de Aplicación.

CAPITULO 13- EDIFICIOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS**1.- Definición y grados establecidos.**

- A. Protección monumental o integral.
- B. Protección estructural.
- C. Protección fisionómica.

2.- Consideraciones generales.**3.- Tramitación.**

CAPITULO 1.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 1: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LINEA.

1. Definición y delimitación.

Constituyen esta **Zona 1** los espacios de Suelo Urbano incluidos en la trama urbana consolidada y las Viviendas de Protección Pública existentes. Dentro de zona se encuentran las edificaciones que conforman el patrimonio, y la zona delimitada como Bien de Interés Cultural.

2. Condiciones de parcela.

2.1.- Segregación de parcelas.

Se permite la segregación de parcelas en los siguientes casos:

- a) cuando resulten parcelas que cumplan las condiciones de parcela mínima edificable.
- b) cuando se realice para agregar una parte a otra finca colindante con el fin de reunir las condiciones de parcela mínima, siempre que el resto resultante cumpla también con las condiciones exigidas.

Las modificaciones efectuadas en el parcelario deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.

2.2.- Agregación de parcelas.

Se permite la agregación de parcelas catastrales actuales, con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares, además de los casos de:

- a) cuando se agreguen dos parcelas colindantes siendo al menos una de ellas de superficie menor a la parcela mínima.
- b) Cuando se agreguen dos o más parcelas con el fin de poder tener un uso dotacional público.

2.3. Parcela mínima edificable.

Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

Las nuevas parcelas tendrán las siguientes dimensiones:

- Fachada: 7 m
- Fondo: 16 m
- Superficie: 112 m²

2.4. Parcela máxima.

Sólo para el uso industrial de Categoría 1ª, Talleres artesanales, la parcela máxima se fija en 250 m².

3.-Tipo de Ordenación.

3.1. Uso Global: Residencial, edificación en línea entre medianeras.

3.2. Usos Pormenorizados permitidos:

-Uso Característico: Residencial en línea, categorías Unifamiliar, Bifamiliar o Plurifamiliar entre medianeras.

-Usos Complementarios:

Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Dotacional
- Espacios Libres

Se permiten los siguientes:

- Terciario
- Industria Categoría 1ª, Talleres Artesanales.
- Residencial en línea de Categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior 250 m² y tenga una longitud total de fachada superior a 10 metros.
- Uso Comercial exclusivamente en planta baja.
- Uso de bar, restaurante o similar.

3.3. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola
- Servicios de Infraestructura y Transportes
- Industria, Categoría 2ª a 6ª
- Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar aisladas o en hilera retranqueadas.

4.- Condiciones de Edificación.

4.1- Tipología edificatoria.

Residencial alineada a vial entre medianeras. Se adosarán a las dos medianeras laterales todo tipo de edificación, incluidos Terciarios, Industriales, exceptuando los Equipamientos.

4.2.- Ocupación.

La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la parcela. En el caso de que la superficie de parcela sea inferior a 100 m², la edificación la ocupación podrá llegar hasta el 90%.

Cuando la planta baja se destine a uso comercial se permitirá una ocupación del 100% en esta planta.

4.3- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos.

No se permiten retranqueos ni separación a linderos laterales. La edificación se ajustará a la alineación de vial en todo el frente de la parcela, reflejada en la documentación gráfica. Quedan expresamente prohibidos los patios abiertos a fachada y las terrazas abiertas retranqueadas.

Estas condiciones son aplicables a todos los usos excepto a los Equipamientos.

4.4.- Altura.

La altura del edificio viene regulada por:

PB -----max: 4.00 m

PB + PA -----max: 7.50 m

Esta altura se medirá desde el nivel de acera hasta la cara superior de último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Se permite Sótano totalmente enterrado, y Semisótano con una altura máxima desde el nivel de la acera hasta la cota de solería superior de 80 cm.

Sobre esta altura se permitirá un castillete de subida a cubierta o azotea, separado de la fachada al menos 3 m, y altura máxima a cumbre de 3 m.

La altura libre de planta será:

- Vivienda----- max: 3.30 m ----- min: 2.60 m
- Garaje----- max: 3.30 m ----- min: 2.40 m
- Otros Usos----- max: 4.00 m ----- min: 2.60 m

Se exceptúan de las alturas máximas los Edificios Dotacionales.

4.5- Vuelos

Los elementos de planta baja tendrán un vuelo como máximo de 15 cm.

En planta alta los vuelos de balcones y cornisas podrán llegar hasta los 40 cm, con una separación a linderos mínima de 50 cm. Los balcones solo servirán de acceso a un hueco, siendo su longitud máxima de 2.00 m. Todos los elementos que sobresalgan de la planta alta tendrán que tener una distancia mínima a la cota del acerado de 2.50m

4.6- Edificabilidad.

- Vivienda unifamiliar y Equipamiento dotacional: edificabilidad máxima de 1.6 m²/m²
- Vivienda plurifamiliar y otros usos: edificabilidad máxima de 1.6 m²/m²
- En parcelas edificables con superficie inferior a 100 m², la edificabilidad máxima podrá llegar a 1.8 m²/m²
- Bajo rasante se permite Sótano y semisótano, no computando para la edificabilidad.

4.7- Condiciones de las obras permitidas.

Se permiten todo tipo de obras con las siguientes condiciones:

- a) Los edificios sometidos a obras de rehabilitación, reparación, conservación y restauración podrán mantener la edificabilidad existente, en el caso de que ésta sea superior a la establecida.
- b) Las obras nuevas de tipo residencial tendrán que prever en el propio edificio una plaza de aparcamiento por cada vivienda.
- c) Las obras de ampliación sólo serán posibles en los casos en que no esté agotada la capacidad de edificación de la parcela.
- d) Las obras que se vayan a ejecutar por fases deberán presentar la programación de las mismas junto con la solicitud de licencia, que deberá ser autorizada conjuntamente con la concesión de la misma.
- e) Las obras referentes a edificios plurifamiliares en una única parcela histórica, deberán presentar junto con la solicitud de licencias de obras, certificados o informes favorables de las distintas compañías suministradoras, pudiendo ser causa de denegación de licencia en el caso de que sea desfavorable y no aporte una solución justificada y de compromiso de solventar dicha acometida a cargo de la promoción.
- f) Los edificios que tengan viviendas interiores que den a patios de manzana, tendrán que cumplir los siguientes requisitos:
 - a. En el patio se deberá inscribir una circunferencia de Ø mínimo de H2/3, ó 4 m, siendo H: la altura de la mayor de las fachadas que den al patio contando desde la solería hasta el borde superior de la cornisa.
 - b. Se deberán cumplir las distancias mínimas para la propagación exterior por huecos en medianeras y fachadas, según el apartado SI: Seguridad en caso de incendio.

4.8- Desarrollo de las Normas.

En caso de solares de superficie superior a 1000 m², el Ayuntamiento exigirá la redacción de un Estudio de Detalle, en el cual se reordene la totalidad de cada unidad de zona, reajustando las determinaciones siguientes:

- a) Redefinición de alineaciones interiores y exteriores de manzana.
- b) Redefinición o precisión de alineaciones de viabilidad y rasantes.
- c) Redelimitación precisa de los sistemas generales.
- d) Alturas reguladoras máximas y número de plantas de la edificación por cada tramo y frente de calle.
- e) Condiciones específicas para garantizar la adecuada integración arquitectónica y urbanística entre la nueva edificación y las edificaciones antiguas preexistentes.
- f) Previsión y regulación de operaciones específicas de rehabilitación puntual.

En el caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie de la Unidad:

- Edificabilidad Objetiva: 0.90 m²/m²
- Edificabilidad de los Equipamientos: 0.10 m²/m²
- Edificabilidad Global: 1.00 m²/m²

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.

5.- Condiciones Específicas para la zona de DELIMITACIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL.

Dentro de la **Zona 1** se encuentra la Zona denominada Entorno BIC o Conjunto Histórico.

Las presentes Ordenanzas afectan a la totalidad del Conjunto declarado, y vienen a complementar las contenidas en el presente Capítulo de la Zona 1.

5.1.- Licencias Municipales.

Previa a la concesión de la oportuna licencia de obras, deberá remitirse a la Delegación Provincial de Huelva, Consejería de Cultura, una copia del Proyecto o Memoria, para la obtención de la licencia o la realización de la actuación, en el que se especifique e identifique de forma completa la actuación a realizar, incluyendo la siguiente documentación:

- a) Plano de situación general del inmueble
- b) Plano de localización detallada escala mínima 1:2.000
- c) Estudio fotográfico del inmueble y su entorno en el que se incluya esquema de punto de vista de las tomas.
- d) Alzados compuestos del bien y sus colindantes.
- e) Memoria de calidades de materiales en cubierta y paramentos exteriores.
- f) Memoria de instalaciones que afecten a fachadas y cubiertas.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 14/2007, todo proyecto de demolición de cualquier edificio incluido dentro del Conjunto Histórico, precisará informe favorable de la Consejería de Cultura.

A partir de la entrada en vigor del presente documento, las licencias municipales de obras dentro del Conjunto Histórico, se adecuarán a las condiciones establecidas en el presente Plan General, en un documento visado y aceptado por la Consejería de Cultura.

Cualquier obra que se realice en edificios catalogados como BIC, de acuerdo con lo establecido en la Ley 14/2007, precisará la previa autorización de la Consejería de Cultura.

En todo caso la Corporación Municipal podrá, dentro del ámbito de la Cooperación Interadministrativa, elevar consultas a la Consejería de Cultura, en aquellos proyectos que, por su importancia o significación, considere oportuno obtener mayor nivel de opiniones previas a la concesión de licencia municipal de obras.

5.2.- Condiciones específicas.

Las Condiciones de Usos, tipología, ocupación y edificabilidad serán las definidas en el presente Capítulo de la Zona 1. Además de ello, se tendrán en cuenta las siguientes *Consideraciones Particulares*:

No se permiten dentro del Conjunto Histórico, sótanos ni semisótanos. En casos puntuales a instancia de parte o de oficio, podrán realizarse en las condiciones siguientes:

- a) El uso será el de aparcamiento particular.
- b) Las dimensiones de la actuación deberán ser suficientes para resolver un problema de aparcamiento, que exista o se genere con una actuación permitida en la zona.
- c) La actuación se adecuará a las condiciones recogidas en la presente normativa de protección del Conjunto Histórico. Especialmente se analizará la pérdida de los ritmos en los huecos de las fachadas.
- d) La actuación será informada por la Consejería de Cultura.
- e) En ningún caso se permitirán huecos abiertos a las fachadas como espacios destinados a la espera de los vehículos para su incorporación al tráfico rodado.
- f) Las puertas de los garajes se colocarán de forma obligatoria en el paño de la fachada.

5.3.- Composición de las Edificaciones.

Las reformas y adaptaciones de fachadas y plantas de cualquier tipo requerirán presentación de proyecto, redactado por técnico competente, y deberán tener en cuenta la composición con el resto del edificio y con los edificios colindantes.

Se admitirá un zócalo que deberá componer los huecos y molduras de planta baja, cuya altura máxima, será de 1 m. El zócalo de las edificaciones que den a las calles con pendiente inclinada deberá mantenerse horizontales, quebrándose, si es necesario, aprovechando los huecos de la edificación o cualquier otro motivo ornamental.

Las cubiertas serán preferentemente a dos aguas, con un faldón a fachada. En caso de cubiertas planas, el pretil de fachada no será superior a 1,30 m de altura, medidos desde la cara superior del último forjado de la planta superior.

Todas las medianeras o fachadas traseras resultantes del proceso de edificación, serán tratadas como fachadas con la adecuada continuidad de los motivos ornamentales, y materiales de revestimiento y color. En el caso de demolición de un edificio o en cualquier otro que motive la aparición de medianera, la propiedad que genere su aparición deberá proceder obligatoriamente a su correcto tratamiento arquitectónico.

La longitud en fachadas de escaparates, vitrinas y accesos a locales comerciales o cocheras en planta baja, no excederá de la mitad de la longitud total de la fachada. En todos los casos los huecos en esta planta se adecuarán en alzado a los existentes en las plantas superiores.

La *Composición de la Fachada*, en lo relativo a los huecos, respetará los elementos invariantes de la arquitectura tradicional:

- Concordancia de los huecos de la planta baja y superior, al menos en la disposición de los ejes.
- Disposición de huecos verticales, en una proporción ancho/alto:
 - -de 3/2 para ventanas
 - -de 2/1 para puertas de accesos o puertas balconeras.
- Establecimiento de elementos de recercados de huecos, sobresalientes del plano de fachada en dimensiones no superiores a los OCHO (8) centímetros.
- Las fachadas deberán tener una proporción en la que predominen los paramentos macizos sobre los huecos, con un máximo del CUARENTA (40) % de huecos sobre macizos.
- Todos los vanos o huecos se separarán, como mínimo, SESENTA (60) cms. de los linderos medianeros.
- La separación entre huecos será mínima de SESENTA (60) cms.
- En las parcelas con longitudes inferiores a los SIETE (7,00) metros, no se permitirá nada mas que la apertura de un acceso a la edificación, y en el caso de disponer de una segunda vivienda dentro del edificio, se accederá a ésta por el hueco único que se practique.
- En las parcelas con dimensiones superiores a los SIETE (7,00) metros, se permite la apertura de un segundo acceso a la planta superior, siempre que el mismo se distancie de las medianeras un mínimo de SESENTA (60) cms., y que la composición de huecos de la fachada se mantenga.
- En los proyectos de nueva planta se incluirá obligatoriamente el diseño de la fachada de la planta baja, que deberá construirse al mismo tiempo que el resto del edificio, sin cuyo requisito de finalización, no se otorgará la licencia municipal de primera ocupación, aunque la planta baja no vaya a ser ocupada.
- Los recercados y molduras que se proyecten deberán componerse con los vanos y el conjunto de la fachada, siguiendo los criterios tradicionales de diseño de su entorno. Los recercados y molduras podrán ser de ladrillo aplantillado o del mismo material de revestimiento que la fachada, con colores en la gama de los ocres y tierras.

Las fábricas de albañilería en fachadas podrán ser acabadas en:

- Enfoscadas y maestreadas con mortero, pintadas con tonos claros en las gamas de los ocres y blancos.
- Con ladrillo visto aplanillado, plaquetas cerámicas o similar no vitrificadas. Se prohíbe expresamente el uso de revestimientos de azulejos, terrazos, vitrificados, ladrillo visto no aplanillado, piedras naturales u otro material no tradicional.

Carpintería exterior:

Toda la carpintería exterior será de madera o metálica, para pintar o lacada en color oscuro o en la gama de los marrones y verdes. No se admitirá carpinterías de aluminios en su color o anodizadas.

Se admiten persianas enrollables de cuerda exteriores, preferentemente de lamas de madera, contraventanas de madera que serán de color oscuro, sin que sobresalgan del plano de fachada.

La cerrajería, en los vanos que precisen protecciones, se ajustará a las formas y modelos tradicionales. La cerrajería se fabricará en hierro forjado o similar, y terminados en color negro, gris plomo o oscuro. Podrán estar enrasadas a fachadas o con vuelo sobre el plano de fachada, siempre que no superen los OCHO (8 cm) en planta baja y TREINTA Y CINCO (35 cm) en planta alta.

CAPITULO 2.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 2: INDUSTRIAL.

1. Definición y delimitación.

Constituyen esta **Zona 2** los espacios de Suelo Urbano situado en el Polígono Industrial.

2. Condiciones de parcela.

2.1.- Segregación de parcelas.

Se permite la segregación de parcelas, siempre que las resultantes sean mayores a la parcela mínima edificable.

2.2.- Agregación de parcelas.

Se permite la agregación de parcelas hasta la parcela máxima.

2.3. Parcela mínima edificable.

Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

Las nuevas parcelas tendrán las siguientes dimensiones:

- Fachada: 10 m
- Fondo: 20 m
- Superficie: 200 m²

2.4. Parcela máxima.

La parcela máxima será de 5.000 m².

3.-Tipo de Ordenación.

3.1. Uso Global: Industrial, Categoría de la 1ª a la 5ª; Art. 110 de las Normas Urbanísticas.

3.2. Usos Pormenorizados permitidos:

-Uso Característico: Industrial

-Usos Complementarios:

Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Dotacional
- Espacios Libres

Se permiten los siguientes:

- Terciario
- Residencial Unifamiliar: una vivienda por cada industria, en edificio exento y de uso exclusivo para el guarda.
- Uso de bar, restaurante o similar.

3.3. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola
- Residencial
- Industria, Categoría 6ª

4.- Condiciones de Edificación.

4.1- Tipología edificatoria.

Condicionada a los parámetros de la ocupación.

4.2.- Ocupación.

La edificación podrá ocupar como el 100 % de la parcela.

4.3- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos.

La edificación estará alineada a fachada principal y linderos lateros, pudiendo retranquearse en el caso de fachadas traseras, con un mínimo de 5 m.

Para Edificios Dotacionales, no se establecen limitaciones.

La distancia mínima entre alineaciones de cerramiento de parcelas será de 15 m, correspondiendo 7 metros a calzadas, 2.5 m de aparcamiento a ambos lados y 1.5 m de aceras laterales.

4.4.- Altura máxima.

Para uso industrial, la altura máxima viene regulada por:

PB ----- 8.00 m

Altura máxima a cumbre----- 10 m

Esta altura se medirá desde el nivel de acera hasta la cara inferior del faldón de cubierta. Se permite la Construcción de Entreplanta en el interior.

Se permite Sótano totalmente enterrado, y Semisótano con una altura máxima desde el nivel de la acera hasta la cota de solería superior de 80 cm.

Para Edificios Dotacionales, no se establecen limitaciones de alturas.

4.5- Edificabilidad.

-Todos los Usos: edificabilidad máxima de 1.0 m²/m². Las entreplantas, sótanos y semisótanos no se computan para la edificabilidad.

4.6- Condiciones de las obras permitidas.

Se permiten todo tipo de obras con las siguientes condiciones:

- a) Los edificios sometidos a obras de rehabilitación, reparación, conservación y restauración podrán mantener la edificabilidad existente, en el caso de que ésta sea superior a la establecida.
- b) Las obras de ampliación sólo serán posibles en los casos en que no esté agotada la capacidad de edificación de la parcela.
- c) Las obras que se vayan a ejecutar por fases deberán presentar la programación de las mismas junto con la solicitud de licencia, que deberá ser autorizada conjuntamente con la concesión de la misma.

4.7 -Condiciones de iluminación y ventilación:

La iluminación y ventilación de las zonas de trabajo podrán ser mecánica, aunque preferentemente será por medios naturales. Los huecos de luz deberán tener una superficie total mayor de 1/8 de la que tenga la planta del local.

4.8- Previsión de aparcamientos:

- a) La reserva de aparcamientos será, en términos generales de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de local industrial, ubicadas dentro de cada parcela.

- b) Dentro de las áreas consolidadas, las industrias que se desarrollen en parcelas cuya superficie no sea superior a los 100 m², no deberán reservar plazas de aparcamiento.
- c) Los garajes y dependencias anejas destinadas a otros usos, cumplirán con las condiciones señaladas de cada zona residencial.

4.9- Desarrollo de las Normas.

En caso de solares de superficie superior a 5.000 m², el Ayuntamiento exigirá la redacción de un Estudio de Detalle, en el cual se reordene la totalidad de cada unidad de zona, reajustando las determinaciones siguientes:

- a) Redefinición de alineaciones interiores y exteriores de manzana.
- b) Redefinición o precisión de alineaciones de viabilidad y rasantes.
- c) Redelimitación precisa de los sistemas generales.
- d) Alturas reguladoras máximas y número de plantas de la edificación por cada tramo y frente de calle.
- e) Condiciones específicas para garantizar la adecuada integración arquitectónica y urbanística entre la nueva edificación y las edificaciones antiguas preexistentes.
- f) Previsión y regulación de operaciones específicas de rehabilitación puntual.

En el caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie de la Unidad:

- Edificabilidad Objetiva: 0.50 m²/m²
- Edificabilidad de los Equipamientos: 0.05 m²/m²
- Edificabilidad Global: 0.55 m²/m²

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.

4.10- Suelo específico destinado a actividades productivas industriales y logística.

El conjunto de estos suelos, deberá reunir las siguientes condiciones:

-Estarán próximos a la red viaria, conectados con ellas y a una distancia menor de 500m.

-Las necesidades de nuevo suelo para estas actividades se desarrollarán, de forma preferente, en continuidad física con los núcleos urbanos y segregados de las zonas residenciales.

-El planeamiento que desarrolle estos suelos, deberá de prever las conexiones con las redes de energía, telefonía, transportes, abastecimiento y saneamiento general de infraestructuras, así como su adecuada integración paisajística en el espacio circundante.

CAPITULO 3.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 3: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

1. Definición y delimitación.

Constituyen esta **Zona 3** los espacios de Suelo Urbano destinados a Equipamiento Comunitario, excluyendo los Espacios Libres, distribuidos de forma discontinua en la trama urbana. Cuando un Equipamiento, en funcionamiento, cayera en desuso o fuera innecesario, se destinará a otro equipamiento.

2. Condiciones de parcela.

2.1.- Segregación de parcelas.

Se permite la segregación de parcelas, excepto en el caso de que algunas de las resultantes sea inferior a 200 m².

2.2.- Agregación de parcelas.

Se permite la agregación de parcelas catastrales actuales, con la finalidad de edificar edificios dotacionales públicos.

2.3. Parcela mínima edificable.

Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

2.4. Parcela máxima.

No se limita la parcela máxima.

3.-Tipo de Ordenación.

3.1. Uso Global:

Equipamiento Comunitario, incluyendo los siguientes tipos:

-Dotacional---- Centros Docentes
Deportivo
Social----- Sanitario
Asistencial
Cultural

-Institucional

-Servicios Técnicos, Transportes y Comunicaciones

-Religioso

-Otros

3.2. Usos Pormenorizados permitidos:

-Uso Característico: Residencial unifamiliar: una vivienda para el Guarda por cada equipamiento.

3.3. Usos pormenorizados prohibidos:

-Agrícola

-Industria, Categoría 1^a a 6^a

-Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar en línea entre medianeras o en hilera.

-Uso Recreativo como salas de fiesta, discotecas y similares.

4.- Condiciones de Edificación.

No será de aplicación las condiciones de la Zona en la cual estén ubicados o tenga anexa en la mayor parte de su perímetro, sin embargo, la edificación resultante deberá quedar armónico con su entorno tanto en volumetría como en materiales de revestimiento exteriores.

CAPITULO 4.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 4: ESPACIOS LIBRES.

1. Definición y delimitación.

Constituyen esta **Zona 4** los espacios de Suelo Urbano destinados a Espacios Libres de dominio y uso público, dispuestas de forma discontinua por la trama urbana.

2. Clasificación de Espacios.

Los Espacios Libres se clasifican en las siguientes categorías:

- Espacios Menores: Superficie menor a 200 m², con diámetro de circunferencia inscrita menor de 12 m.
- Áreas de Juego: Superficie entre 200 y 1.000 m², con diámetro de circunferencia inscrita entre 12 y 30 m.
- Jardines o Parques: Superficie mayor de 1.000 m² y diámetro de circunferencia inscrita superior a los 30 m.

3.-Condiciones de Uso.

3.1. Uso Global:

Espacio Libre de dominio y uso público, incluyendo las tres categorías:

- Menores
- Áreas de Juego
- Jardines

3.2. Usos Pormenorizados permitidos:

-Uso Complementario: Equipamientos Dotacionales
Terciarios, categorías Hostelería, Turismo,
Socio-Recreativas

3.3. Usos pormenorizados prohibidos:

El resto

4.- Condiciones de Edificación.

Podrá disponerse edificación para usos de Equipamiento y Terciario con una ocupación máxima del 10% de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies vegetales próximas.

CAPITULO 5.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 5: TERCIARIO

1.-Definición y clases.

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

El ámbito se extiende a todo el Término Municipal de Villarrasa.

Las clases pueden ser:

- a) Oficinas
- b) Comercial
- c) Hotelero
- d) Locales de reunión y ocio

2.- CONDICIONES DEL USO DE OFICINAS.

Son los edificios a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Suelo Urbano y urbanizable contemplado en el presente Plan General, salvo que expresamente se declare su uso prohibido.

Según la actividad y relación con otros usos, distinguimos:

- a) Actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.
- b) Servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presentan características similares.

Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

- a) Despachos profesionales y asimilables
- b) Oficinas, Instituciones y Centros Administrativos

Según la situación de estas oficinas, distinguimos los siguientes:

- a) Bajos de oficinas
- b) Locales de oficinas.
- c) Edificios de oficinas.

2.1.- Condiciones Generales de las Oficinas

Todos los locales de oficinas deberán cumplir los siguientes apartados:

- a) En el caso de que en el edificio existan viviendas, éstas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- b) La altura de las Oficinas será la que corresponda por condiciones de edificación. La altura libre mínima, en los casos en que se localicen en semisótanos será de 2,50 metros. No se admiten oficinas en sótanos.

- c) Las Oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
- Hasta 100 m², un inodoro y un lavabo;
 - por cada 100 m² más o fracción, se aumentarán un inodoro y un lavabo.
 - En todo caso se instalará con absoluta independencia para señoras y caballeros. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse con un vestíbulo de aislamiento.
 - Se podrán instalar Aseos comunes, debiendo en cada planta contar con, al menos un servicio para señoras y otro para caballeros, con inodoro y lavabo en el primer caso, e inodoro, urinario y lavabo en el segundo.
- d) Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y, de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por la Norma de Edificación en vigor.
- e) Las escaleras abiertas al público tendrán una anchura mínima de 1,20 metros, el resto serán de 1,00 metro como mínimo.

Condiciones de iluminación y ventilación:

- a) La iluminación y ventilación de las zonas de trabajo en los locales de oficinas podrá ser mecánica, aunque preferentemente sea por medios naturales. Los huecos de luz deberán tener una superficie total mayor de 1/8 de la que tenga la planta del local.
- b) Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y ventilación que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.
- c) En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran adecuadamente, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local, hasta que se adopten las medidas correctoras oportunas.

Previsión de aparcamientos:

- a) La reserva de aparcamientos será, en términos generales de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos de la oficina.
- f) Dentro de las áreas consolidadas, las oficinas que se desarrollen en parcelas cuya superficie no sea superior a los 150 m², no deberán reservar plazas de aparcamiento.
- g) Los garajes y dependencias anejas destinadas a otros usos, cumplirán con las condiciones señaladas de cada zona residencial.

Condiciones de edificación:

Le será de aplicación todas las determinaciones de la Zona en la cual estén ubicados o tenga anexa la mayor parte de su perímetro. Respecto a sus fachadas, deberán cumplir con el apartado de condiciones estéticas de las Normas Urbanísticas. Cualquier otra modificación deberá contar previamente al inicio de las obras, con informe favorable de los servicios técnicos.

2.2.- Locales y Bajos de Oficinas

Por *Bajo de Oficina* se entiende el local o locales que, ocupando las plantas bajas de las edificaciones, se destinan al desarrollo y prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados, incluyendo despachos profesionales.

Las alturas de los Bajos de Oficinas se regirán por las ordenanzas generales de la edificación respecto a las alturas de las plantas bajas.

Se permite el acceso común con el resto del edificio, siempre que la superficie destinada a las Oficinas en el bajo, no supere los 300 m² construidos. En caso de superficie superior se estará a las condiciones generales de la presente sección.

El tratamiento de los Bajos de Oficinas, en su fachada, tendrá en cuenta la composición general del edificio en el que se incluye.

2.3.- Edificios de Oficinas

Se entiende como *Edificio de Oficinas* a aquel en el que, con carácter exclusivo, tiene este Uso.

Las comunicaciones interiores tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros, debiendo contar con ventilación e iluminación natural.

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 1,20 mts., y sus huellas y tabicas se ajustarán a las condiciones establecidas en las Normas Contra Incendios que les sean de aplicación.

Se podrán instalar servicios comunes, en la cuantía que se señalan en las condiciones generales, debiendo en cada planta contar con, al menos un servicio para señoras y otro para caballeros, con inodoro y lavabo en el primer caso, e inodoro, urinario y lavabo en el segundo.

Dentro del Edificio de Oficinas se admitirá la existencia de elementos comunes destinados al servicio del mismo, tales como secretaria, administración, copistería, cafeterías, etc.

3.-CONDICIONES DEL USO COMERCIAL

Se denomina *Comercio* al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable contemplado en el presente Plan General salvo que expresamente se señale este uso como prohibido.

3.1.-Clases de Usos Comerciales

1.- Según la situación y dimensiones de las edificaciones destinadas al uso comercial, distinguimos:

- a) Bajos y locales comerciales
- b) Edificios comerciales
- c) Grandes Superficies y Centros Comerciales

2.- Se entienden por Bajos y Locales Comerciales los locales de exposición y venta al público que se sitúan en las plantas inferiores de los edificios que pueden estar destinados a otros usos.

3.- Se entienden por Edificios Comerciales, aquellos en los que el uso comercial se extiende a totalidad o mayor parte del edificio y siempre que los restantes usos sean de carácter terciario. Los edificios comerciales no superarán superficies de venta de 1.000 m².

4.- Se entiende por Grandes Superficies y Centros Comerciales todo establecimiento dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a los 1.000 m².

3.2.-Condiciones Generales de los Comercios

La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m², no pudiendo servir de paso ni tener comunicación directa con ningún otro uso no relacionado con el comercial.

La altura del local donde se desarrolle el uso comercial será la que corresponda por las condiciones de edificación. La altura libre mínima para semisótano será de 2,50 m. Queda prohibido establecer un comercio en la planta sótano.

Todos los comercios dispondrán, de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m² un inodoro y un lavabo; cada 200 m² más se dispondrá de un nuevo retrete y lavabo. A partir de 200 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones.

Los comercios del ramo de la alimentación, podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, complementaria de la establecida en las presentes Normas.

Las escaleras no mecánicas abiertas al público, en los locales comerciales mayores de 300 m² tendrán una anchura mínima de 1,50 metros, en el resto serán de 1,00 metro como mínimo.

La luz y ventilación de las instalaciones comerciales podrá ser natural o artificial:

a) En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total superior a 1/8 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

b) En el segundo caso, se exigirá la presentación detallada de los proyectos de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

c) En el supuesto de que no fuesen satisfactorios o no funcionasen adecuadamente, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local, hasta que se adopten las medidas correctas oportunas.

La reserva de aparcamientos en edificaciones destinadas al Uso Comercial será de una plaza por cada 50 m², con carácter general, debiéndose respetar las reservas que, para cada tipo de local se establece en sus condicionantes particulares.

Aquellos locales comerciales, que se sitúen en edificios cuya parcela sea inferior a los 150 m² y dentro de las áreas consolidadas, no deberán realizar reserva de aparcamiento. Aquellos locales o bajos comerciales, cuya superficie sea superior a los 1.000 m², deberán reservar una plaza por cada 100 m² construidos.

3.3.-Bajos y Locales Comerciales

Se entienden por *Bajos y Locales Comerciales* los locales de exposición y venta al público que se sitúan en las plantas inferiores de los edificios que pueden estar destinados a otros usos.

El tratamiento de la fachada del local se ejecutará teniendo en cuenta su adecuación a la composición general del edificio en el que se integre.

Las condiciones de compatibilidad de los bajos y locales comerciales con edificios destinados a viviendas, serán:

a) Las viviendas, deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes a las de los bajos y locales comerciales, con la limitación de que no se desarrollen por encima de la planta segunda del mismo (pb+2).

b) Los bajos y locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con la viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego.

c) En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.

3.4.-Edificios Comerciales

Se entienden por *Edificios Comerciales*, aquellos en los que el uso comercial se extiende a totalidad o mayor parte del edificio y siempre que los restantes usos sean de carácter terciario. Los edificios comerciales no superarán superficies de venta de 1.000 m².

Los Edificios Comerciales dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento obligatorias, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de reparto y suministro, con un número mínimo de plazas del 10% de las correspondientes a aparcamientos obligatorios.

3.5.-Gran superficie comercial o Centro comercial.

A los efectos de este Plan se considerará como Centro Comercial todo establecimiento dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a los 1.000 m².

Se entenderá por superficie de venta aquella en la que se almacenen artículos para su venta directa y sea utilizable efectivamente por el consumidor, esté cubierta o no, exceptuando el resto de superficies tales como aparcamientos, oficinas, centros recreativos, almacenes de stocks.

Se entenderá como centro comercial el conjunto de establecimientos comerciales que, integrado en un edificio o conjunto de edificios ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

Las reservas de aparcamiento se realizarán en relación de una plaza por cada 50 m² de superficie construida. Se deberán reservar un 10% de las plazas para aparcamientos de suministradores, con las dimensiones necesarias para vehículos de mayores dimensiones.

Las instalaciones de Grandes Superficies y Centros Comerciales mayores de 2.500 m² de superficie de venta o ampliaciones de las ya existentes, deberán tramitarse mediante planeamiento especial, siguiendo los trámites que al respecto se indican en el apartado siguiente. No se podrá dar licencia de obras sin haber obtenido previamente la licencia de instalación. En caso contrario será directamente responsable la persona física o jurídica por cuenta de la que se realicen las obras.

No podrá iniciarse actuación urbanística alguna en el ámbito del término municipal de una gran superficie y centro comercial ni ampliación, cuya superficie de venta en los términos indicados en el artículo anterior sea superior a los 5.000 m².

Su tramitación deberá llevar un estudio de la saturación de sistema viario por el incremento de desplazamientos motorizados y, en concreto, su relación con la red viaria, las vías afectadas, y la garantía del tráfico de entrada y salida.

Durante el período de información pública de la actividad se dará audiencia al expediente y se oirá a las organizaciones más representativas de los comerciantes, consumidores y sindicatos de trabajadores, así como a la Cámara Oficial de Comercio e Industria.

Terminado el período de información pública, el expediente, junto con los informes requeridos y elaborados exprofeso, deberá remitirse a la Consejería competente en materia de comercio interior para su informe preceptivo en los términos indicados por la Ley de Comercio Interior de Andalucía de 10 de enero de 1996. En el supuesto de que sean favorables los informes, el Ayuntamiento adjuntará el informe de los servicios municipales sobre la solicitud de la licencia. Pasados dos meses, si no se hubiese notificado al Ayuntamiento, dejando a salvo los períodos de subsanación de deficiencias, se entenderá el informe como positivo. El informe desfavorable sobre la adecuación del proyecto será vinculante para el Ayuntamiento, que deberá denegar la licencia. Si el informe fuera favorable con especificaciones o condiciones concretas estas deberán ser incorporadas a la resolución municipal.

4. CONDICIONES DEL USO HOTELERO

Uso hotelero es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones (residencias de estudiantes). Igualmente se entenderán dentro de este uso, las instalaciones de hospedaje al aire libre como campings, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollen, fundamentalmente, al aire libre.

4.1.-Ámbito de aplicación

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable contemplado en el presente Plan General salvo que expresamente se señale este uso como prohibido.

4.2.-Clases

Uso hotelero es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones. Igualmente se entenderán dentro de este uso, las instalaciones de hospedaje al aire libre como campings, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollen, fundamentalmente, al aire libre.

Se distinguen los desarrollados en la Legislación correspondientes de Establecimientos Hoteleros.

4.3.-Condiciones Generales de los establecimientos Hoteleros

Una actividad hotelera podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas solo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc...) asimismo totalmente independientes de las del resto del edificio.

Las condiciones generales en cuanto a su diseño y servicios complementarios, se obtendrán por aplicación de lo establecido en su legislación específica.

Las reservas mínimas de aparcamientos dentro de las propias parcelas o edificaciones destinadas al alojamiento hotelero serán las siguientes:

- Instalaciones de 5 estrellas 1 plaza por cada 2 habitaciones
- Instalaciones de 4 estrellas 1 plaza por cada 2 habitaciones
- Instalaciones de 3 estrellas 1 plaza por cada 4 habitaciones
- Instalaciones de 2 o menos estrellas 1 plaza por cada 5 habitaciones

Cuando además del uso de alojamiento dichas edificaciones cuenten con locales para otros usos externos tales como locales de reunión y espectáculos, actividades socioculturales, comerciales, etc., a las reservas anteriores se les sumarán las plazas correspondientes a dichos locales y usos.

5. CONDICIONES DEL USO DE LOCALES DE REUNIÓN Y OCIO

Locales de reunión y ocio, son las edificaciones o partes de ellas destinadas a actividades recreativas, culturales, lúdicas o de esparcimientos.

5.1.-Clases

Se incluyen dentro de estos conceptos:

- a) Salones recreativos y de juegos.
- b) Locales de espectáculos en edificios cerrados.
- c) Locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre. Estas actividades sólo podrán instalarse en parcela exclusiva.
- d) Locales destinados a restauración

5.2.-Condiciones de los Locales de Reunión y Ocio

Los Salones recreativos, de Juegos y Locales de Espectáculos, podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, solo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados independiente del resto del edificio, así como instalaciones generales (luz, agua, teléfono, ...) asimismo totalmente independientes de los del resto del edificio, y que

Todo establecimiento nuevo o existente de este uso, cualquiera que sea su superficie o el tipo de instalación, deberá cumplir la Normativa de Ruidos que le sea de aplicación.

La reserva de aparcamientos en los locales de reunión y ocio, serán:

- a) 1 plaza por cada 50 m², en locales de reunión y ocio
- b) 1 plaza por cada 15 localidades

CAPITULO 6.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 6: SUELO URBANO CONSOLIDADO “LA GAZAPA”

1. Definición y delimitación.

Constituyen esta **Zona 6** los espacios de Suelo Urbano incluidos en Modificaciones Puntuales de las anteriores NNSS y tramitados como Unidad de Actuación, que mantienen alguna peculiaridad respecto al resto de la trama urbana.

2. Unidades de Ejecución

2.1.- UA-1 “La Gazapa”. Condiciones específicas.

Superficie aproximada de 28.000 m²

Número máximo de viviendas 98 viviendas, correspondiendo a 1 vivienda exclusivamente por parcela.

Usos permitidos y prohibidos, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.

Condiciones de la Edificación, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea, a excepción de la manzana sur con un máximo de tres viviendas tipo aislada o pareada, con retranqueo a linderos no menor a 5 m.

Edificabilidad máxima Residencial: 1,17 m²/m² bruta, y 1,8 m²/m² neta

Objetivo: Consolidación y Ordenación de las áreas para adaptarlas a la realidad circundante

Figura de planeamiento desarrollado: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Sistema de Gestión desarrollado: promoción privada

Sistema de Actuación desarrollado: el de Compensación.

Dotaciones: 2.702 m² de Espacios Libres
49 plazas de aparcamiento en la vía pública

CAPITULO 7.- SUELO URBANO EN TRANSICIÓN.

1.-Definición.

El Suelo Urbano en Transición comprende aquellas Áreas delimitadas como Unidades de Ejecución en las NNSS anteriores a este planeamiento, que aún no se han desarrollado completamente, pero se encuentra en trámites de redacción de planeamiento.

2.- Unidades de Ejecución.

Son aquellas Áreas que requieren la ordenación mediante un Estudio de Detalle o un Plan Especial de Reforma Interior y la materialización de las cesiones, reparcelación o parcelación y urbanización previas a la concesión de licencias de edificación. Su gestión y desarrollo será unitario.

Las Unidades de Ejecución cumplirán con las Dotaciones y Cesiones según Ley y el planeamiento vigente. Serán de cesión obligatoria y gratuita los Viales urbanizados totalmente, los Espacios verdes equipados totalmente, así como las infraestructuras de Electricidad, Saneamiento y Ciclo del Agua perteneciente en la Urbanización. También serán de cesión obligatoria los terrenos destinados a Dotaciones.

Los Estudios de Detalle contendrá el siguiente contenido:

- Señalamiento de Alineaciones y Rasantes, totalmente desarrollados
- Ordenación de Volúmenes, que establecerán la ordenación de acuerdo con las Normas Generales de edificación, las Ordenanzas específicas para el Suelo Urbano y las Ordenanzas Específicas para el Suelo Urbano y las Ordenanzas Particulares de la zona en que se ubiquen.
- En cualquier caso se deberá fijar planimétricamente el viario rodado y peatonal destinado a uso público, y las zonas destinadas a la edificación, delimitadas por superficies y acotación de dimensiones. A cada manzana destinada a la edificación deberá asignarse el número de viviendas a efectuar sobre cada una y el número de aparcamientos privados a realizar. El Estudio de Detalle deberá contener plano de parcelación o reparcelación de las zonas destinadas a edificación.
- Fases y plazos de ejecución a llevar a cabo, que deberán estar integrados en el periodo vigente de este planeamiento, que será como máximo de 8 años.

3.- Relación de Suelo en Transición.

3.1- UA-2.

Superficie aproximada de 5.512 m²

Densidad máxima de viviendas: 40 viv/Ha, siendo el 30% de protección oficial.

Usos permitidos y prohibidos, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.

Condiciones de la Edificación, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.

Edificabilidad máxima Residencial: 0,77 m²/m² bruta, y 1,8 m²/m² neta

Objetivo: Consolidación y Ordenación de las áreas, consiguiendo una conexión viaria entre las Calles Matamoros y Pinta

Figura de planeamiento: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Sistema de Gestión: promoción privada

Sistema de Actuación: será el de Compensación.

Cesiones: 10% del Ayuntamiento

Dotaciones: 551 m² de Espacios Libres.

Plazos: 2 años para la tramitación de los documentos de planeamiento

4 años para la finalización de la urbanización.

CAPITULO 8.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1.-Definición.

El Suelo Urbano No Consolidado comprende aquellas Áreas delimitadas junto el trazado de la vía férrea, que provienen del planeamiento en desarrollo, y presentan deficiencias de urbanización.

2.- Clasificación.

La actuación urbanística en estos suelos es:

-Sin Unidad de Ejecución: Se trata de aquellas actuaciones que, por sus características, no permiten la justa distribución de beneficios y cargas y que exigen, por tanto, una ejecución directa. Se trata principalmente de la ordenación de las calles existentes, dando un frente al trazado de la vía. Esta Actuación corresponde a la creación de tres pequeñas manzanas delimitadas en los Planos de Ordenación.

3.- Régimen Urbanístico.

El Plan establece para este suelo las alineaciones del sistema viario.

Los propietarios tienen la obligación de ceder los terrenos destinados a los viales marcados en el presente documento, y siendo éstos delimitados sobre elementos de viario preexistentes o zonas de servidumbre.

Los propietarios deberán costear la urbanización. La distribución de los costes se realizará por medio de contribuciones especiales, teniendo en cuenta los aprovechamientos lucrativos de las parcelas resultantes.

El aprovechamiento urbanístico de propiedad municipal será el 10 % del resultante sobre las parcelas urbanizadas, siendo el 90% de apropiación para los particulares.

4.- Condiciones de la Edificación.

Son las especificadas en el Capítulo 1 de la Zona 1 de Unifamiliar en Línea, en las presentes Normativas Particulares.

5.- Condiciones Vinculantes.

Como queda recogido en los Planos de Ordenación, será vinculante un Viario de Borde de las manzanas, y la continuidad de los viales existentes en la trama consolidada de la Avenida de la Constitución, Calle Calvario y transversal a Calle Nueva.

CAPITULO 9.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REMITIDO A PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR: PERI.

1.- Definición

Son aquellas áreas delimitadas por el Plan General, en las que se prevé una ordenación diferente a la existente, no definiendo sus características pero sí sus determinaciones a cumplir. Estas áreas están sometidas a la necesidad de redactar un Plan Especial de Reforma Interior.

Se delimita la zona coincidente con las de las NNSS, clasificadas como Zona de Industria Agropecuaria, con una superficie aproximada de 20.634 m²

2.- Régimen urbanístico

El Plan establece para este suelo la delimitación del ámbito que es objeto de planeamiento de desarrollo, así como las determinaciones generales que han de cumplir cada una de las áreas definidas.

Los propietarios tienen la obligación de ceder los terrenos destinados a los viales, espacios libres y dotaciones que se contemplen en las determinaciones de cada área.

Los propietarios deberán, costear la urbanización, incluyendo todos los elementos que se contienen en las Normas Urbanísticas.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los particulares asciende al 90 por ciento del tipo resultante de cada área, que adquiere el carácter de una única área de reparto.

El aprovechamiento propiedad municipal asciende al 10% del resultante localizado sobre las parcelas netas urbanizadas.

3. Condiciones de parcela.

3.1.- Segregación de parcelas.

Se prohíbe la segregación de parcelas, excepto en los siguientes casos:

- a) cuando se trate de parcelas que den fachada a dos calles que cumplan las condiciones de parcela mínima edificable.
- b) cuando se realice para agregar a otra finca colindante con el fin de reunir las condiciones de parcela mínima, siempre que el resto resultante cumpla también con las condiciones exigidas.

3.2.- Agregación de parcelas.

Se permite la agregación de parcelas catastrales actuales, sin limitación

3.3. Parcela mínima edificable.

Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

Las nuevas parcelas tendrán las siguientes dimensiones:

- Fachada: 7 m
- Fondo: 16 m
- Superficie: 112 m²

3.4. Parcela máxima.

No se limita la parcela máxima.

4.- Actuaciones permitidas

En las parcelas existentes u obtenidas de los procesos de parcelación, se permiten las operaciones de:

a) Rehabilitación y mejora de las edificaciones existentes, siempre que, conforme a las Normas establecidas en este apartado, no se encuentren fuera de Ordenación, sin que se produzcan incrementos de edificabilidad.

b) Ampliación de la superficie construida existente hasta alcanzar, en la forma que se indica, el techo establecido para los terrenos por el Plan.

a) Obras de nueva planta con las condiciones establecidas en el propio Plan.

5.- Consideraciones generales.

Figura de Planeamiento: este Sector será objeto de un único Plan Especial.

El Plan Parcial definirá la Unidad o Unidades de Ejecución del Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de Cesión, Equidistribución y Urbanización de la totalidad de la superficie.

Objetivo: ordenar los terrenos de su ámbito en cuanto a edificación, urbanización y usos.

Condiciones de uso: según las definidas en el Capítulo 1 de la Zona 1 de Unifamiliar en Línea.

Condiciones de edificación: según las definidas en el Capítulo 1 de la Zona 1 de Unifamiliar en Línea.

Aprovechamientos y Edificabilidad: según las definidas en el Capítulo 1 de la Zona 1 de Unifamiliar en Línea.

Densidad máxima de viviendas: 75 viv / Ha.

Condiciones de Infraestructuras:

Viaro secundario, anchos mínimos de calzada de 6m, con una zona de aparcamiento lateral de 2,5 m y aceras de 1,20m. Ancho mínimo total de 11m.

Viaro principal, anchos mínimos de calzada de 6m, con zonas de aparcamiento en los dos laterales de 2,5m y aceras de 1,50 m. Ancho mínimo total de 14 m.

Viaro peatonal, ancho mínimo de 6m.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad tendrán carácter comunitario, y cubrirán las necesidades del consumo de los distintos usos, según se establece en la legislación sectorial aplicable.

La red de vertido de aguas residuales será unitaria, con el fin de no sobrecargar las depuradoras. El vertido de aguas pluviales, será objeto de estudio en su trazado por gravedad, y con los permisos necesarios por la Agencia Andaluza gestionada por la Confederación Atlántica Andaluza.

Dotaciones mínimas: Espacios Libres, el 10% mínimo de la superficie del Sector o 12m² por cada 100 m² de techo edificable.

Equipamiento Docente, mínimo 10 m² por vivienda.

Equipamiento Social, mínimo 2 m² por vivienda

Aparcamiento, 1 plaza por cada 100 m² de techo edificable

Plazos de ejecución: 2 años para el comienzo de la tramitación del Plan Especial
8 años para la terminación de la urbanización.

CAPITULO 10.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

1.-Definición.

Son los Suelos Urbanizables propuestos por este Planeamiento, para la previsión del crecimiento de , según el Plano de Ordenación.

Su régimen urbanístico será el contenido en el artículo 53 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, Ley7/2002 de 17 de diciembre): Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en estas normas.

2.- División en Sectores.

El Suelo Sectorizado se ha dividido en cuatro Sectores. Cada uno de ellos constituye una unidad territorial a desarrollar por un único Plan Parcial con usos globales e intensidades diferenciados.

Se denominan de forma idéntica a las zonas equivalentes definidas en el Suelo Urbano. Todas las características de las zonas de Suelo Urbanizable son similares a las características de las zonas homónimas de Suelo Urbano.

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para cada Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley y Reglamentos que la desarrollan.

3.- Condiciones para la redacción de cada Plan Parcial.

3.1.-Plazos, Fijación e incumplimiento.

Los plazos máximos para el desarrollo y ejecución del Suelo Urbanizable serán los que permitan por parte de los propietarios, la adquisición de las facultades urbanísticas sobre sus predios, según se detallan en los art. 34 y 48 de las Normas Urbanísticas.

En caso de incumplimiento de los plazos fijados, el Ayuntamiento podrá:

- De oficio iniciar Expediente de Modificación del PGOU en la zona ocupada por el Plan Parcial, con objeto de reclasificar y recalificar el suelo, de acuerdo con las necesidades del municipio. Esta modificación de las normas no supondrá ningún tipo de indemnización para el propietario de los terrenos.

- Igualmente, el Ayuntamiento podrá dictar Resolución administrativa expresa de incumplimiento de los deberes urbanísticos, decidiendo sobre la expropiación o la sujeción al régimen de venta forzosa.

3.2.-Incumplimiento de deberes urbanísticos. Registro de solares y terrenos.

En el supuesto de incumplimiento de los deberes urbanísticos, el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación o por la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno a través de su inclusión el registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, en caso de existir éste.

3.3.-Costes de Urbanización.

Los propietarios de Suelo Urbanizable deberán abonar los costes de urbanización señalados en los artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye la actuación y en la forma y cuantía establecida en el Plan Parcial.

3.4.-Condiciones de Ordenación y de las Infraestructuras.

En los Planos de Ordenación figura la ordenación general con la situación de los Viarios Principales y algunos Equipamientos y Espacios Libres vinculantes. El resto de las parcelas se fijarán de común acuerdo con el Ayuntamiento en la redacción del Plan Parcial. El resto de viarios se considera sólo de forma orientativa.

Las infraestructuras necesarias interiores y las exteriores de conexión a las redes generales se definirán en el Plan Parcial, siendo de orientación las definidas en los planos de Infraestructuras de este Planeamiento.

4.- Sectores definidos.

4.1.-SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO –RESIDENCIAL1 = SUS -R1

Superficie aproximada de 49.569 m²

Los terrenos incluidos constituyen una única área de reparto de cargas y beneficios.

Figura de Planeamiento: El Sector será objeto de un único Plan Parcial.

El Plan Parcial definirá la Unidad o Unidades de Ejecución del Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de Cesión, Equidistribución y Urbanización de la totalidad de la superficie.

El Plan Parcial deberá mantener el Viario, Dotaciones y Espacios Libres que aparezcan como vinculantes en los Planos de Ordenación del Planeamiento.

Objetivo: cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano y ordenar los terrenos de su ámbito.

Condiciones de uso: según las definidas en el Capítulo 1 de la Zona 1 de Unifamiliar en Línea.

Condiciones de edificación: según las definidas en el Capítulo 1 de la Zona 1 de Unifamiliar en Línea.

Aprovechamientos y Edificabilidad:

Aprovechamiento Subjetivo 90%

Edificabilidad bruta del sector 0,35 m²/m²s

Densidad máxima de viviendas: 40 vivi/Ha.

Condiciones de Infraestructuras:

Viario secundario, anchos mínimos de calzada de 6m, con una zona de aparcamiento lateral de 2,5 m y aceras de 1,20m. Ancho mínimo total de 11m.

Viario principal, anchos mínimos de calzada de 6m, con zonas de aparcamiento en los dos laterales de 2,5m y aceras de 1,50 m. Ancho mínimo total de 14 m.

Viario peatonal, ancho mínimo de 6m.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad tendrán carácter comunitario, y cubrirán las necesidades del consumo de los distintos usos, según se establece en la legislación sectorial aplicable.

La red de vertido de aguas residuales será unitaria, con el fin de no sobrecargar las depuradoras. El vertido de aguas pluviales, será objeto de estudio en su trazado por gravedad, y con los permisos necesarios por la Agencia Andaluza del Agua.

Dotaciones mínimas: Espacios Libres, el 10% mínimo de la superficie del Sector o 12m² por cada 100 m² de techo edificable.

Equipamiento Docente, mínimo 10 m² por vivienda.

Equipamiento Social, mínimo 2 m² por vivienda

Aparcamiento público, 1 plaza por cada 100 m² de techo edificable

Cesiones Obligatorias y Gratuitas: serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento los Viales Urbanizados totalmente, Espacios Libres equipados totalmente, y las Infraestructuras de electricidad, saneamiento y agua de la urbanización en funcionamiento.

Plazos de ejecución: Desarrollo de figuras de planeamiento en los 4 primeros años
Desarrollo de ejecución durante los siguientes 4 años, desde el periodo anterior.

4.2.-SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO –RESIDENCIAL2 = SUS-R2

Superficie aproximada de 30.942 m²

Los terrenos incluidos constituyen una única área de reparto de cargas y beneficios.

Condición de desarrollo: el Sector SUS-1 deberá tener su Plan Parcial aprobado y ejecutada su urbanización en más de un 50%.

Figura de Planeamiento: El Sector será objeto de un único Plan Parcial.

El Plan Parcial definirá la Unidad o Unidades de Ejecución del Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de Cesión, Equidistribución y Urbanización de la totalidad de la superficie.

El Plan Parcial deberá mantener el Viario, Dotaciones y Espacios Libres que aparezcan como vinculantes en los Planos de Ordenación del Planeamiento.

Objetivo: cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano y ordenar los terrenos de su ámbito.

Condiciones de uso: según las definidas en el Capítulo 1 de la Zona 1 de Unifamiliar en Línea.

Condiciones de edificación: según las definidas en el Capítulo 1 de la Zona 1 de Unifamiliar en Línea, excepto en los retranqueos, que serán obligatorios en fachada con una dimensión de 6 m.

Aprovechamientos y Edificabilidad:

Aprovechamiento Subjetivo 90%

Edificabilidad bruta del sector 0,35 m²/m²s

Densidad máxima de viviendas: 40 vivi/Ha.

Condiciones de Infraestructuras:

Viario secundario, anchos mínimos de calzada de 6m, con una zona de aparcamiento lateral de 2,5 m y aceras de 1,20m. Ancho mínimo total de 11m.

Viario principal, anchos mínimos de calzada de 6m, con zonas de aparcamiento en los dos laterales de 2,5m y aceras de 1,50 m. Ancho mínimo total de 14 m.

Viario peatonal, ancho mínimo de 6m.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad tendrán carácter comunitario, y cubrirán las necesidades del consumo de los distintos usos, según se establece en la legislación sectorial aplicable.

La red de vertido de aguas residuales será separativa, con el fin de no sobrecargar las depuradoras. El vertido de aguas pluviales, será objeto de estudio en su trazado por gravedad, y con los permisos necesarios por la Agencia Andaluza.

Dotaciones mínimas: Espacios Libres, el 10% mínimo de la superficie del Sector o 12m² por cada 100 m² de techo edificable.

Equipamiento Docente, mínimo 10 m² por vivienda.

Equipamiento Social, mínimo 2 m² por vivienda

Aparcamiento público, 1 plaza por cada 100 m² de techo

edificable

Cesiones Obligatorias y Gratuitas: serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento los Viales Urbanizados totalmente, Espacios Libres equipados totalmente, y las Infraestructuras de electricidad, saneamiento y agua de la urbanización.

Plazos de ejecución: Desarrollo de figuras de planeamiento durante los años 8 de vigencia de este planeamiento.

Comienzo de la ejecución de la urbanización antes del término de la vigencia de este planeamiento.

4.3.-SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO –INDUSTRIAL1 = SUS-I1

Superficie aproximada de 25.147 m²

Los terrenos incluidos constituyen una única área de reparto de cargas y beneficios.

Figura de Planeamiento: El Sector será objeto de un único Plan Parcial.

El Plan Parcial definirá la Unidad o Unidades de Ejecución del Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de Cesión, Equidistribución y Urbanización de la totalidad de la superficie.

El Plan Parcial deberá mantener el Viario, Dotaciones y Espacios Libres que aparezcan como vinculantes en los Planos de Ordenación del Planeamiento.

Objetivo: Ordenar los terrenos de su ámbito y colindantes para la formación de un núcleo compacto, dando continuidad a todos los crecimientos.

Condiciones de uso: según las definidas en el Capítulo 2 de la Zona 2 de Industrial.

Condiciones de edificación: según las definidas en el Capítulo 2 de la Zona 2 de Industrial.

No se permiten traseras de construcciones a los viales principales.

Aprovechamientos y Edificabilidad:

Edificabilidad bruta del sector 0,5 m²t/m²s

Condiciones de Infraestructuras:

Viario, anchos mínimos de calzada de 7 m, con zonas de aparcamiento en los dos laterales de 2,5m y aceras de 1,50 m. Ancho mínimo total de 15 m.

Viario peatonal, ancho mínimo de 6m.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad tendrán carácter comunitario, y cubrirán las necesidades del consumo de los distintos usos, según se establece en la legislación sectorial aplicable.

La red de vertido de aguas residuales será separativa, con el fin de no sobrecargar las depuradoras. El vertido de aguas pluviales, será objeto de estudio en su trazado por gravedad, y con los permisos necesarios por la Confederación Atlántica Andaluza.

Dotaciones mínimas: Según legislación: Dotaciones entre el 14 y 20% de la superficie del sector; siendo los Espacios Libres del 10% mínimo.

Las reservas de aparcamientos serán de 1,5 plazas para aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable; además de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de cualquier uso para aparcamiento privado. Obligatoriamente se realizará un

estudio de aparcamiento de la zona Industrial existente, con objeto de resolver el problema del déficit, incluyendo las plazas necesarias dentro del nuevo suelo sectorizado.

Cesiones Obligatorias y Gratuitas: serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento los Viales Urbanizados totalmente, Espacios Libres equipados totalmente, y las Infraestructuras de electricidad, saneamiento y agua de la urbanización en funcionamiento.

Plazos de ejecución: Desarrollo de figuras de planeamiento en los 4 primeros años
Desarrollo de ejecución durante los siguientes 4 años, desde el periodo anterior.

4.4.-SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO –INDUSTRIAL2 = SUS-I2

Superficie aproximada de 102 Ha

Los terrenos incluidos constituyen una única área de reparto de cargas y beneficios.

Figura de Planeamiento: El Sector será objeto de un único Plan Parcial, o varios Planes Parciales justificando la secuencia y fases entre ellos. Posteriormente se desarrollan todos los Proyectos de Urbanización que se estimen debidamente justificados en forma y tiempo.

El Plan Parcial definirá la Unidad o Unidades de Ejecución del Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de Cesión, Equidistribución y Urbanización de la totalidad de la superficie.

El Plan Parcial deberá mantener como vinculantes:

- El trazado de un Viario de servicios paralelo a la Carretera Rociana-Villarrasa, como figura en los Planos de Ordenación.
- Igualmente deberá mantener vinculante una parte de los Espacios Libres ubicada anexa a la Autovía A-49 y otra en todos los bordes de la zona a tratar, con el fin de minimizar el impacto visual de las construcciones y servir de zona de transición con el resto de suelo no Urbanizable.
- Las parcelas con aprovechamiento lucrativo correspondientes al 10% del Ayuntamiento será localizadas en la zona Sur del sector.

Sistema de Actuación:	Compensación
Titularidad:	Privada
Iniciativa:	Privada

Objetivo: Ordenar los terrenos de este ámbito para la creación de una plataforma logística en el que se ubiquen servicios especializados y equipamientos de apoyo a los sistemas productivos locales y a los procesos de desarrollo rural; en cumplimiento del aporte de estrategias de ordenación territorial según se recoge en los art. 29,32 y 51 de El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (Decreto 206/2006 de 28 de Noviembre de 2006).

Condiciones de uso:

-Uso Global: Industrial

Usos Pormenorizados permitidos:

-Uso Característico: Industrial

-Usos Complementarios:

Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Dotacional
- Espacios Libres

Se permiten los siguientes:

- Terciario
- Residencial Unifamiliar: una vivienda por cada industria, en edificio exento y de uso exclusivo para el guarda.
- Uso de bar, restaurante o similar.

- Usos pormenorizados prohibidos: -Agrícola
 -Residencial

Condiciones de edificación:

- La tipología edificatoria será aislada y adosada cumpliendo el resto de las condiciones reguladas según punto 4 del Capítulo 2 de Zona 2: Industrial
- La ordenación atenderá a criterios de adecuación paisajística
- La ordenación se adecuará todo lo posible a la topografía existente del terreno.
- La red viaria principal y de distribución debe conseguir el máximo confort del tránsito de vehículos y peatones.
- La ubicación del sistema de espacios libres deberá conseguir una vertebración del polígono en las relaciones interiores y en la relación con el exterior.
- No se permiten traseras de construcciones a los viales principales.

Aprovechamientos y Edificabilidad:

- Edificabilidad máxima bruta del sector 0,5 m²/m²s
 - Edificabilidad neta parcela 1 m²/m²s. Las entreplantas, sótanos y semisótanos no se computan para la edificabilidad.
 - Edificabilidad lucrativa 510.137,50 m²
- Ayuntamiento
- Aprovechamiento Subjetivo 90 %, correspondiendo el 10 % restante al Ayuntamiento
 - Aprovechamiento medio (a.m) 0,456

Condiciones de Infraestructuras:

- Viario, anchos mínimos de calzada de 7 m, con zonas de aparcamiento en los dos laterales de 2,5m y aceras de 1,50 m. Ancho mínimo total de 15 m.
 - Viario peatonal, ancho mínimo de 6 m.
 - Las redes de abastecimiento de agua necesarias correrán a cargo del Sector desde el punto de entronque hasta las acometidas de las parcelas resultantes, según informe e indicaciones de la compañía suministradora de Mancomunidad de Aguas del Condado. La red quedará totalmente ejecutada sin cargas que se deriven para el Ayuntamiento.
 - La red de electricidad tendrán carácter comunitario, y cubrirán las necesidades del consumo de los distintos usos, según se establece en la legislación sectorial aplicable. Se ejecutará según indicaciones de la compañía suministradora Sevillana Endesa, y a cargo del Sector, sin implicar cargas al Ayuntamiento
 - La red de vertido de aguas residuales será separativa, con el fin de no sobrecargar las depuradoras. El vertido de aguas pluviales, será objeto de estudio en su trazado por gravedad, y con los permisos necesarios de la Agencia Andaluza.
- Las infraestructuras de Telecomunicaciones necesarias se ejecutarán a cargo del sector y según legislaciones sectoriales y reglamentos existentes. Su ejecución se entregará totalmente finalizada, sin suponer cargas al Ayuntamiento.

Dotaciones mínimas: Según legislación: Dotaciones entre el 14 y 20% de la superficie del sector; siendo los Espacios Libres del 10% mínimo; y según Convenio Urbanístico.

Las reservas de aparcamientos serán de 1 plaza para aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable; además de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de cualquier uso para aparcamiento privado. Obligatoriamente se realizará un estudio de aparcamiento de la zona Industrial existente, con objeto de resolver el problema del déficit, incluyendo las plazas necesarias dentro del nuevo suelo sectorizado.

Cesiones Obligatorias y Gratuitas: serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento los Viales Urbanizados totalmente, Espacios Libres equipados totalmente, y las Infraestructuras de electricidad, telecomunicaciones, saneamiento y agua de la urbanización en funcionamiento. Las cesiones se establecerán como mínimas las estipuladas en la LOUA y según Convenio Urbanístico.

Plazos de ejecución: Recogidos en el Convenio Urbanístico, quedando estipulado en la siguiente temporalización:

- Desarrollo de Plan Parcial, al menos de un tercio de la superficie total del suelo, antes de los 6 meses a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

- Desarrollo de Proyectos de Urbanización, de al menos un tercio de la superficie total del suelo, antes de los 6 meses desde la Aprobación Definitiva de uno o varios Planes Parciales.

- Presentación de los Estatutos y Bases de las Juntas de Compensación que fueran preceptivas, antes de los 4 meses siguientes a la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

- Constitución de la Junta de Compensación antes de los 5 meses desde la Aprobación Definitiva de Estatutos y Bases anteriores.

- Solicitud de Licencia de Obras de Edificación en el plazo máximo de 4 meses desde la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Colaboradoras.

- Constitución de las Entidades Urbanísticas de Colaboración, en el plazo máximo de 1 mes a la recepción de las urbanizaciones.

4.5.-SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO AGROPECUARIO-1= SUS-AG1

Superficie aproximada de 20.660 m²

Los terrenos incluidos constituyen una única área de reparto de cargas y beneficios.

Figura de Planeamiento: El Sector será objeto de un único Plan Parcial.

El Plan Parcial definirá la Unidad o Unidades de Ejecución del Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de Cesión, Equidistribución y Urbanización de la totalidad de la superficie.

Objetivo: Ordenar los terrenos de su ámbito para la formación de un núcleo compacto, y evitar las molestias a los crecimientos urbanos.

Condiciones de uso: Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales, la caza y la pesca.

Condiciones de parcela:

- La parcela tendrá un mínimo de 100 m² y un máximo de 250 m².
- Ancho mínimo en fachada de 7 m

Condiciones de edificación:

- La Ocupación será como máximo del 90% de la parcela.
- No se permiten plantas bajo rasante.
- Se podrá edificar toda la profundidad de la parcela.
- No se permite retranqueo en ninguno de los laterales.
- La altura será de una única planta, con altura máxima de 6 m, medida desde el nivel de acera hasta la cara inferior del faldón de cubierta. Se permite la Construcción de Entreplanta en el interior.

Edificabilidad: 0,20 m²/m²s

Condiciones de Infraestructuras:

Vial, anchos mínimos de calzada de 6 m, con zonas de aparcamiento en los dos laterales de 2,5m y aceras de 1,50 m. Ancho mínimo total de 14 m.

Vial peatonal, ancho mínimo de 6m.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad tendrán carácter comunitario, y cubrirán las necesidades del consumo de los distintos usos, según se establece en la legislación sectorial aplicable.

La red de vertido de aguas residuales será separativa, con el fin de no sobrecargar las depuradoras. El vertido de aguas pluviales, será objeto de estudio en su trazado por gravedad, y con los permisos necesarios por la Confederación Atlántica Andaluza.

Dotaciones mínimas: Espacios Libres, el 10% mínimo de la superficie del Sector o 12m² por cada 100 m² de techo edificable.

Cesiones Obligatorias y Gratuitas: serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento los Viales Urbanizados totalmente, Espacios Libres equipados totalmente, y las Infraestructuras de electricidad, saneamiento y agua de la urbanización en funcionamiento.

CAPITULO 11: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

1.-Definición.

Son los Suelos Urbanizables No Sectorizados propuestos por este Planeamiento, para la previsión del crecimiento de a largo plazo, según el Plano de Ordenación.

Su régimen urbanístico será el contenido en el artículo 53 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, Ley7/2002 de 17 de diciembre):

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en estas normas.

2. Sobre la clase de suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en el artículo 31 de las normas urbanísticas.

2.- División en Sectores.

El Suelo No Sectorizado se ha dividido en cinco Sectores. Cada uno de ellos constituye una unidad territorial a desarrollar por un único Plan de Sectorización con usos globales e intensidades diferenciados.

2.1.-SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO RESIDENCIAL-1= SUNS-R1

Superficie aproximada de 76.774 m²

Objetivo: prever terrenos para un futuro crecimiento del núcleo urbano, evitando la proliferación de edificaciones ilegales que provoquen un impacto visual negativo para el crecimiento natural colindante a los nuevos suelos propuestos.

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para cada Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley y Reglamentos que la desarrollan. Así mismo, los Planes Parciales referidos a esta categoría de suelo tendrán el mismo contenido formal que los planes que desarrollen suelo urbanizable sectorizado por el Plan General.

Condiciones de desarrollo: Uso Residencial, asimilable a la Zona 1 de Residencial en Línea.

Condiciones de Sectorización:

- Los terrenos incluidos constituyen una única área de reparto de cargas y beneficios, pudiéndose delimitar dos sectores como máximo.
- La ordenación se abordará mediante un único Plan de Sectorización que definirá los distintos sectores de gestión y ejecución.
- La superficie mínima de los sectores será de 36.000 m².
- La sectorización se podrá llevar a cabo desde el momento en que se inicien las obras de urbanización del Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial-2
- La urbanización prevista deberá mantener un viario de borde, evitando las traseras de viviendas y potenciando el valor de los espacios verdes bien ubicados.
- El sistema de gestión podrá ser el de expropiación o compensación.
- En ningún caso, la ordenación de los sectores podrá superar las 40 viv /ha
- Los módulos mínimos de reserva de dotaciones en los sectores que se desarrollen serán igual que los establecidos para el suelo urbanizable sectorizado.

2.2.-SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO RESIDENCIAL -2= SUNS-R2

Superficie aproximada de 28.505 m²

Objetivo: prever terrenos para un futuro crecimiento del núcleo urbano, evitando la proliferación de edificaciones ilegales que provoquen un impacto visual negativo para el crecimiento natural, y conformación del borde urbano en la zona norte.

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para cada Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley y Reglamentos que la desarrollan. Así mismo, los Planes Parciales referidos a esta categoría de suelo tendrán el mismo contenido formal que los planes que desarrollen suelo urbanizable sectorizado por el Plan General.

Condiciones de desarrollo: Uso Residencial, asimilable a la Zona 1 de Residencial en Línea.

Condiciones de Sectorización:

- Los terrenos incluidos constituyen una única área de reparto de cargas y beneficios.
- La ordenación se abordará mediante un único Plan de Sectorización que definirá los distintos sectores de gestión y ejecución.
- La superficie mínima de los sectores será la totalidad del sector.
- La sectorización se podrá llevar a cabo desde el momento en que se inicien las obras de urbanización del Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial-2, al unísono con la sectorización del SUNS-R2 o de forma independiente.
- La urbanización prevista deberá mantener un viario de borde, evitando las traseras de viviendas y potenciando el valor de los espacios verdes bien ubicados.
- El sistema de gestión podrá ser el de expropiación o compensación.
- En ningún caso, la ordenación de los sectores podrá superar las 40 viv /ha
- Los módulos mínimos de reserva de dotaciones en los sectores que se desarrollen serán igual que los establecidos para el suelo urbanizable sectorizado.

2.3.-SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO RESIDENCIAL -3= SUNS-R3

Superficie aproximada de 36.299 m²

Objetivo: conformar la zona cercana al Cementerio para evitar la proliferación de edificaciones ilegales que provoquen una situación difícil de regularizar mientras dure el periodo de afección según legislación.

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para cada Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley y Reglamentos que la desarrollan. Así mismo, los Planes Parciales referidos a esta categoría de suelo tendrán el mismo contenido formal que los planes que desarrollen suelo urbanizable sectorizado por el Plan General.

Condiciones de desarrollo: Uso Residencial, asimilable a la Zona 1 de Residencial en Línea. Los Sistemas Generales que aporten estos suelos servirán para conformar la margen oeste del municipio y crear un viario de borde para conectar toda la trama urbana.

Condiciones de Sectorización:

- Los terrenos incluidos constituyen una única área de reparto de cargas y beneficios.
- La ordenación se abordará mediante un único Plan de Sectorización que definirá los distintos sectores de gestión y ejecución.
- La superficie mínima de los sectores será la totalidad del sector
- La sectorización se podrá llevar a cabo desde el momento en que transcurran como mínimo los 10 años de la afección de la Ley mortuoria, desde el último enterramiento.
- La urbanización prevista deberá mantener un viario de borde que conectará con el viario que linda con el SSGG espacios libres propuestos.
- El sistema de gestión podrá ser el de expropiación o compensación.
- En ningún caso, la ordenación de los sectores podrá supere las 40 viv /ha
- Los módulos mínimos de reserva de dotaciones en los sectores que se desarrollen serán igual que los establecidos para el suelo urbanizable sectorizado.

2.4.-SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO RESIDENCIAL-4= SUNS-R4

Superficie aproximada de 9.622 m²

Objetivo: conformar una franja continua a la trama urbana para el desarrollo de Viviendas de Protección Oficial y Espacios Libres con un fin lúdico de la población, situados en un sitio estratégico cerca de las zonas deportivas.

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para cada Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley y Reglamentos que la desarrollan. Así mismo, los Planes Parciales referidos a esta categoría de suelo tendrán el mismo contenido formal que los planes que desarrollen suelo urbanizable sectorizado por el Plan General.

Condiciones de desarrollo: Uso Residencial, asimilable a la Zona 1 de Residencial en Línea. Los Sistemas Generales que aporten estos suelos servirán para conformar la margen oeste del municipio y crear un viario de borde para conectar toda la trama urbana.

Condiciones de Sectorización:

- Los terrenos incluidos constituyen una única área de reparto de cargas y beneficios.
- La ordenación se abordará mediante un único Plan de Sectorización que definirá los distintos sectores de gestión y ejecución.
- La superficie mínima de los sectores será la totalidad del sector
- La sectorización se podrá llevar a cabo desde la Aprobación Definitiva de la Adaptación Parcial de las NNSS a la LOUA, actualmente en desarrollo; y Aprobada la Modificación Puntual para conseguir las Viviendas Protegidas.
- La urbanización prevista deberá concentrar todas las viviendas en una zona, para poder disponer de la máxima superficie para los espacios libres.
- El sistema de gestión podrá ser el de expropiación o compensación.
- En ningún caso, la ordenación de los sectores podrá supere las 40 viv /ha
- Los módulos mínimos de reserva de dotaciones en los sectores que se desarrollen serán igual que los establecidos para el suelo urbanizable sectorizado.

2.5.-SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO RESIDENCIAL-4= SUNS-R5

Superficie aproximada de 536.457 m²

Objetivo: se dispone un suelo a petición del municipio colindante de La Palma del Condado, para aumento de los hoyos del Campo de Golf en trámites, y sus equipamientos necesarios.

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Especial intermunicipal cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para el Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley y Reglamentos que la desarrollan.

Condiciones de desarrollo: Uso Residencial y Campo de Golf.

- Los Sistemas Generales que aporten estos suelos servirán para solucionar las necesidades del núcleo urbano.

- Las necesidades propias del sector se solucionarán por parte del municipio de La Palma, no suponiendo ninguna carga o servidumbre para Villarrasa.

Condiciones de Sectorización:

- Los terrenos incluidos constituyen una única área de reparto de cargas y beneficios.
- La ordenación se abordará mediante un único Plan de Sectorización que definirá los distintos sectores de gestión y ejecución.
- La sectorización se podrá llevar a cabo en cualquier instante dentro de la vigencia de este Plan, sin vinculación al desarrollo del resto del municipio.
- Será requisito imprescindible proyectar una urbanización sostenible, en equilibrio con el entorno para conseguir una buena calidad de vida, sin que le deriven responsabilidades por falta de dotaciones, al resto del núcleo consolidado.
- En el documento de programación se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico, debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada.
- Se prohíbe, en todo caso, la delimitación de un sector con el exclusivo propósito de ajustarse a los límites de propiedad.
- El sistema de gestión podrá ser el de expropiación o compensación.
- En ningún caso, la ordenación de los sectores podrá supere las 40 viv /ha
- Los módulos mínimos de reserva de dotaciones en los sectores que se desarrollen serán igual que los establecidos para el suelo urbanizable sectorizado.

2.6.-SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO INDUSTRIAL-1= SUNS-I1

Superficie aproximada de 25.147 m²

Objetivo: prever una superficie anexa al polígono industrial en actividad, para las posibles demandas locales de ejercicios industriales una vez se vaya colmatando el suelo sectorizado.

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para cada Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley y Reglamentos que la desarrollan. Así mismo, los Planes Parciales referidos a esta categoría de suelo tendrán el mismo contenido formal que los planes que desarrollen suelo urbanizable sectorizado por el Plan General.

Condiciones de desarrollo: Uso Industrial, asimilable a la Zona 2 de Industrial. Los Sistemas Generales que aporten estos suelos servirán para definir bien el desarrollo de esta trama en sí misma.

Condiciones de Sectorización:

- Los terrenos incluidos constituyen una única área de reparto de cargas y beneficios.
- La ordenación se abordará mediante un único Plan de Sectorización que definirá los distintos sectores de gestión y ejecución.
- La superficie mínima de los sectores será la totalidad del sector.
- La sectorización se podrá llevar a cabo desde el momento en que se inicien las obras de urbanización del Suelo Industrial Sectorizado Industrial-1
- La urbanización prevista deberá mantener un viario de borde que conectará con el viario colindante.
- El sistema de gestión podrá ser el de expropiación o compensación.
- Los módulos mínimos de reserva de dotaciones en los sectores que se desarrollen serán igual que los establecidos para el suelo urbanizable sectorizado.

2.7.-SUELOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS INDUSTRIAL-2,3,4 - SUNS-2,3,4

Superficies aproximadas de SUNS-2: 433.153 m² ; SUNS-3: 407.226 m² ; SUNS-4: 400.242 m²

Objetivo: prever una superficie al Sur, junto al entorno del nudo de la Autovía A-49, para la posible ampliación de demandas externas de ejercicios industriales y terciarias.

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para cada Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley y Reglamentos que la desarrollan. Así mismo, los Planes Parciales referidos a esta categoría de suelo tendrán el mismo contenido formal que los planes que desarrollen suelo urbanizable sectorizado por el Plan General.

Condiciones de desarrollo: Uso Industrial, asimilable a las condiciones de edificación del SUS-I2 . Los Sistemas Generales que aporten estos suelos servirán para definir bien el desarrollo de esta trama en sí misma.

Condiciones de Sectorización:

- Los terrenos incluidos constituyen una única área de reparto de cargas y beneficios.
- La ordenación se abordará mediante un único Plan de Sectorización que definirá los distintos sectores de gestión y ejecución.
- La superficie mínima de los sectores será la totalidad del sector.
- La sectorización se podrá llevar a cabo desde el momento en que se inicien las obras de urbanización del Suelo Industrial Sectorizado Industrial-2
- La urbanización prevista deberá mantener un viario de borde que conectará con el viario colindante.
- El sistema de gestión podrá ser el de expropiación o compensación.
- Los módulos mínimos de reserva de dotaciones en los sectores que se desarrollen serán igual que los establecidos para el suelo urbanizable sectorizado.

CAPITULO 12: SUELO NO URBANIZABLE

1.- NORMAS COMUNES DEL SUELO NO URBANIZABLE

1.1.-Definición del Suelo No Urbanizable

Constituye el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Villarrasa, los terrenos que en función de sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológicos, etc..., o por razón del modelo territorial elegido, no quedan incluidos dentro del suelo clasificado por el Plan General como urbano o urbanizable, con objeto de evitarles del proceso urbanizador, a fin de preservar sus características naturales y/o su riqueza productiva.

1.2.-Subclasificación del Suelo No Urbanizable

En el Suelo No Urbanizable se distinguen las siguientes categorías:

-Carácter Rural o Natural

-Genérico

-Con Protección Cautelar: Contorno Paisajístico del Río Tinto. Con 568,85 has de terreno

-Especial Protección por Legislación Específica

-Lugar de Importancia Comunitaria Corredor ecológico del Río Tinto, con 154,25 ha

-Paisaje Protegido del Río Tinto, con 9,95 ha

-Monte Público Dehesa Boyal, con 753 ha.

-Yacimientos Arqueológicos: La Alquería, La Mesa de las Ánimas y Las Capellanías, con 16 ha en total

-Vías Pecuarias, ver normas urbanísticas.

-Dominio Público Hidráulico, ver normas urbanísticas.

-De las Carreteras

-De Infraestructuras Energéticas

-De Infraestructuras de Comunicación

-Especial Protección por Planificación Urbanística

-Vía Férrea. Con 1,65 has.

-Terrenos Forestales. Dehesa Nueva (543,5 has) y Vega de la Aradilla (140,68 has).

El Suelo No Urbanizable, cualquiera que sea su categoría, carece de aprovechamiento urbanístico alguno.

Las superficies incluidas en estas categorías, quedan delimitadas gráficamente en la documentación gráfica.

Toda alteración de los límites del suelo no urbanizable será considerada Modificación de Plan General y por lo tanto quedará sujeta a lo establecido para ella en la legislación vigente.

Las actuaciones no tenidas en cuenta en la presente Normativa, tendrán la posibilidad de promover una modificación de este planeamiento. Sólo se podrán exceptuar de la necesidad de modificación, las actuaciones que sean declaradas de utilidad pública o interés social, en aquellos en que esto no esté expresamente prohibido por estas Ordenanzas.

El Suelo No Urbanizable constituye un estado final en sí mismo durante el período de vigencia del Plan General.

1.3.-Régimen urbanístico

De acuerdo con lo establecido en el artículo 54 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el régimen urbanístico de este suelo, con carácter general, permite realizar:

a.- Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 50.13.a, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.

Quedan prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo.

b.- Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

- a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
- c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- d) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la presente Ley para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que se determinen reglamentariamente, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

c.- Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable en esta Ley, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

1.4.-Consideraciones generales

1.-En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

2.- En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

3.- Las condiciones que se establezcan en los Planes Especiales para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en suelo no urbanizable deberán en todo caso:

a.- Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural Diseminado, adoptando las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizando el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

b.- Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

4.- El *Plan Especial* y el *Proyecto de Actuación* contendrán al menos las siguientes determinaciones:

a) Administración pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

b) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

- Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
- Caracterización física y jurídica de los terrenos.
- Características socioeconómicas de la actividad.

• Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

• Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

c) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

- Utilidad pública o interés social de su objeto.
- Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

• Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

• Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

- No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

d) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.

5.- La aprobación del Proyecto de Actuación se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

a) El procedimiento para la aprobación por el municipio de los Proyectos de Actuación se ajustará a los siguientes trámites:

- Solicitud del interesado acompañada del Proyecto de Actuación y demás documentación exigida en el apartado anterior.

-Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

-Admitido a trámite, información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la provincia, con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.

-Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en plazo no superior a treinta días.

-Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.

-Publicación de la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia.

b) Transcurrido el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.

c) Sin perjuicio de lo anterior, transcurridos dos meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente Proyecto de Actuación en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la admisión o inadmisión a trámite, el interesado podrá instar la información pública de la forma que se establece en el artículo 32.3 de Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Practicada la información pública por iniciativa del interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el Proyecto de Actuación al municipio para su aprobación. Transcurrido dos meses sin que haya sido notificada la resolución aprobatoria, ésta podrá entenderse desestimada.

1.5.- Vertidos Líquidos.

Queda prohibido el vertido de aguas residuales sin previa depuración, al igual que los pozos negros.

Las actuales instalaciones agropecuarias que no posean sistema de depuración de aguas residuales ó sólo cuenten con pozos negros u otro sistema de depuración no homologado, deberán en el plazo de 1 año desde la aprobación de estas Normas, presentar un proyecto al Ayuntamiento de depuración de sus aguas residuales. Una vez aprobado por el Ayuntamiento, se deberá llevar a cabo la implantación de dicho sistema en un plazo no mayor de un año.

Para obtener la licencia municipal, las nuevas instalaciones agrarias estarán obligadas a presentar un proyecto similar al anteriormente descrito con respecto a la depuración de aguas residuales.

Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiendo a las actividades instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Los vertidos de aguas residuales a cauces públicos deberán contar con la autorización de la Cuenca Andaluza Atlántica, respetando los parámetros que se fijan en la legislación vigente.

Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido establecidos por la entidad gestora del saneamiento municipal habrán de someter sus efluentes a depuración previa.

Todos los vertidos cumplirán las condiciones que les sea de aplicación según la Ley 7/2007, de la Gestión integrada de la Calidad Ambiental.

1.6.-Fosas Sépticas.

Las fosas sépticas aprobadas por el Ayuntamiento, tendrán las siguientes características:

-capacidad mínima de cámara para los procesos anaeróbicos de 250 l/usuario de aguas fecales exclusivamente, ó de 500 l/usuario en otros casos.

-tendrá 10 cm de fondo para depósito de cienos y 20 cm en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para hacer de cámara de gases.

-la cámara aerobia tendrá una superficie mínima de un metro cuadrado y un metro de espesor que sirva de capa filtrante.

No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las obras de fábrica y 20 personas en las prefabricadas, a menos que se justifique adecuadamente con un proyecto técnico aprobado por el Departamento Competente de la Comunidad Autónoma.

Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfoscado impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm de espesor.

Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cm cuando se trate de hormigón en masa; 15 cm para hormigón armado "in situ" y 10 cm cuando se utilicen piezas prefabricadas.

Durante las fases constructivas se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales de aceites, grasas y combustibles, por lo que el mantenimiento de la maquinaria habrá de realizarse en instalaciones habilitadas al efecto, a fin de garantizar su correcta gestión, tal como establece la Orden 28 de Febrero de 1989. En caso de vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado. Asimismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.

Todos las fosas cumplirán las condiciones que les sea de aplicación según la Ley 7/2007, de la Gestión integrada de la Calidad Ambiental.

1.7.- Actividades extractivas.

Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa e indirecta de los recursos minerales del suelo.

Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

- a. Canteras: de excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.
- b. Extracción de arenas o áridos: movimientos de tierra para la obtención de áridos y arenas de todo tipo.
- c. Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
- d. Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.
- e. Se incluyen en este uso los vertederos y escombreras.

La implantación de estas actividades deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Se consideran “uso autorizable” en Suelo No Urbanizable Genérico, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- No serán autorizables en Suelos No Urbanizable de Especial Protección.
- Se deberá entregar un Proyecto Técnico que contenga la siguiente información:
 - Memoria Descriptiva y Justificativa de la actividad a desarrollar.
 - Información gráfica de la ubicación exacta de las obras en relación al núcleo urbano y en el interior de su parcela
 - Planos de control de la ejecución de las obras, señalando zonas provisionales o definitivas de acopios de material, excavación o vaciado, terraplén, caminos de entrada y salida,
 - Estudio de Calificación Ambiental Unificada.
 - Compromiso de regeneración del terreno modificado tras el cese de la actividad
 - Otras consideraciones que apunten los servicios técnicos del Ayuntamiento.

1.8.- Acuíferos.

- Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de los acuíferos 26 y 27 de Almonte, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.

- Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.

- No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias, nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas a los acuíferos.

- Cuando el peligro potencial para el acuífero sea grande como es el caso de los depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones ganaderas, balsas de decantación, lixiviados,..., se exigirá un estudio ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido. El proyecto técnico de la instalación justificará la imposibilidad de riesgo de contaminación del acuífero, e incluirá una medida de protección que permita la recuperación del fluido en caso de fuga.

- Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces de, su por toxicidad o por su composición química y bacteriológica, contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

- La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas permitidas en el suelo no urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o Informe de la administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

- Para la autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos urbanos es requisito imprescindible la justificación de emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afección de los recursos hídricos.

2.- CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.**2.1.- SUELO NO URBANIZABLE GENERICO O COMUN.****2.1.1.-Condiciones particulares de la edificación.**

Se distinguen:

a) Cuartos de Aperos:

Con carácter general la separación de la edificación a todos los lindes de la finca, será como mínimo de 5 m.

La separación entre edificaciones en una misma parcela será como mínimo una vez la altura.

La separación entre distintos cuartos de aperos será mínima de 20m entre distintas parcelas.

La altura máxima será de una planta ó cinco metros, pudiendo ser ésta mayor exclusivamente en el caso de silos, graneros u otras instalaciones especiales.

La superficie edificable será como máximo de 30 m².

Para su construcción será necesario obtener licencia de obras, siendo obligatoria la siguiente documentación justificativa:

- Documento de propiedad de la finca
- Justificación de la explotación de la finca
- Fichas técnicas de la maquinaria agrícola a emplear a nombre del propietario de la finca.

b) Naves destinadas a la explotación de la finca:

Con carácter general la separación de la edificación a todos los lindes de la finca, será como mínimo de 5 m.

La separación entre edificaciones en una misma parcela será como mínimo una vez la altura.

La altura máxima será de una planta ó seis metros, pudiendo ser ésta mayor exclusivamente en el caso de silos, graneros u otras instalaciones especiales.

La superficie edificable será como máximo de 100 m² ó el 5% de la superficie de la finca, salvo lo que se especifique en cada clase de Suelo No Urbanizable.

Para su construcción será necesario obtener licencia de obras, siendo obligatoria la siguiente documentación justificativa:

- Documento de propiedad de la finca
- Justificación de la explotación de la finca
- Fichas técnicas de la maquinaria agrícola a emplear.

c) Edificaciones Residenciales vinculadas a la actividad de la finca:

Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal.

Las condiciones son:

- Parcela mínima de 3 Ha en secano y 1 Ha en regadío
- Superficies máxima construida, incluida construcciones auxiliares, de 200 m²
- Altura máxima una planta, de 5 m
- Separación a linderos mínima de 5 metros.
- Separación a carreteras mínima de 50 metros.
- Separación mínima a suelo urbano y urbanizable, de 50 metros.
- Separación mínima a edificaciones de otras parcelas, de 100 metros.
- Ocupación máxima del suelo de 5%
- Número máximo de plantas: uno

Estas actuaciones permitidas tendrán que garantizar *la no formación de nuevos núcleos de población*, considerado el art 52.4 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y cuando se den algunas de las siguientes condiciones:

- Las ocupaciones son máximas y las unidades resultantes irreparcelables:
 - o 1 viv/ha
 - o 4 viv/5ha
 - o 5 viv/9 ha
 - o 6 viv/14 ha
 - o 7 viv/23 ha
- Que exista infraestructura común a más de tres viviendas de alguno de los servicios urbanísticos: abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica o acceso viario.

La construcción de vivienda unifamiliar en Suelo no Urbanizable, tendrá que ser tramitada a la Comisión Provincial de Urbanismo.

Para su construcción será necesario obtener licencia de obras, siendo obligatoria la siguiente documentación justificativa:

- Documento de propiedad de la finca
- Justificación de la explotación de la finca
- Justificación de la creación de una vivienda.
- Fichas técnicas de la maquinaria agrícola a emplear.

En general las construcciones en el medio rural a que se refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas a la zona. En general, queda prohibida la utilización de fibrocemento para las cubiertas o fachadas, salvo en edificios de tipología de naves, y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren.

2.1.2.- Condiciones particulares de implantación de Industrias y Explotaciones.

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica que les sea de aplicación, sin perjuicio de las derivadas de la ordenación del territorio, respecto a las edificaciones precisas para la instalación, sobre las cuales podrá ser aplicado las legislaciones concurrentes.

La autorización de la implantación de una industria llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación, siempre que se cumplimente la legislación urbanística. Esta licencia necesitará la autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo, tramitada conforme al procedimiento que regula el artículo 44 del Reglamento de Gestión.

Con carácter general las condiciones de implantación son:

-Servicios de Carreteras:

- distancia mínima a núcleo urbano: 1.000m
- distancia mínima a otras edificaciones: 250 m
- distancia mínima a ejes: 100 m

-Industrias vinculadas al medio rural:

- distancia mínima al núcleo urbano: 500m
- distancia mínima a otras edificaciones: 100 m
- distancia mínima a ejes de carreteras: 100 m

- Gran industria, industrias molestas, peligrosas y nocivas:
 - distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 m
 - distancia mínima a otras edificaciones: 500 m
 - distancia a ejes de carretera: 200 m

- Depósito, apilamiento y vertederos de residuos sólidos:
 - distancia mínima a núcleo urbano: 700m
 - distancia mínima a otras edificaciones: 50m
 - distancia mínima a ejes de carreteras: 100 m

- Explotaciones avícolas:
 - distancia mínima a núcleo urbano: 500 m
 - distancia mínima a otras explotaciones: 500m
 - distancia mínima a vías públicas: 50 m

- Explotaciones, porcinas, equinas y ganados varios extensivos, en el caso de intensivos se ajustará según su legislación específica:
 - distancia mínima a núcleo urbano: 1.000 m
 - distancia mínima a otras explotaciones: 500m
 - distancia mínima a vías públicas: 50 m

2.1.3.- Condiciones particulares de implantación de Equipamientos y servicios Terciarios.

Con carácter general las condiciones de implantación son:

- Distancia mínima a núcleo urbano:
 - Equipamiento Comunitario y Servicios Técnicos: 50 m
 - Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo, Campamento de Turismo, Adecuaciones Recreativas, Parque Rural y Adecuaciones para usos didácticos y científicos: 50m

- Distancia mínima a otra edificación: 100 m
- Distancia mínima a eje de carretera: 50 m
- Parcela mínima 3 Ha en secano y 1 Ha en regadío

2.1.4.- Condiciones particulares de implantación de Áreas Recreativas.

El establecimiento o mejora de las Áreas Recreativas tendrán las siguientes determinaciones:

- Se acondicionarán para acoger exclusivamente actividades didácticas, de recreo y esparcimiento.
- Podrán contar con instalaciones vinculadas a actividades recreativas y naturalísticas y las destinadas a servicios de restauración. Estará permitida la instalación de observatorios, que podrán superar la altura de las plantaciones.
- El acondicionamiento de los espacios recreativos y las edificaciones e instalaciones que deban realizarse en ellos, deberán adaptarse a las características morfológicas, topográficas y ambientales del lugar e integrarse en su entorno paisajístico. La altura de la edificación, excepto en los observatorios, no podrá ser superior a una planta ó 4.5 m

Las Áreas recreativas se situarán próximas a la red viaria y prioritariamente en áreas degradadas que requieran reforestación.

2.2.- SUELO NO URBANIZABLE GENERICO CON PROTECCION CAUTELAR: CONTORNO PAISAJISTICO DEL RIO TINTO.

Se establece una franja paralela al cauce del Río Tinto, situada a ambos lados con una anchura de 400 m y una superficie aproximada de 568,85 Ha.

La finalidad de esta protección es salvaguardar el espacio de elementos visibles que puedan interferir y distorsionar el paisaje a lo largo del cauce del río. Para este fin se hace necesario establecer las siguientes restricciones:

--Usos Autorizables: -Vinculados a las obras públicas, cuya utilidad pública o interés social radiquen en sí mismos o en la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.

- Enclaves turísticos
- Dotaciones y equipamientos
- Servicios turísticos.
- Actividades extractivas con restricciones

-Usos Prohibidos: todos los demás.

-Todas las actuaciones deberán entregar un Proyecto Técnico y ser informada por el propio ayuntamiento. Este Documento deberá contener la siguiente información:

- o Memoria Descriptiva y justificativa de la actividad a desarrollar indicando las Clases de recursos a obtener, usos de dichos productos y áreas de comercialización
- o Información gráfica de la ubicación exacta de las obras, con respecto al cauce
- o Planos de la edificación e instalaciones, con su ubicación dentro de la parcela
- o Planos de control de la ejecución de las obras, señalando zonas provisionales o definitivas de acopios de material, excavación o vaciado, terraplén, caminos de entrada y salida, instalaciones provisionales,
- o Medidas Correctoras para minimizar el impacto visual, con un apantallamiento vegetal o similar
- o Estudio de visibilidad desde la fía férrea hacia la explotación, con las soluciones adoptadas.
- o Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar para evitar obstrucciones en la red de drenaje.
- o Compromisos por parte de la empresa, para que una vez concluida la explotación, se lleve a la reposición del terreno o, en su caso, a la restauración del mismo mediante la conservación de pequeños humedales que hayan podido originar el laboreo
- o Otras consideraciones que estimen oportunas los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Debido a los proyectos y estudios que se están realizando en estos momentos para la posible recuperación futura por parte de la Corporación u Organismo superior del Trazado Minero como *senda visual turística* que pone en relación al municipio con el resto de la Comarca, se establece una Franja Restringida, donde se prohíben Las Extracciones y cualquier tipo de edificación vinculada a la explotación agrícola, permitiéndose todos los demás usos señalados anteriormente. *Esta restricción se aplicará sólo a partir de que dicho proyecto se apruebe definitivamente y entre en vigor las condiciones que en él se señalen.*

Esta Franja viene marcada por:

- La superficie al Norte de la Vía férrea, hasta el límite del Corredor Ecológico del Tinto.
- La superficie al Sur de la Vía férrea, limitada por la vía férrea y una línea paralela a ésta situada a 50 m medidos desde la arista exterior de la vía.

3.- CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION.

Se distinguen las distintas Categorías:

3.1.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

En este suelo se enmarcan todos los tipos de Suelos No Urbanizables afectados por distintas Legislaciones Sectoriales. En las zonas que concurren distintas legislaciones, serán todas de aplicación, manteniendo las condiciones de la más restrictiva.

Los usos permitidos serán los regulados por cada legislación específica.
Las protecciones serán las establecidas por cada legislación específica.

En este Suelo encontramos:

3.1.1- Lugar de importancia Comunitaria:

Mediante la Directiva Hábitat, 92/43/CEE, transpuesta al ordenamiento jurídico interno por el Real Decreto 1997/1995, se pretende contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, calificados de interés comunitario. En Villarrasa se localiza el siguiente Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) :

-Corredor Ecológico del Río Tinto, con una superficie de 154,25 ha, abarcando los terrenos adyacentes a la orilla del Tinto en todo su recorrido y de los Arroyos Giraldo y Baya.

Las normativas de afección son:

- Ley de Inventario de Espacios Naturales de Andalucía (Ley 2/1989 de 18 de julio)
- Decreto 558/2004, de 14 de diciembre, por el que se declara el paisaje Protegido del Río Tinto.
- Directiva Hábitat, 95/43/CEE, transpuesta al ordenamiento jurídico interno mediante Real Decreto 1997/1995.

3.1.2-Espacios Protegidos.

En este régimen de protección se encuentra:

-Paisaje Protegido de Río Tinto, con una superficie dentro del término municipal de 9,95 ha. Queda incluido su mayor parte dentro del desarrollo del Corredor Ecológico.

Las normativas de afección son:

- Ley de Inventario de Espacios Naturales de Andalucía (Ley 2/1989 de 18 de julio).
- Decreto 558/2004, de 14 de diciembre, por el que se declara el paisaje Protegido del Río Tinto.
- Ley 42/2007 de 13 de Diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

3.1.3-Montes Públicos.

Según el art. 1 de la Ley 2/1992 de 15 de junio, Forestal de Andalucía, se definen como:

“A los efectos de la presente Ley, los montes o terrenos forestales son elementos integrantes para la ordenación del territorio, que comprenden toda superficie rústica cubierta de especies arbóreas, arbustivas, de matorral, o herbáceas, de origen natural o procedente de siembra o plantación, que cumplen funciones ecológicas, protectoras, de producción, paisajísticas o recreativas.

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

No tendrán la consideración legal de terrenos forestales:

- a) Los dedicados a siembras o plantaciones características de cultivos agrícolas, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior.
- b) Los suelos clasificados legalmente como urbanos y urbanizables programados o aptos para urbanizar.
- c) Las superficies dedicadas a cultivos de plantas ornamentales y viveros forestales.

En el término municipal de Villarrasa, nos encontramos con la Dehesa Boyal, de propiedad municipal, con una superficie de 775 ha.

3.1.4-Vías Pecuarias.

El ayuntamiento, de conformidad a lo establecido en la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía (Decreto 155/1998 de 21 de Julio; establecerá un plan de utilización de las vías pecuarias compatible con su destino, o las integrará en la red de caminos y vías rurales o espacios libres si procediese su desafectación.

Las vías pecuarias que se desarrollan dentro de éste término municipal son:

NOMBRE	ANCHO LEGAL	LONGITUD APROX	DESLINDE
Cordel de Portugal	37,61 m	7.331,21 m	Desde el límite del Casco urbano hasta Niebla
Cordel de Sevilla a Huelva	37,61 m	5.660,54 m	No
Colada del Abrevadero y del Camino de las Capellanías	6-10 m	888,07 m	No
Colada del Padrón del Molino de Viento	15 m	6.333,43 m	No
Colada del Alcornocal y Cañamales	5-12 m	1.304,49 m	No
Colada del Camino de Bollullos	10-12 m	4.567,45 m	No
Vereda del Camino del Pino y Las Erillas	20,89 m	4.719,30 m	No
Vereda de la Cañada del Bonal	20,89 m	5.489,40 m	SÍ
La Colada	12 m	6.305,08 m	No
Colada del Padrón de Palos	15 m	4.740,07 m	No
Descansadero El Puntal	Sup. aprox: 4.000 m ²		No

3.1.5-Yacimientos Arqueológicos.

Todos los Yacimientos se verán afectados por las condiciones del Capítulo 11 de Edificios y Espacios Protegidos, complementariamente a las del Suelo No Urbanizable en sus consideraciones generales.

Se encuentran catalogados, con fecha definitiva de Enero de 1985, los yacimientos de:

- La Alquería
- Las Capellanías
- La Mesa de las Ánimas

La legislación de afección es:

- Ley 26/85, de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español
- Ley 14/07, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico Artístico Andaluz.

3.1.6-Dominio Público Hidráulico

Las Normativas de aplicación son:

- Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

-Real Decreto-ley 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.

-Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11 de abril, modificado por el RD 606/2003 de 23 de mayo)

-Plan Hidrológico del Guadalquivir (RD 1664/1988 de 24 de julio)

-Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2005 de 5 de julio del 2005)

-Plan Hidrológico del Guadiana (RD 1664/1998, de 247 de julio)

La Ley del Estado establece el dominio público hidráulico en su art 2, como “constituye el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley:

a) Las aguas continentales tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.

b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.

c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.

d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

En su art.6 establece la denominación de “*Riberas*”, como “Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal a:

a) A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura, para uso público regulado por el Reglamento del DPH (RD 849/86 de 11 de abril), con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (artº 6 al 8 del Reglamento)

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, debiéndose obtener autorización previa del Organismo de la Cuenca, para las siguientes actuaciones (artº 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento):

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

Los cauces incluidos en el término municipal son: Arroyo de la Cárcava, La Cañada Paloma, Arroyo del Cortijo, Arroyo de los Cristos, Arroyo de Bayas, Arroyo de la Bujona, Arroyo del Sapo, Arroyo las Capellanías, Arroyo del Arzobispo, Río Tinto, Arroyo de los Alamillos, Arroyo de la Molina, Arroyo del Sapo, Arroyo de la Canal, Arroyo del Rubio, Arroyo del Helecho, Arroyo de San Vicente, Arroyo Giraldo, Cañada del Caballar, Arroyo de la Torre, Arroyo Helechoso, Cañada del Cebollar, Arroyo de El Sequillo, Arroyo del Virache, Arroyo del Huerto de el Hambre, Arroyo de los Majalitos, Cañada de la Morita, Arroyo de Buenavista, Arroyo de Sanguino, Arroyo de El Sequillo, Arroyo de Sanguino, Arroyo de Buenavista, Arroyo de los Aceiteros, Arroyo de Clarina,

Los acuíferos que recorren el término son : Acuífero 26 y 27 de Almonte

Áreas Inundables.-

Estas zonas están reguladas por los artículos 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico en Aguas Superficiales. Se deberá obtener concesión administrativa, otorgada por el Organismo de la Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (artº 122 al 125 del Rgtº).

Para las *Aguas Subterráneas*, se deberá obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de la Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas subterráneas con volumen superior a los 7.000 m³/año, o realizar comunicación para volúmenes inferiores (art 184 al 188 del Rgtº y del 84 al 88 del mismo).

Para la *Depuración de Vertidos*, se deberá obtener autorización previa del Organismo de la Cuenca para efectuar vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico.

Para *Embalses y su entorno*, se deberá obtener autorización previa o informe favorable del Organismo de la Cuenca para efectuar actuaciones compatibles con el Uso y Explotación del Embalse (artº 96 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, artº 50 al 77 del Rgtº y artº 58 del Plan Hidrológico).

3.1.7-De las Carreteras

Las Normativas de afección son:

- Ley 25/1988 de 29 de Julio de Carreteras, publicada en el B.O.E. nº 182 de 30/07/88.
- Ley 8/2001 de Carreteras de la Junta de Andalucía

Estos suelos comprende los terrenos afectados por las Carreteras Autonómicas: A-472, a-493 Y HU-4102; además de la Carretera Estatal la A-49

Las afecciones son, según el artículo 56. Zona de no edificación:

1. La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de 100 metros en las vías de gran capacidad, de 50 metros en las vías convencionales de la red principal y de 25 metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2. En aquellos lugares en los que el borde exterior de la zona de no edificación quede dentro de las zonas de dominio público adyacente o de servidumbre legal, dicho borde coincidir o con el borde exterior de la zona de servidumbre legal.

3. En aquellos tramos en los que las zonas de no edificación se superpongan en función de la titularidad o categoría de la carretera respecto de la que se realice su medición, prevalecerá en todo caso la de mayor extensión, cualquiera que sea la carretera determinante.

4. Excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuir la zona de no edificación en determinados tramos de las carreteras, cuando circunstancias especiales lo aconsejen y previo informe de los municipios en cuyos términos radiquen los referidos tramos.

5. En las variantes o en las carreteras de circunvalación, construidas para eliminar las travesías de poblaciones, la Administración titular de la carretera podrá ampliar la extensión de la zona de no edificación, previo acuerdo del municipio afectado.

6. En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento

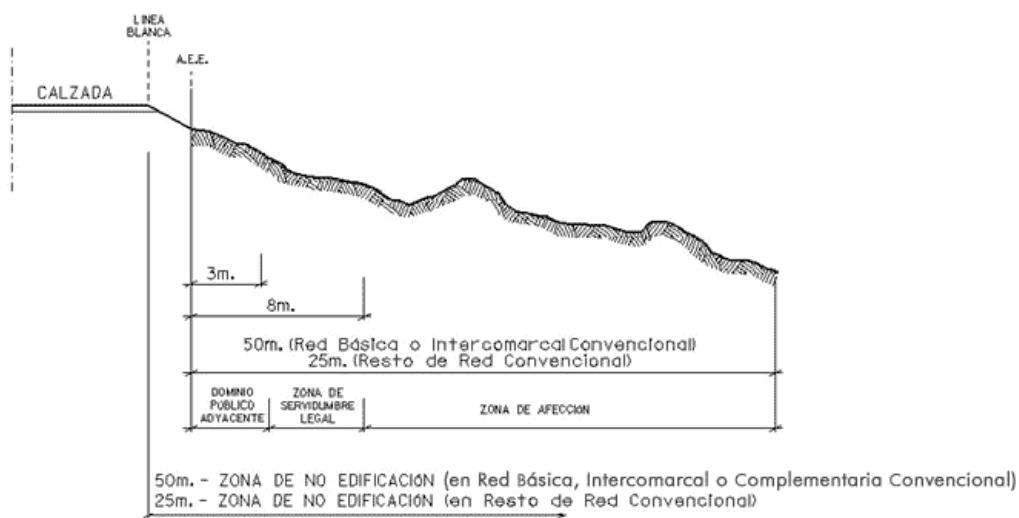
Carretera	Titularidad	Tipo	Zona de Dominio Público (m)	Zona de Servidumbre (m)	Zona de afección (m)	Línea límite edificación (m)
A-49	Estatál	Autovía	8	25	100	50
A-472	Autonómica	Comarcal	3	8	50	50
A-493	Autonómica	Intercomarcal	3	8	50	50
HU-4102	Autonómica	Local	3	8	50	25

urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación. Cuando las extensiones que se propongan en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas en la presente Ley tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial.

Las afecciones y servidumbres establecidas en la legislación vigente son las siguientes:

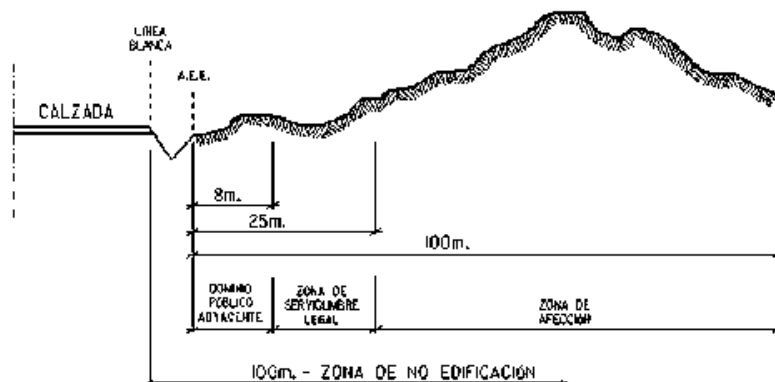
***VIAS CONVENCIONALES (RESTO DE LA RED)**

A.E.E. - Alineo Exterior de Explanación



***VIAS DE GRAN CAPACIDAD (AUTOPISTAS, AUTOVIAS Y VIAS RAPIDAS)**

A.E.E. - Alineo Exterior de Explanación



3.1.8-De las Infraestructuras Energéticas.

A.- Electricidad.

Las Normativas de afección son:

- Reglamento de 28 de Noviembre de 1968, sobre Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.
- Ley 54/1997, de 27 de Noviembre del Sector Eléctrico.
- Real Decreto 1955/2000 de 1 de Diciembre por el que se regula la actividad, de transporte, distribución, comercialización suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Condiciones Generales :

- Los árboles se situarán a una distancia de la línea eléctrica de:
 $1,5 + U(KV)/100$ m, (con un mínimo de 2,00 m)
- Edificaciones:
 - En puntos accesibles a las personas: $3,3 + V(KV)/100$ (m), con un mínimo de 5m.
 - En puntos no accesibles a las personas: $3,3+V(KV)/100$ (m), con un mínimo de 4m.

Paralelamente, se tendrá en cuenta las limitaciones respecto a tendidos eléctricos:

- Los trazados de infraestructuras de la red eléctrica de alta tensión discurrirán por pasillos establecidos con una zona de protección en las líneas según el nivel de tensión y el nº de líneas totales:

TENSIÓN (kv)	Nº CIRCUITOS	ANCHO (m)
66	1	60
	2	78
132	1	70
	2	91
220	1	90
	2	116
400	1	100
	2	129

B.- Red de Gas.

Los nuevos trazados de la red de transporte que se realicen para atender al suministro de los núcleos de población, tendrán las siguientes limitaciones:

- Estarán sujetos a una distancia inferior a 500 metros de los suelos urbanos y urbanizables definidos en este planeamiento.
- No podrán transcurrir por suelos no urbanizables de especial protección.
- Los tramos que estén en superficie deberán adoptar medidas que favorezcan su integración en el entorno.

C.- Red de Oleoducto.

Las instalaciones destinadas al transporte de productos derivados del petróleo que discurren por el término municipal estarán a lo dispuesto en la Ley 34/1998 de 7 de Octubre del Sector de Hidrocarburos, y tendrán las siguientes limitaciones:

- No discurrirán a una distancia inferior a 500 metros de los suelos urbanos y urbanizables definidos en este planeamiento.
- No podrán transcurrir por suelos no urbanizables de especial protección.

3.1.9-De las Infraestructuras de Telecomunicaciones.

No se permitirá el emplazamiento de instalaciones de telefonía móvil en:

- Los conjuntos históricos, edificaciones e instalaciones protegidas por la legislación del Patrimonio Histórico.
- En los edificios catalogados y en los bienes protegidos por el planeamiento urbanístico.
- En los edificios incluidos en el catálogo de edificios rurales establecidos por este plan.
- En las cuencas visuales de las carreteras hasta el límite máximo de 1.000m de la correspondiente vía, y en los escarpes y cierres visuales que se delimitan en este plan.

Las instalaciones utilizarán materiales constructivos y colores que limiten su impacto visual.

Los soportes preverán la posibilidad de implantación de otros proveedores y servicios de telecomunicación móvil y no incorporarán otros elementos como carteles, iluminación, etc que los que sean exigidos por su legislación sectorial.

En los espacios naturales protegidos por la legislación ambiental y montes públicos se estará a lo que determine la administración competente en sus correspondientes planes de ordenación de recursos naturales.

3.1.10-De las Infraestructuras de Comunicaciones: Ferrocarril.

Las Normativas de afección son:

- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
- RD 2387/2004, de 30 de diciembre por el se aprueba el reglamento del sector ferroviario.
- Real Decreto 810/07, de 22 de junio, por el que se aprueba el reglamento sobre seguridad en la circulación de la red ferroviaria de interés general.
- Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por las zonas urbanas.

Las Zonas establecidas por la Ley, son de:

- Zonas de Dominio Público: 8 m a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación.

-Zona de Protección: Franja de terreno a cada lado de las líneas ferroviarias, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente por dos líneas paralelas situadas a 70 m de las aristas exteriores de la explanación.

-Zona límite de Edificación: Se sitúa a 50 m de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de ésta. La Orden FOM/2230/2005, modifica lo expuesto en la ley y reduce la línea límite de edificación en los tramos de líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas a 20 m.

3.1.11-De las Infraestructuras Edilicias.

El Cementerio Viejo, en el Oeste de la trama urbana, se encuentra clausurado, estando en funcionamiento el Cementerio Nuevo, al Noreste, en el Camino de Balufo.

Se encuentran afectados por el:

-Decreto 95/2001, de 3 de abril, que aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuaria.

Quedan establecidas las Zonas de:

- Zona de Protección, de 50 m alrededor del suelo destinado a la construcción, de libre edificación, pudiendo ser ajardinada.

-Zona de no Edificación Residencial, de 200m a partir del límite de la anterior Zona, que no podrá destinarse a uso residencial.

3.1.12-De las Infraestructuras de Medio Ambiente:**a) Planta de Residuos Sólidos Urbanos.**

Se dispone una superficie aproximada de 45,74 Ha, en la zona Norte del municipio, con acceso desde la Carretera a Valverde. Esta planta abastece a la zona sur de la provincia de Huelva, hasta la altura de Valverde del Camino.

b) Estación Depuradora de Aguas Residuales.

Cuenta con una depuradora de reciente construcción. Tiene una capacidad de caudal en el año horizonte (2025) de 684 m³/día. Funciona con tratamiento biológico de aireación prolongada, mediante turbina con recirculación de fangos.

c) Punto limpio.

En trámites de funcionamiento, situado detrás del Cementerio nuevo.

3.2.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACION URBANISTICA.

En este tipo de suelo se incluyen los delimitados por el propio planeamiento, que en virtud de sus características naturales, ambientales y territoriales, son susceptibles de proteger.

En ellos se encuentran:

-Terrenos Forestales de Dehesa Nueva, con 543,54 Ha, y Vega la Aradilla, con una superficie de 135,75 Ha. Están situadas al norte como continuación de la Dehesa Boyal. El objetivo es acorde con la legislación vigente, garantizar la conservación y protección de los montes del término, por razón de sus valores ambientales, paisajísticos, económicos y sociales.

-Vía Tren: Es una franja paralela al trazado de la vía férrea a su paso por el núcleo urbano, que servirá de pulmón y de estructuración de un borde definido y de protección a esta potente infraestructura. Ocupa una superficie de 16.224,34 m²

En estos terrenos se permiten:

-Característicos: Forestal, usos vinculados a explotaciones agrícolas

-Autorizables: -Vinculados a las obras públicas, cuya utilidad pública o interés social radiquen en sí mismos o en la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.

- Enclaves turísticos
- Dotaciones y equipamientos
- Servicios turísticos.

-Prohibidos: -Actividades extractivas
- todos los demás usos

3.3.- RELACION DE NORMATIVAS SECTORIALES DE APLICACION.

1) LEGISLACIÓN SOBRE RECURSOS NATURALES.

a) AGUAS SUPERFICIALES Y SUBTERRÁNEAS

a) Del Estado

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Real Decreto 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril.
- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE nº135, de 06.06.03).

La Ley de Aguas en su artículo 78 establece que los Planes de Ordenación Urbana deben ser informados por el Organismo de Cuenca y recoger las previsiones formuladas por éste con respecto a las actuaciones a realizar en la zona de policía de cauces.

b) MONTES Y ZONAS FORESTALES

a) Del Estado

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (BOE nº 280, de 22.11.03).
- Ley 10/2006, de 28 de Abril, por la que se modifica la Ley 43/2003.
- Ley 52/1968, de 27 de julio, de Montes.
- Ley 81/1968, de 5 de diciembre, sobre incendios.

b) De la Comunidad Autónoma

- Ley 2/92, Forestal de Andalucía, de 15 de junio.
- Orden de 10 de junio de 1997, por la que se regule la recolección de ciertas especies vegetales en los terrenos forestales de propiedad privada en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra incendios forestales en Andalucía.
- Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de Prevención y Lucha contra los incendios forestales.

La Ley Forestal determina que la Administración Forestal será oída en la elaboración de cualquier instrumento de planificación que afecte de alguna manera, a los recursos o terrenos forestales. Por ello, cuando en la elaboración del planeamiento urbanístico se prevea alterar la clasificación de terrenos forestales para su conversión en suelo urbanizable o categoría análoga, el Ayuntamiento solicitará preceptivamente informe a la Administración Forestal.

c) FLORA Y FAUNA SILVESTRE.

a) Del Estado

- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Ley 41/1997 de 5 de Noviembre, sobre espacios naturales protegidos, protección de animales y plantas. Modifica la Ley 4/1989, de Conservación de los Espacios Naturales y de la flora y fauna silvestres.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) De la Comunidad Autónoma

- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres.
- Decreto 104/1994, de 10 de mayo, por el que se aprueba el Catálogo Andaluz de Flora Silvestre amenazada.

2) LEGISLACIÓN REFERIDA A LA PROTECCIÓN AMBIENTAL.

a) VERTIDOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

a) Del Estado

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de los Títulos I y II de la Ley de Aguas.
- Orden de 23 de diciembre de 1986, por la que se dictan normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertido de aguas residuales.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Orden de 12 de noviembre de 1987, normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales (BOE nº 280, de 23.11.87)
- Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. (BOE nº 312, de 30.12.95).
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto- Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. (BOE nº 77, de 29.03.96).
- Real Decreto 2.116/1998, de 2 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 509/1996, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

b) RESIDUOS SÓLIDOS.

a) Del Estado

- Ley 10/98 del 21 de abril, de Residuos.
- Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases.
- Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases.
- Real Decreto 1378/1999, de 27 de agosto, por el que se establecen medidas para la eliminación y gestión de los policlorobifenilos, policloroterfelinos y aparatos que los contengan.
- Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

b) De la Comunidad Autónoma

- Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad.
- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 218/1999, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos.
- Decreto 104/2000, de 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas de las actividades de valoración y eliminación de residuos y la gestión de residuos plásticos agrícolas.

c) RESIDUOS TÓXICOS Y PELIGROSOS.

a) Del Estado

- Ley 10/1.998 de 21 de abril, de Residuos. BOE nº 96, de 22 de abril de 1.998.
- R.D. 833/1.988 de 20 de julio de 1.988, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1.986. Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos (BOE, 30 de julio de 1.988 y 29 de enero de 1.989).
- R.D. 108/1.991, de 1 de febrero sobre la prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el amianto.

- R.D. 363/1.995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre la notificación de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas. BOE nº 133, de 5 de junio de 1.995.
- R.D. 45/1.996 de 19 de enero, por el que se regulan diversos aspectos relacionados con las pilas y los acumuladores que contengan determinadas materias peligrosas (BOE de 24 de febrero de 1.996).
- R.D. 952/1.997 de 20 de junio de 1.997, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1.986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1.988, de 20 de julio.
- R.D. 1217/1.997, de 18 de julio, sobre incineración de residuos peligrosos y de modificación del Real Decreto 1088/1.992, de 11 de septiembre, relativo a las instalaciones de incineración de residuos municipales.
- R.D. 2115/1.998, de 2 de octubre, de Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera.
- R.D. 1378/1.999, de 27 de agosto, por el que se establecen medidas para la eliminación y gestión de los PCBs y PCTs y aparatos que los contengan.
- R.D. 1416/2.001, de 14 de diciembre sobre envases de productos fitosanitarios (BOE nº 311 de 28 de diciembre de 2001)
- ORDEN de 28 de Febrero de 1.989 por la que se regula la gestión de los aceites usados (BOE nº 57, de 8 de marzo de 1.989).
- ORDEN de 14 de abril de 1.989 sobre gestión de PCB y PCT (BOE nº 102 de 19 de abril de 1.989).
- ORDEN de 13 de octubre de 1.989 por la que se determinan los métodos de caracterización de los residuos tóxicos y peligrosos (BOE nº 270 de 10 de noviembre de 1.989).
- ORDEN de 13 de junio de 1.990 por la que se modifica el apartado Decimosexto, 2 y el Anexo II de la Orden de 28 de febrero de 1.989 (BOE nº 102 de 19 de abril de 1.989). Gestión de aceites usados.

b) De la Comunidad Autónoma

- Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad.
- Orden de 7 de febrero de 2000 por la que se establecen sistemas de gestión para los envases usados y residuos de envases de productos fitosanitarios.
- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 134/1998 de 23 de junio, por el que se aprueba el Plan Director de Gestión de Residuos Peligrosos.
- DECRETO 99/2004 de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.

d) ACTIVIDADES AGRARIAS.

a) Del Estado

- Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.
- Real Decreto 1987/1991, de 30 de diciembre, modificado parcialmente en 1993, 1994 y 1995, con el fin de contribuir a la mejora de la eficacia de las estructuras agrarias, establece un régimen de ayudas conforme al Reglamento CEE 2328/91, del Consejo de 15 de julio.
- Reales Decretos 51/1995, de 20 de enero, y 632/1995, de 21 de abril, para fomentar métodos de producción agraria compatibles con las exigencias de protección del medio ambiente y la conservación del espacio natural.
- Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias.

b) De la Comunidad Autónoma

- Ley 8/1984, de 3 de Julio, Reforma Agraria en Andalucía.
- Decreto 226/1995, de 26 de septiembre, por el que se aprueban medidas de ejecución del Plan de Desarrollo Rural de Andalucía.
- 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 de Andalucía.
- Decreto 36/2008, de 5 de febrero, por el que se designan las zonas vulnerables y se establecen medidas contra la contaminación por nitratos de origen agrario.

e) CALIDAD DEL AIRE

a) Del Estado

- Ley 16/2002 de 1 de julio de Prevención y Control integrados de la Contaminación (IPPC)
- Decreto 2414/ 1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.
- Decreto 833/1975, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de Protección del Ambiente Atmosférico.
- Orden de 18 de octubre de 1976, sobre prevención y corrección de la contaminación atmosférica industrial.

b) De la Comunidad Autónoma

- Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad.
- Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.
- Orden de 23 de febrero de 1996, que desarrolla el D.74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire, en materia de medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.
- Orden de 3 de septiembre de 1998, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones.

3) LEGISLACIÓN REFERIDA A LA INFRAESTRUCTURA DEL MUNICIPIO.

a) Carreteras

a) Del Estado

- Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de julio.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Carreteras.
- Real Decreto 597/1999, de 16 de abril, por el que se modifica el Reglamento General de Carreteras.

b) De la Comunidad Autónoma

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

b) Líneas eléctricas

a) Del Estado

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Reglamento de 28 de noviembre de 1968 sobre Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.
- Real Decreto 263/2008, de 22 de febrero, por el que se establecen medidas de carácter técnico en líneas eléctricas de alta tensión, con objeto de proteger la avifauna.

Están determinadas las distancias mínimas que deben existir entre un tendido eléctrico y un bosque, masa forestal y edificaciones (sobre puntos accesibles y no accesibles a las personas).

c) Línea Férrea

- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
- -RD 2387/2004, de 30 de diciembre por el se aprueba el reglamento del sector ferroviario.
- -Real Decreto 810/07, de 22 de junio, por el que se aprueba el reglamento sobre seguridad en la circulación de la red ferroviaria de interés general.
- -Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en

4) LEGISLACIÓN REFERIDA A LOS BIENES PROTEGIDOS**a) ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS****a) De la Unión Europea**

- Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres. (Directiva Aves).
- Directiva de la Comisión 49/97/CE, de 29 de julio, por la que se modifica la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, relativa a la conservación de las aves silvestres (DOCE nº L 223, de 13.08.97).
- Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, de conservación de los espacios naturales y de la fauna y flora silvestres. (Directiva Hábitats).

b) Del Estado

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre (BOE nº 74, 28-Mar-1989).
- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas. (BOE nº 82 de 05-04-1990).
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. (BOE nº 310, 28-Dic- 1995).
- Real Decreto 4/2001, de 12 de enero, por el que se establece un régimen de ayudas a la utilización de métodos de producción agraria compatibles con el medio ambiente (BOE nº 12 de 13 de enero de 2001)

c) De la Comunidad Autónoma.

- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (BOJA nº 60, de 27.07.89).
- Ley 2/1995, de 1 de junio, sobre modificación de la Ley 2/89, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección. (BOJA nº 82, de 07.06.95).
- Ley 6/1996, de 18 de julio, relativa a la modificación del art. 20 de la Ley 2/89, de 18 de julio, por la que se prueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía (BOJA nº 83, de 20.07.96).

b) VÍAS PECUARIAS**a) Del Estado**

- Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias

b) De la Comunidad Autónoma.

- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

c) PATRIMONIO HISTÓRICO**a) Del Estado**

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, en desarrollo parcial de la ley anterior.

a) De la Comunidad Autónoma.

- Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Ley 14/2004 Patrimonio Histórico de Andalucía. Deroga parcialmente la anterior.
- Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (Decreto 19/1995, de 7 de febrero).

5) LEGISLACIÓN REFERIDA A LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANIFICACIÓN FÍSICA.**a) Del Estado**

- Real Decreto Legislativo 1/1996, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
- Ley 8/2007, de 28 de mayo del Suelo.

b) De la Comunidad Autónoma.

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen del suelo y ordenación urbana.
- Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto 341/2003 de 9 de Diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana.
- Decreto 129/2006, de 27 de junio, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación.

6) LEGISLACIÓN REFERIDA A LA PREVENCIÓN Y CORRECCIÓN DE IMPACTOS.**a) Del Estado**

- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio de EIA
- Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por lo que se aprueba el Reglamento para la ejecución del RDL 1302/1986, de 28 de junio de EIA.
- Real Decreto-Ley 9/2000, de 6 de octubre, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

b) De la Comunidad Autónoma

- Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad.
- Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.
- Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.
- Orden de 10 de noviembre de 1999, por la que se establecen los Planes de Inspección en materia Medioambiental.
- Resolución de 20 de octubre de 2000, por la que se regula la elaboración de Planes Sectoriales de Inspecciones Medioambientales en Andalucía.

CAPITULO 13: EDIFICIOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS

1.- Definición y Grados establecidos.

Dentro de este Planeamiento, se incorporan una serie de actuaciones que afectan al Patrimonio Histórico Artístico del municipio de Villarrasa. Corresponde a edificios dispersos por todo el término municipal. Se reflejan en los Planos y Fichas correspondientes al Catálogo.

Estos espacios están afectados por las Ley 26/85, de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español; y la nivel autonómico, la Ley 14/07, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico Artístico Andaluz.

Junto las ya recogidas en el anterior planeamiento, se proponen una serie de actuaciones, con la siguiente división en **Niveles de Protección Patrimonial**:

A: Protección monumental o Integral.

En él se incluyen los edificios con el máximo nivel de protección por sus características de valor arquitectónico, artístico o histórico. Queda integrado:

-La Ermita de las Angustias, recogida con el Código: 210770009 del Catálogo general del Patrimonio Histórico Andaluz.

Recogidas como nuevas propuestas en el planeamiento:

- Iglesia de los Remedios.
- Iglesia de San Vicente.

B: Protección Estructural.

Este nivel supone la protección de aquellos elementos de patrimonio inmueble que, por su valor arquitectónico, artístico o histórico muestran una especial singularidad. Este nivel propone una protección de tipo estructural, de los elementos que conforman las características básicas, tanto ornamentales como estructurales que definen la composición del edificio.

En este Nivel se recogen las nuevas propuestas por el planeamiento. En él se encuentran:

- Ermita Cruz de Abajo
- Ermita Cruz de Arriba
- Ermita de San Roque
- Estación de Ferrocarril

C: Protección Fisionómica.

En este nivel se encuadran aquellos bienes inmuebles cuyos elementos arquitectónicos presentan características que los hacen convertirse en objeto de protección por su valor desde el punto de vista formal o fisionómico. En este nivel se incluyen fachadas o elementos interiores de cierto valor, como patios, escaleras, arcos,....

Los bienes patrimoniales propuestos que componen el Grado C, son:

- La Tenería
- Hacienda Dehesa El Duque
- Molinos del Tinto
- Vivienda en Calle Doctor Ríos Ramos, 69
- Vivienda en Calle San José, 1 2
- Vivienda en Calle Aparición, 1
- Vivienda en Calle Empedrada, 2
- Vivienda en Calle Pinar, 14
- Vivienda en Calle San José, 26
- Vivienda en Calle Virgen de los Remedios, 22
- Vivienda en Calle Hermanos Infante de Cos, 45
- Vivienda en Calle Nueva, 40
- Vivienda en Calle Nueva , 57

2.- Consideraciones generales.

En todos los Grados establecidos se permiten obras de Consolidación, Conservación y Restauración.

En la Protección Estructural se permitirán además Obras de Reforma en los elementos protegidos, previa justificación de su necesidad y autorización de los servicios municipales.

El resto de elementos no protegidos de un inmueble podrá ser objeto de Reestructuración u Obra nueva.

Son *Obras de Consolidación*, aquellas necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él.

Son *Obras de Conservación*, las necesarias para el mantenimiento de la edificación en buen estado, evitando el abandono y deterioro por los agentes atmosféricos y externos.

Son *Obras de Restauración*, las necesarias para dotar al edificio de sus imagen y condiciones originales, excluyendo obras que incorporen nuevos elementos añadidos, salvo estudio justificado de su anterior preexistencia.

Son *Obras de Reforma*, las que afectan a la redistribución de los espacios interiores sin afectar a las características estructurales del edificio, ni a los elementos protegidos.

Son *Obras de Reestructuración*, las que modifican el espacio interior del edificio, con alteración sustancial de elementos comunes y elementos fijos o estructurales, modificando la tipología del edificio. Este tipo de obra incluye el vaciado total del espacio interior, con mantenimiento de fachadas y elementos valiosos que se integrarán al conjunto de nueva creación.

Son *Obras Nuevas*, la adición de nuevas plantas o espacios de forma total o parcial a lo existente.

3.- Tramitación.

Previo a la concesión de la oportuna licencia de obras, deberá remitirse a la Delegación Provincial de Huelva, Consejería de Cultura, una copia del Proyecto o memoria exigidos para la obtención de la licencia o la realización de la actuación, en el que se especifique e identifique de forma completa la actuación a realizar, incluyendo la siguiente documentación:

1. Plano de situación general del inmueble
2. Plano de localización detallada escala mínima 1:2.000
3. Estudio fotográfico del inmueble y su entorno en el que se incluya esquema de punto de vista de las tomas.
4. Alzados compuestos del bien y sus colindantes.
5. Memoria de calidades de materiales en cubierta y paramentos exteriores.
6. Memoria de instalaciones que afecten a fachadas y cubiertas.
7. Señalamiento de los elementos y valores a conservar del estado previo de la edificación.
8. Obras propuestas.