



Texto Refundido. Junio 2006

Eduardo Martínez Zúñiga - **arquitecto**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Ayuntamiento de Gelves. Sevilla

TÍTULO PRIMERO. ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.1

Artículo 1.1	Objeto, naturaleza y ámbito territorial.	1
Artículo 1.2	Efectos de la aprobación del Plan General.	1
Artículo 1.3	Vigencia y revisión del Plan General.	1
Artículo 1.4	Modificaciones del Plan General.	2
Artículo 1.5	Contenido y valor relativo de la Documentación del Plan General.	2
Artículo 1.6	Interpretación del Plan.	3

TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL. 4

CAPÍTULO 1º: DISPOSICIONES GENERALES. 4

Artículo 2.1	Órganos actuantes.	4
Artículo 2.2	Plazos de las actuaciones de desarrollo y ejecución del Plan General.	4
Artículo 2.3	Revisión del Programa.	4
Artículo 2.4	Instrumentos de actuación urbanística.	5

CAPÍTULO 2º: INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN. 5

Artículo 2.5	Definición y clases.	5
Artículo 2.6	Planes Parciales.	5
Artículo 2.7	Planes Especiales.	6
Artículo 2.8	Estudios de Detalle.	7
Artículo 2.9	Normas Especiales de Protección.	7
Artículo 2.10	Ordenanzas Especiales.	7
Artículo 2.11	Catálogos Complementarios del Planeamiento.	7

CAPÍTULO 3º: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN. 8

Artículo 2.12	Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.	8
Artículo 2.13	Delimitación de unidades de ejecución.	8
Artículo 2.14	Definición y clases.	8
Artículo 2.15	Instrumentos de gestión integrada.	8
Artículo 2.16	Sistema de actuación.	8
Artículo 2.17	Sistema de compensación.	9
Artículo 2.18	Sistema de cooperación.	9
Artículo 2.19	Sistema de expropiación.	9
Artículo 2.20	Instrumentos de gestión simple.	9
Artículo 2.21	Reparcelación.	10
Artículo 2.22	Expropiación.	10

CAPÍTULO 4º: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. 10

Artículo 2.23	Clases de proyectos.	10
Artículo 2.24	Definición, clases y características generales de los proyectos de urbanización.	11
Artículo 2.25	Contenido de los proyectos de urbanización.	11
Artículo 2.26	Aprobación de los proyectos de urbanización.	11
Artículo 2.27	Entidades urbanísticas de conservación.	12

TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO E INFORMACIÓN URBANÍSTICA. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. 13

CAPÍTULO 1º: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. 13

Artículo 3.1	Delimitación del contenido normal de la propiedad.	13
--------------	--	----

Artículo 3.2	Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.	13
Artículo 3.3	Delimitación del aprovechamiento urbanístico.	13
CAPÍTULO 2º: INCIDENCIA DE PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.		13
Artículo 3.4	Edificios, parcelas y usos fuera de ordenación.	13
CAPÍTULO 3º: INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y PUBLICIDAD.		14
Artículo 3.5	La publicidad del planeamiento.	14
Artículo 3.6	Consulta directa.	14
Artículo 3.7	Consultas previas.	14
Artículo 3.8	Informes urbanísticos.	14
Artículo 3.9	Cédulas urbanísticas.	15
Artículo 3.10	Consultas que requieren interpretación del planeamiento.	15
CAPÍTULO 4º: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.		15
SECCIÓN 1º: LICENCIAS URBANÍSTICAS		15
Artículo 3.11	Actividades sujetas a licencia.	15
Artículo 3.12	Clases de licencias urbanísticas.	15
Artículo 3.13	Condiciones generales de los proyectos técnicos.	15
SECCIÓN 2º: LICENCIA DE PARCELACIÓN.		16
Artículo 3.14	Parcelaciones urbanísticas.	16
Artículo 3.15	Licencia de parcelación o, en su caso, declaración de innecesariedad.	16
SECCIÓN 3º: LICENCIAS DE OBRAS.		17
Artículo 3.16	Clases de licencias de obras.	17
Artículo 3.17	Licencias de obras de urbanización.	17
Artículo 3.18	Licencia de obras de edificación.	17
Artículo 3.19	Licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Cultural	18
Artículo 3.20	Licencias para actuaciones con afección arqueológica.	19
Artículo 3.21	Condiciones comunes de los proyectos de edificación.	19
Artículo 3.22	Documentación específica de los proyectos de obras tendentes a la buena conservación de los edificios y de reforma.	19
Artículo 3.23	Documentación específica de los proyectos de demolición.	20
Artículo 3.24	Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.	20
Artículo 3.25	Transmisión y modificación de licencias de obras.	21
SECCIÓN 4º: LICENCIA PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.		21
Artículo 3.26	Definición de otras actuaciones urbanísticas.	21
Artículo 3.27	Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.	22
Artículo 3.28	Licencias de otras actuaciones urbanísticas.	22
SECCIÓN 5º: LICENCIA DE OCUPACIÓN O FUNCIONAMIENTO.		22
Artículo 3.29	Licencia de ocupación o funcionamiento.	22
Artículo 3.30	Licencia para usos y obras provisionales.	23
SECCIÓN 6º: EFICACIA DE LAS LICENCIAS.		23
Artículo 3.31	Caducidad de las licencias.	23
Artículo 3.32	Pérdida de eficacia de las licencias.	23
Artículo 3.33	Efectos de la extinción de las licencias.	23
SECCIÓN 7º: BIENES DE DOMINIO PÚBLICO. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.		24
Artículo 3.34	Disposiciones generales	24
Artículo 3.35	Bienes integrantes	24
Artículo 3.36	Alteración de la calificación jurídica de los bienes de dominio público.	24
CAPÍTULO 5º: EL DEBER DE CONSERVACIÓN.		24
SECCIÓN 1º: DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.		24
Artículo 3.37	Obligaciones de conservación.	24

Artículo 3.38	Contenido del deber de conservación.	25
Artículo 3.39	Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.	25
Artículo 3.40	Colaboración municipal.	25
Artículo 3.41	Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora.	26
SECCIÓN 2ª:	CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.	26
Artículo 3.42	Conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural.	26
Artículo 3.43	Deber de conservación de los inmuebles catalogados por el planeamiento.	26
SECCIÓN 3ª:	CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.	26
Artículo 3.44	Contenido del deber de conservación de solares.	26
Artículo 3.45	Destino provisional de los solares.	26
TÍTULO CUARTO. NORMAS GENERALES DE LOS USOS.		28
CAPÍTULO 1º: DEFINICIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS.		28
Artículo 4.1	Definición.	28
Artículo 4.2	Tipos de usos.	28
Artículo 4.3	Uso público y uso privado.	29
Artículo 4.4	Regulación de los usos en las figuras de planeamiento.	29
Artículo 4.5	Categorías de usos.	29
CAPÍTULO 2º: USO RESIDENCIAL.		31
Artículo 4.6	Definición y usos pormenorizados.	31
Artículo 4.7	Vivienda exterior.	31
Artículo 4.8	Viviendas interiores.	31
Artículo 4.9	Programa de la vivienda.	31
Artículo 4.10	Altura de los techos.	32
Artículo 4.11	Dotación de aparcamientos.	32
CAPÍTULO 3º: USO INDUSTRIAL.		32
Artículo 4.12	Definición.	32
Artículo 4.13	Categorías del uso industrial en función de su compatibilidad.	33
Artículo 4.14	Industrial compatibles con la zonificación residencial (categoría 1).	33
Artículo 4.15	Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial (categoría 2).	33
Artículo 4.16	Industrias que requieren zonificación industrial específica (categoría 3).	34
Artículo 4.17	Industrias incompatibles con el medio urbano (categoría 4).	34
Artículo 4.18	Vertidos industriales.	34
Artículo 4.19	Niveles de industria.	34
CAPÍTULO 4º: USO CENTROS Y SERVICIOS TERCARIOS.		34
Artículo 4.20	Definición y usos pormenorizados.	34
Artículo 4.21	Comercio.	35
Artículo 4.22	Gran superficie comercial o centro comercial.	35
Artículo 4.23	Instalación de grandes superficies comerciales.	35
Artículo 4.24	Dotación mínima de aseos en uso comercial.	35
Artículo 4.25	Oficinas.	36
Artículo 4.26	Recreativo.	36
Artículo 4.27	Hostelería.	36
Artículo 4.28	Hospedaje.	37
Artículo 4.29	Estaciones de servicio e instalaciones de suministro de carburantes para automóviles.	38
CAPÍTULO 5º: USO DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS.		38
Artículo 4.30	Definición y usos pormenorizados.	38
Artículo 4.31	Condiciones de la edificación.	39
Artículo 4.32	Compatibilidad de usos.	39

CAPÍTULO 6º: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.	40
Artículo 4.33 Definición y usos pormenorizados.	40
Artículo 4.34 Condiciones de aplicación.	40
Artículo 4.35 Parques urbanos.	40
Artículo 4.36 Plazas y áreas ajardinadas.	40
Artículo 4.37 Áreas de ocio.	41
CAPÍTULO 7º: USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES.	41
Artículo 4.38 Definición y usos pormenorizados.	41
SECCIÓN 1ª: RED VIARIA, USO PORTUARIO E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.	41
Artículo 4.39 Dimensiones y desarrollo del viario.	41
Artículo 4.40 Uso portuario.	42
Artículo 4.41 Infraestructuras urbanas.	42
SECCIÓN 2ª: APARCAMIENTOS Y GARAJES.	42
Artículo 4.42 Aparcamientos y garajes.	42
Artículo 4.43 Reservas de espacios para aparcamientos.	42
Artículo 4.44 Reservas de aparcamiento por usos.	43
Artículo 4.45 Soluciones para la dotación de aparcamiento.	44
Artículo 4.46 Plaza de aparcamiento.	44
Artículo 4.47 Aparcamiento en espacios libres.	44
Artículo 4.48 Emplazamiento.	44
Artículo 4.49 Acceso a los garajes.	45
Artículo 4.50 Altura libre de garaje.	46
Artículo 4.51 Escaleras en los garajes.	46
Artículo 4.52 Ventilación de garajes.	46
Artículo 4.53 Cubierta de garajes.	46
Artículo 4.54 Utilización de los garajes.	46
Artículo 4.55 Desagües.	46
Artículo 4.56 Establecimientos de aparcamiento y garajes públicos.	46
Artículo 4.57 Accesos.	46
Artículo 4.58 Plaza de aparcamiento.	47
Artículo 4.59 Altura libre de piso.	47
Artículo 4.60 Garaje sobre la rasante.	47
Artículo 4.61 Edificación bajo espacios públicos.	47
Artículo 4.62 Aparcamientos en superficie.	47
TÍTULO QUINTO. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.	48
CAPÍTULO 1º: APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.	48
Artículo 5.1 Aplicación.	48
Artículo 5.2 Tipos de obras de edificación.	48
Artículo 5.3 Condiciones de la edificación.	49
CAPÍTULO 2º: CONDICIONES DE LA PARCELA.	49
Artículo 5.4 Definición y aplicación.	49
Artículo 5.5 Definiciones referentes a las condiciones de la parcela.	50
Artículo 5.6 Relación entre edificación y parcela.	50
Artículo 5.7 Segregación y agregación de parcelas.	50
Artículo 5.8 Condiciones para la edificación de una parcela.	50
CAPÍTULO 3º: CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.	51
Artículo 5.9 Definición y aplicación.	51

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE POSICIÓN DE EDIFICIO EN LA PARCELA.	51
Artículo 5.10 Alineación exterior.	51
Artículo 5.11 Línea de edificación, alineación interior, fondo edificable.	51
Artículo 5.12 Fachada y medianería.	51
Artículo 5.13 Alineación virtual.	51
Artículo 5.14 Separación de linderos.	51
Artículo 5.15 Retranqueos.	52
Artículo 5.16 Edificios colindantes y separaciones entre edificios.	52
Artículo 5.17 Área de movimiento de la edificación.	52
Artículo 5.18 Rasante, cota natural del terreno y cota de nivelación.	52
SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.	52
Artículo 5.19 Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.	52
Artículo 5.20 Superficie ocupable.	53
Artículo 5.21 Ocupación bajo rasante.	53
Artículo 5.22 Superficie libre de parcela.	53
Artículo 5.23 Construcciones auxiliares.	53
SECCIÓN 3ª: CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.	53
Artículo 5.24 Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.	53
Artículo 5.25 Computo de la superficie edificada.	54
Artículo 5.26 Condiciones de volumen y forma de los edificios.	54
SECCIÓN 4ª: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.	54
Artículo 5.27 Sólido capaz.	54
Artículo 5.28 Altura del edificio.	54
Artículo 5.29 Altura máxima.	55
Artículo 5.30 Consideración de las condiciones de altura.	55
Artículo 5.31 Ancho del vial.	55
Artículo 5.32 Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.	55
Artículo 5.33 Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de altura.	56
Artículo 5.34 Altura de las edificaciones.	57
Artículo 5.35 Plantas.	57
Artículo 5.36 Altura libre de piso y cota de planta de piso.	57
Artículo 5.37 Sótanos.	57
Artículo 5.38 Entreplantas.	58
Artículo 5.39 Planta Baja.	58
Artículo 5.40 Plantas piso.	58
Artículo 5.41 Áticos y plantas bajo cubierta.	58
Artículo 5.42 Patios.	58
Artículo 5.43 Anchura de patios.	59
Artículo 5.44 Medición de la altura de los patios.	59
Artículo 5.45 Dimensión de los patios de parcelas.	59
Artículo 5.46 Dimensión de los patios abiertos.	60
Artículo 5.47 Dimensión de los patios ingleses.	60
Artículo 5.48 Cota de pavimentación.	60
Artículo 5.49 Acceso a patio.	60
Artículo 5.50 Construcciones en los patios.	60
Artículo 5.51 Cubrición de patios.	60
Artículo 5.52 Régimen de mancomunidad de patios.	60
CAPÍTULO 4º: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.	60
Artículo 5.53 Definición y aplicación.	60
SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE CALIDAD.	61
Artículo 5.54 Calidad de las construcciones.	61
Artículo 5.55 Condiciones de aislamiento.	61
SECCIÓN 2ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.	61
Artículo 5.56 Local.	61

Artículo 5.57	Local exterior.	61
Artículo 5.58	Pieza habitable.	61
Artículo 5.59	Piezas habitables en plantas sótanos.	61
Artículo 5.60	Ventilación e iluminación.	61
Artículo 5.61	Oscurcimiento de las piezas habitables.	62
CAPÍTULO 5º: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.		62
Artículo 5.62	Definición y aplicación.	62
SECCIÓN 1ª: SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO.		62
Artículo 5.63	Dotación de agua potable.	62
Artículo 5.64	Energía eléctrica.	62
Artículo 5.65	Combustibles líquidos o gaseosos.	62
Artículo 5.66	Energías alternativas.	62
SECCIÓN 2ª: DOTACIONES DE COMUNICACIÓN.		63
Artículo 5.67	Telecomunicaciones.	63
Artículo 5.68	Servicios postales.	63
SECCIÓN 3ª: SERVICIOS DE EVACUACIÓN.		63
Artículo 5.69	Evacuación de aguas pluviales.	63
Artículo 5.70	Evacuación de aguas residuales.	63
Artículo 5.71	Evacuación de humos.	63
Artículo 5.72	Evacuación de residuos sólidos.	63
Artículo 5.73	Instalación de clima artificial.	64
Artículo 5.74	Aparatos elevadores.	64
CAPÍTULO 6º: CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.		65
Artículo 5.75	Definición y aplicación.	65
Artículo 5.76	Acceso a las edificaciones.	65
Artículo 5.77	Visibilidad del exterior.	65
Artículo 5.78	Señalización en los edificios.	65
Artículo 5.79	Puerta de acceso.	66
Artículo 5.80	Circulación interior.	66
Artículo 5.81	Escaleras.	66
Artículo 5.82	Rampas.	66
Artículo 5.83	Supresión de barreras arquitectónicas.	67
Artículo 5.84	Prevención de incendios.	67
Artículo 5.85	Prevención contra el rayo.	67
Artículo 5.86	Prevención de caídas.	67
CAPÍTULO 7º: CONDICIONES DE ESTÉTICA.		67
Artículo 5.87	Definición y aplicación.	67
Artículo 5.88	Armonización de las construcciones con su entorno.	68
Artículo 5.89	Protección de los ambientes urbanos.	68
Artículo 5.90	Fachadas.	68
Artículo 5.91	Modificación de fachadas.	68
Artículo 5.92	Medianerías.	69
Artículo 5.93	Soportales.	69
Artículo 5.94	Instalaciones en la fachada.	69
Artículo 5.95	Cuerpos salientes.	69
Artículo 5.96	Elementos salientes.	69
Artículo 5.97	Portadas y escaparates.	70
Artículo 5.98	Toldos y marquesinas.	70
Artículo 5.99	Rótulos publicitarios en fachada.	70
Artículo 5.100	Cerramientos.	71
Artículo 5.101	Protección del arbolado.	71
Artículo 5.102	Consideración del entorno.	71
Artículo 5.103	Urbanización y ajardinamiento de los patios de manzana.	72

TÍTULO SEXTO.	NORMAS DE URBANIZACIÓN.	73
<hr/>		
CAPÍTULO 1º: DISPOSICIONES GENERALES.		73
Artículo 6.1	Objeto y aplicación.	73
Artículo 6.2	Ejecución de las obras de urbanización.	73
CAPÍTULO 2º: LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS.		73
Artículo 6.3	Dimensiones y características de trazado del viario.	73
Artículo 6.4	Condiciones de diseño del viario.	74
Artículo 6.5	Estacionamiento en vía pública.	74
Artículo 6.6	Vías para Bicicletas	75
CAPÍTULO 3º: LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.		75
Artículo 6.7	Urbanización de los espacios libres, zonas ajardinadas del viario y espacios no ocupados por la edificación.	75
Artículo 6.8	Servidumbre de infraestructuras.	75
CAPÍTULO 4º: LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.		75
Artículo 6.9	Dimensiones y ejecución de las redes.	75
Artículo 6.10	Red de abastecimiento, bocas de riego e hidrantes.	75
Artículo 6.11	Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.	76
Artículo 6.12	Energía eléctrica y alumbrado público.	76
Artículo 6.13	Telecomunicaciones.	77
Artículo 6.14	Red de gas canalizado.	77
TÍTULO SÉPTIMO.	RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS.	78
<hr/>		
CAPÍTULO 1º: NORMAS GENERALES		78
Artículo 7.1	Sistemas generales: definición y tipos.	78
Artículo 7.2	Sistemas locales: Definición y tipos.	78
Artículo 7.3	Terrenos incluidos.	79
Artículo 7.4	Régimen jurídico de los sistemas.	79
CAPÍTULO 2º: SISTEMAS GENERALES.		79
SECCIÓN 1º: SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.		79
Artículo 7.5	Definición.	79
Artículo 7.6	Autovías y carreteras.	79
Artículo 7.7	Caminos rurales.	80
Artículo 7.8	Vías urbanas básicas.	80
Artículo 7.9	Puerto deportivo y ampliación del Puerto de Sevilla.	80
SECCIÓN 2º: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.		80
Artículo 7.10	Definición.	80
Artículo 7.11	Parques urbanos.	80
SECCIÓN 3º: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y SERVICIOS URBANOS.		81
Artículo 7.12	Definición.	81
SECCIÓN 4º: SISTEMA GENERAL DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.		81
Artículo 7.13	Ríos y arroyos.	81
SECCIÓN 5º: DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.		81
Artículo 7.14	Sistema general del dominio publico marítimo-terrestre.	81
SECCIÓN 6º: SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS.		81
Artículo 7.15	Definición.	81
Artículo 7.16	Condiciones de uso y edificación.	81

CAPÍTULO 3º: SISTEMAS LOCALES.	81
Artículo 7.17 Sistema local viario y de aparcamiento.	81
Artículo 7.18 Sistema local de espacios libres.	82
Artículo 7.19 Sistema local de equipamientos comunitarios.	82
CAPÍTULO 4º: CONDICIONES PARTICULARES DE GESTIÓN Y DESARROLLO DE LOS SISTEMAS.	82
Artículo 7.20 Régimen de gestión de los sistemas.	82
Artículo 7.21 Fichas de características de los sistemas locales no incluidos en ámbitos de desarrollo.	82
Artículo 7.22 Fichas de características de los sistemas generales de espacios libres.	84
Artículo 7.23 Fichas de características de los sistemas generales de viario.	85
Artículo 7.24 Plan especial de la Iglesia.	87
TÍTULO OCTAVO. REGIMEN DEL SUELO URBANO.	88
<hr/>	
CAPÍTULO 1º: DETERMINACIONES GENERALES.	88
Artículo 8.1 Suelo urbano.	88
Artículo 8.2 Contenido.	88
Artículo 8.3 Deberes y derechos de los propietarios de suelo urbano.	88
Artículo 8.4 Actuaciones en áreas remitidas a planeamiento ulterior.	89
Artículo 8.5 Condiciones generales previas para la edificación.	89
Artículo 8.6 Edificación previa a la condición de solar.	90
CAPÍTULO 2º: CONDICIONES DE DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO.	90
Artículo 8.7 Condiciones particulares de desarrollo de las unidades de ejecución.	90
Artículo 8.8 Fichas de características de las unidades de ejecución en suelo urbano.	91
TÍTULO NOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DEL SUELO URBANO.	94
<hr/>	
CAPÍTULO 1º: DISPOSICIONES PRELIMINARES.	94
Artículo 9.1 Condiciones particulares de la zona.	94
Artículo 9.2 Aplicación.	94
Artículo 9.3 Alteración de las condiciones particulares.	94
Artículo 9.4 Alineaciones y rasantes.	94
Artículo 9.5 Prevalencia de las determinaciones de carácter sectorial.	94
Artículo 9.6 Zonas de ordenación.	94
CAPÍTULO 2º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CASCO HISTÓRICO.	95
Artículo 9.7 Delimitación y definición de la zona.	95
Artículo 9.8 Condiciones particulares de uso.	95
Artículo 9.9 Unidad edificatoria.	95
Artículo 9.10 Condiciones para la agregación y segregación de parcelas.	95
Artículo 9.11 Alineaciones y retranqueos.	96
Artículo 9.12 Ocupación de la parcela.	96
Artículo 9.13 Superficie libre de parcela.	96
Artículo 9.14 Altura y número de plantas.	97
Artículo 9.15 Construcciones por encima de la altura máxima.	97
Artículo 9.16 Edificabilidad neta.	98
Artículo 9.17 Patios.	98
Artículo 9.18 Tolerancias en el cumplimiento de las condiciones de posición y forma de los edificios.	98
Artículo 9.19 Composición de fachadas.	98
Artículo 9.20 Materiales de la fachada.	98

Artículo 9.21	Salientes de huecos.	99
Artículo 9.22	Cuerpos salientes.	99
Artículo 9.23	Cubiertas.	100
Artículo 9.24	Aleros.	100
Artículo 9.25	Balcones.	100
Artículo 9.26	Toldos.	100
CAPÍTULO 3º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SUBURBANA.		101
Artículo 9.27	Delimitación de la zona.	101
Artículo 9.28	Condiciones particulares de uso.	101
Artículo 9.29	Condiciones particulares de parcelación.	101
Artículo 9.30	Alineaciones y retranqueos.	101
Artículo 9.31	Ocupación sobre rasante.	101
Artículo 9.32	Separación a linderos traseros.	101
Artículo 9.33	Altura.	102
Artículo 9.34	Edificabilidad.	102
Artículo 9.35	Edificaciones auxiliares.	102
Artículo 9.36	Condiciones particulares de estética.	102
CAPÍTULO 4º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN EN BLOQUE AISLADO.		102
Artículo 9.37	Delimitación y subzonas.	102
Artículo 9.38	Condiciones particulares de uso.	102
Artículo 9.39	Edificabilidad neta.	103
Artículo 9.40	Parcela mínima.	103
Artículo 9.41	Separación a linderos y ocupación.	103
Artículo 9.42	Retranqueos.	103
Artículo 9.43	Alturas máximas.	103
Artículo 9.44	Patios.	104
Artículo 9.45	Construcciones auxiliares.	104
Artículo 9.46	Construcciones bajo rasante.	104
Artículo 9.47	Aparcamientos en espacio libre de parcela.	104
Artículo 9.48	Condiciones estéticas.	104
CAPÍTULO 5º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.		104
Artículo 9.49	Delimitación y subzonas.	104
Artículo 9.50	Condiciones particulares de uso.	105
Artículo 9.51	Condiciones particulares de parcelación.	105
Artículo 9.52	Separación a linderos y ocupación.	105
Artículo 9.53	Edificabilidad neta.	105
Artículo 9.54	Altura máxima.	105
Artículo 9.55	Condiciones particulares de estética.	106
CAPÍTULO 6º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE AGRUPACIÓN UNIFAMILIAR.		106
Artículo 9.56	Delimitación y subzonas.	106
Artículo 9.57	Condiciones particulares de uso:	106
Artículo 9.58	Condiciones particulares de parcelación.	106
Artículo 9.59	Posición de los edificios.	107
Artículo 9.60	Edificabilidad y ocupación.	107
Artículo 9.61	Altura máxima.	107
Artículo 9.62	Ocupación bajo rasante.	107
Artículo 9.63	Condiciones particulares de estética.	107
CAPÍTULO 7º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.		107
Artículo 9.64	Denominación e identificación.	107
Artículo 9.65	Condiciones particulares de uso.	107
Artículo 9.66	Condiciones particulares de parcelación.	108

Artículo 9.67	Condiciones de posición y forma de los edificios.	108
Artículo 9.68	Altura.	108
Artículo 9.69	Edificabilidad.	108
Artículo 9.70	Ocupación bajo rasante.	108
Artículo 9.71	Condiciones particulares de estética.	108

CAPÍTULO 8º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CENTROS Y SERVICIOS TERCARIOS. 109

Artículo 9.72	Denominación e identificación.	109
Artículo 9.73	Condiciones particulares de uso.	109
Artículo 9.74	Edificabilidad neta.	109
Artículo 9.75	Altura.	109
Artículo 9.76	Ocupación.	109
Artículo 9.77	Separación a linderos.	109
Artículo 9.78	Superficie libre de parcela.	109
Artículo 9.79	Condiciones particulares de estética.	110

TÍTULO DÉCIMO. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE. 111

CAPÍTULO 1º: DETERMINACIONES GENERALES. 111

Artículo 10.1	Delimitación.	111
Artículo 10.2	Desarrollo del suelo urbanizable.	111
Artículo 10.3	Régimen urbanístico de la propiedad.	111
Artículo 10.4	Obligaciones y cargas de los propietarios.	112
Artículo 10.5	Actuaciones en suelo urbanizable previas al desarrollo de los sectores.	112
Artículo 10.6	Requisitos para poder edificar.	112
Artículo 10.7	Ejecución del planeamiento.	113

SECCIÓN 1ª: CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES. 114

Artículo 10.8	Contenido de los Planes Parciales.	114
Artículo 10.9	Memoria del Plan Parcial.	114
Artículo 10.10	Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial.	115
Artículo 10.11	Estudio económico y financiero del Plan Parcial.	115
Artículo 10.12	Conformidad de las compañías suministradoras y de los organismos competentes.	115
Artículo 10.13	Planos de información del Plan Parcial.	115
Artículo 10.14	Planos de ordenación del Plan Parcial.	116
Artículo 10.15	Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.	117

SECCIÓN 2ª: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES. 117

Artículo 10.16	Estudios de Detalle.	117
Artículo 10.17	Proyectos de urbanización.	117

SECCIÓN 3ª: CONDICIONES DE ORDENACIÓN. 118

Artículo 10.18	Criterios de ordenación.	118
Artículo 10.19	Reservas de suelo para dotaciones.	119
Artículo 10.20	Parques y jardines públicos.	119
Artículo 10.21	Condiciones de diseño de la red viaria.	119
Artículo 10.22	Condiciones de los estacionamientos.	119

SECCIÓN 4ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y DE USO. 120

Artículo 10.23	Condiciones de la edificación.	120
Artículo 10.24	Condiciones de uso.	120

SECCIÓN 5ª: CONDICIONES DE URBANIZACIÓN. 120

Artículo 10.25	Definición.	120
Artículo 10.26	Condiciones de urbanización.	120

CAPÍTULO 2º: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO.	120
Artículo 10.27 Definición y Programación del Suelo Urbanizable Transitorio.	120
Artículo 10.28 Desarrollo del Suelo Urbanizable Transitorio.	120
Artículo 10.29 Régimen Urbanístico de la Propiedad.	121
Artículo 10.30 Fichas de características de los sectores de suelo urbanizable transitorio (SU-T).	121
CAPÍTULO 3º: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.	123
Artículo 10.31 Condiciones particulares de desarrollo de los sectores.	123
Artículo 10.32 Fichas de características de los sectores en suelo urbanizable (SU-S).	123
TÍTULO UNDÉCIMO. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.	129
<hr/>	
CAPÍTULO 1º: ÁMBITO Y RÉGIMEN JURÍDICO.	129
Artículo 11.1 Definición y categorías.	129
Artículo 11.2 Régimen jurídico de la propiedad en el suelo no urbanizable.	129
Artículo 11.3 Licencias en suelo no urbanizable.	129
Artículo 11.4 Parcelaciones y segregaciones.	129
Artículo 11.5 Condiciones de las parcelaciones rústicas.	130
Artículo 11.6 Prevención de las parcelaciones urbanísticas.	130
Artículo 11.7 Núcleo de población.	131
Artículo 11.8 Actos indicadores de posible formación de parcelas urbanísticas.	131
CAPÍTULO 2º: REGULACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN.	132
SECCIÓN 1º: USOS Y CONSTRUCCIONES AUTORIZABLES.	132
Artículo 11.9 Suelo no urbanizable de carácter rural o natural	132
Artículo 11.10 Usos y construcciones autorizables en suelo no urbanizable de especial protección.	132
Artículo 11.11 Usos y construcciones autorizables en suelo no urbanizable de especial protección por regulación específica.	132
SECCIÓN 2º: DEFINICIONES GENERALES DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.	134
Artículo 11.12 Uso agropecuario.	134
Artículo 11.13 Obras o instalaciones precisas para el desarrollo de los derechos de los propietarios de este tipo de suelo.	134
Artículo 11.14 Usos vinculados a las obras públicas.	134
Artículo 11.15 Actuaciones de interés público.	135
Artículo 11.16 Industrias extractivas. Clases y condiciones de implantación.	136
Artículo 11.17 Uso de equipamientos y servicios.	137
Artículo 11.18 Actividad dotacional y espacios libres.	137
Artículo 11.19 Actividades de servicios terciarios. Condiciones de implantación.	138
Artículo 11.20 Condiciones generales de la edificación en Suelo No Urbanizable.	138
Artículo 11.21 Condiciones específicas de la edificación vinculada a cada tipo de uso.	138
CAPÍTULO 3º: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.	139
Artículo 11.22 Características de las actuaciones en suelo no urbanizable.	139
CAPÍTULO 4º: CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PLAN ESPECIAL DE LA CORNISA	140
Artículo 11.23 Ámbito.	140
Artículo 11.24 Fines y objetivos.	140
Artículo 11.25 Gestión.	140

TÍTULO DUODÉCIMO. NORMAS DE PROTECCIÓN.	141
CAPÍTULO 1º: NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS.	141
Artículo 12.1 Protección del Dominio Público Hidráulico.	141
Artículo 12.2 Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.	142
CAPÍTULO 2º: PROTECCIÓN DE COMUNICACIONES Y VÍAS PECUARIAS.	142
Artículo 12.3 Protección de carreteras.	142
Artículo 12.4 Protección de vías pecuarias.	142
Artículo 12.5 Protección de caminos rurales.	143
CAPÍTULO 3º: PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.	143
Artículo 12.6 Protección de líneas aéreas de suministro eléctrico.	143
Artículo 12.7 Protección de redes territoriales de abastecimiento de agua, saneamiento y conducción de combustibles.	143
Artículo 12.8 Antenas de comunicaciones y de telefonía móvil.	144
CAPÍTULO 4º: PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DEL MEDIO AMBIENTE.	144
SECCIÓN 1º: CRITERIOS GENERALES DE INTEGRACIÓN.	144
Artículo 12.9 Adaptación general al ambiente.	144
Artículo 12.10 Plan de Limpieza y Adecuación.	145
SECCIÓN 2º: MEDIDAS APLICABLES AL USO INDUSTRIAL.	145
Artículo 12.11 Medidas relativas a la compatibilidad de usos.	145
Artículo 12.12 Industrias compatibles con la zonificación residencial	147
Artículo 12.13 Condiciones relativas a las industrias a implantar en suelos de calificación industrial.	148
SECCIÓN 3º: MEDIDAS APLICABLES AL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.	149
Artículo 12.14 Abastecimiento de agua.	149
Artículo 12.15 Saneamiento.	150
Artículo 12.16 Protección atmosférica y ruidos.	150
Artículo 12.17 Condiciones complementarias de seguridad salubridad y ornato.	151
Artículo 12.18 Residuos Sólidos	151
SECCIÓN 4º: MEDIDAS RELATIVAS EN ACTUACIONES URBANIZADORAS.	152
Artículo 12.19 Protección de las formas naturales del terreno.	152
Artículo 12.20 Plan de Restauración Ambiental y Paisajística.	153
Artículo 12.21 Proyección y ejecución de nuevas redes viarias.	153
Artículo 12.22 Paisaje.	154
Artículo 12.23 Zonas de préstamo y vertido.	154
Artículo 12.24 Jardinería y zonas verdes.	154
Artículo 12.25 Cursos de agua y caudales a desaguar.	155
SECCIÓN 5º: MEDIDAS CORRECTORAS APLICABLES AL SUELO NO URBANIZABLE.	156
Artículo 12.26 Hidrología	156
Artículo 12.27 Abastecimiento / Saneamiento	156
Artículo 12.28 Residuos Sólidos	157
Artículo 12.29 Medidas relativas al Dominio Público Hidráulico	157
Artículo 12.30 Medidas relativas al Dominio Público Marítimo-Terrestre	157
Artículo 12.31 Obras hidráulicas	157
Artículo 12.32 Protección del paisaje	157
Artículo 12.33 Vías pecuarias	157
Artículo 12.34 Medidas correctoras de regulación y control ambiental de la estabulación ganadera.	158
CAPÍTULO 5º: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.	158
Artículo 12.35 Yacimientos arqueológicos. Definición.	158
Artículo 12.36 Medidas generales de Protección.	159
Artículo 12.37 Medidas de protección de los yacimientos en suelo urbano.	159
Artículo 12.38 Medidas de protección de los yacimientos en suelo no urbanizable.	159
Artículo 12.39 Infracciones y sanciones	161

CAPÍTULO 6º: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.	161
Artículo 12.40 Generalidades.	161
Artículo 12.41 Clasificación del patrimonio y alcance de la protección.	161
Artículo 12.42 Contenido del Catálogo. Relación de bienes catalogados.	161
Artículo 12.43 Niveles de protección en edificios.	161
Artículo 12.44 Condiciones de carácter general sobre las obras en edificios protegidos.	162
Artículo 12.45 Obras admitidas conforme al nivel o grado de protección.	163
Artículo 12.46 Bienes de Interés Cultural.	163

Artículo 1.1 Objeto, naturaleza y ámbito territorial.

1. En Plan General de Ordenación Urbanística de Gelves (en adelante PGOU) viene a sustituir a las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo el 22 de julio de 1994, y que regulaban los usos del suelo y la edificación hasta el presente.
2. El PGOU se formula de acuerdo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, ley 7/2002, de 17 de diciembre (en adelante LOUA) y los reglamentos vigentes (Disposición Transitoria Novena de la Ley 7/2002, de 13 Abril).
3. Es de aplicación la Ley sobre Régimen de Suelo y Valoraciones (en adelante LS) en las determinaciones concernientes al régimen urbanístico de las distintas categorías de suelo, en cuanto a la cesión de suelo en que se deba materializar el porcentaje de aprovechamiento correspondiente a la Administración, así como el régimen de valoración del suelo (Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 6/1998 de 13 de Abril).
4. El PGOU de Gelves es el instrumento de ordenación integral de la totalidad del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, la norma 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.

Artículo 1.2 Efectos de la aprobación del Plan General.

El presente documento sustituye plenamente al precedente planeamiento municipal y sus modificaciones, que queda derogado, salvo los efectos de transitoriedad expresamente regulados, y será vigente a partir de la publicación de su aprobación definitiva.

La aprobación del PGOU producirá los efectos que quedan regulados en el artículo 34 de la LOUA.

Artículo 1.3 Vigencia y revisión del Plan General.

1. Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de las previsiones del Plan es de ocho años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo. Transcurrido este plazo el Ayuntamiento, en función del grado de realización de sus previsiones, verificará la oportunidad de proceder a revisar el Plan.
2. Se considera revisión del PGOU la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan, de acuerdo con el artículo 37 de la LOUA.
3. A los efectos señalados en el apartado anterior, se entenderá que se adopta un modelo territorial distinto cuando las alteraciones del planeamiento vigente supongan la modificación generalizada de la funcionalidad de la estructura general viaria, o de la localización de los Sistemas Generales de Espacios Libres, o de la localización de los usos globales del suelo.
4. Se consideran circunstancias indicadoras de la necesidad de revisión del Plan la aparición durante su vigencia de alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Si se aprueba un Norma de Ordenación de ámbito surmunicipal que comprenda el término de Gelves y que así lo disponga o lo haga necesario.
 - b) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.
 - c) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren la hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación expresados en la Memoria.

- d) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análogas naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio, o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno de Ayuntamiento.
- e) Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política que inspira el Plan.

Artículo 1.4 Modificaciones del Plan General.

1. Se entiende por modificación del PGOU toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión, y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad de la Normas por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general, y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.
2. No se consideran modificaciones del Plan:
 - a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan reserva al planeamiento de desarrollo según lo especificado en esta Norma para cada clase de suelo.
 - b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, aunque afecte a la clasificación del suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase.
 - c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, estén o no previstas en estas Normas.
 - d) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales.
3. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar las Normas.
4. No podrán tramitarse modificaciones del PGOU cuyo contenido agregado al de anteriores modificaciones supongan la revisión del mismo.

Artículo 1.5 Contenido y valor relativo de la Documentación del Plan General.

1. El alcance normativo del Plan General es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, lo integran. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a) La Memoria Justificativa recoge las conclusiones del análisis urbanístico del término municipal y expresa y justifica los criterios para la adopción de las determinaciones que establece el Plan. Es el instrumento básico para la interpretación global del Plan y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre documentos o entre distintas determinaciones.
 - b) Los Planos de Ordenación, en los que se expresan gráficamente las determinaciones normativas del Plan.
 - c) Las Normas Urbanísticas constituyen los documentos normativos del Plan con aplicación general a todo ámbito territorial o específica a cada clase y tipo de suelo en que el Plan divide el término municipal. Prevalen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento y en cuanto a los aprovechamientos y régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo.
 - d) Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero. El primero, expresa las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del plan, para lo cual se programan en dos períodos de cuatro años las relativas al suelo clasificado como urbanizable y el suelo destinado a sistemas generales, y la jerarquía temporal de actuaciones de urbanización o reforma interior en el suelo urbano. El Estudio Económico-Financiero evalúa el coste económico de la ejecución de las determinaciones de la ordenación que el Plan establece y su correlación con los recursos públicos y privados disponibles a tal efecto.
2. Asimismo, a efectos informativos el Plan consta de Memoria y Planos de Información Urbanística.

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

Artículo 1.6 Interpretación del Plan.

1. La interpretación del PGOU, corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Gelves, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y las funciones del Poder Judicial. Cuando fuere relevante la aplicación de criterios interpretativos de las determinaciones del Plan, estos se harán saber a través de la publicación de circulares e instrucciones.
2. Si, no obstante, la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior, persistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.
3. En el supuesto de no coincidencia exacta de los datos relativos a los distintos ámbitos de planeamiento y gestión del suelo deducibles de una cartografía de mayor precisión, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos podrá corregir el dato de superficie, mediante documentación justificativa, a la que se aplicará en su caso los índices de edificabilidad, densidad de viviendas y demás parámetros de aprovechamiento definidos en la ficha de características correspondiente.
4. En las referencias contenidas en las presentes Normas a las determinaciones o preceptos incluidos en la legislación o normativa de carácter local, autonómico o estatal, debe entenderse su aplicación durante la vigencia y efectividad de la misma, quedando sin efecto en tanto no tengan validez legal.

CAPÍTULO 1º: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 2.1 Órganos actuantes.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del PGOU corresponde al Ayuntamiento de Gelves, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la administración central, autonómica y provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue, así como el ejercicio de las competencias tutelares o por subrogación que la Ley les conceda.
3. Los organismos que intervienen en el procedimiento de aprobación del PGOU, en la medida en que pudiere ser de su competencia, se comprometen a cooperar con el Ayuntamiento de Gelves en el desarrollo y financiación de las actuaciones de iniciativa o interés público planificadas, y a incluir en sus programas y presupuestos anuales las partidas presupuestarias correspondientes, para su ejecución durante la vigencia y el orden de prioridades previsto en el Plan.

Artículo 2.2 Plazos de las actuaciones de desarrollo y ejecución del Plan General.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación; no obstante podrá anticiparse la ejecución de un sector en las condiciones establecidas en las determinaciones de desarrollo del mismo, y siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión con los sistemas generales.
2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Gelves, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal de incumplimiento con el trámite que legalmente corresponda, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

Artículo 2.3 Revisión del Programa.

1. El contenido y las determinaciones del Programa podrán ser revisados por el Ayuntamiento a los cuatro años de la Aprobación Definitiva y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos:
 - a) Excluir del suelo urbanizable parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el artículo 45 de la LOUA, y siempre que dichos terrenos estén insertos dentro de un Polígono cuyos propietarios hayan cumplido todas las obligaciones derivadas del planeamiento.
 - b) Excluir del suelo urbanizable parte del mismo para su incorporación al suelo no urbanizable cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.
 - c) Ampliar para parte de dicho suelo el límite temporal de las previsiones del Programa, aumentando el plazo de programación de sectores incluidos en el primer cuatrienio, o establecer nuevos plazos de programación para los sectores incluidos en el segundo cuatrienio, a tenor de las circunstancias existentes en aquellas partes del suelo urbanizable, y de las necesidades de gestión de los Sistemas Generales.
 - d) Aplicar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de los consiguientes plazos de urbanización.
2. La revisión del programa podrá llevarse a cabo a través de la modificación del Plan General, si fuera preciso alterar la clasificación del suelo urbanizable.
3. En cualquier caso la revisión del programa exigirá el acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación del Plan General.

Artículo 2.4 Instrumentos de actuación urbanística.

1. Para la realización del PGOU, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:
 - a) Instrumentos de ordenación.
 - b) Instrumentos de gestión.
 - c) Instrumentos de ejecución.
2. De todos los instrumentos de ordenación y gestión que se tramiten en desarrollo del PGOU por iniciativa de particulares, se aportará junto a los ejemplares de documentos en soporte papel, una copia en soporte digital de toda la documentación escrita y gráfica, en formato compatible con el de los servicios técnicos municipales.

CAPÍTULO 2º: INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Artículo 2.5 Definición y clases.

1. Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones de los planes jerárquicamente superiores.
2. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí mismas como en relación con el entorno en que se sitúe. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamiento a que den lugar las soluciones adoptadas recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios del futuro desarrollo.
3. El desarrollo y complemento del PGOU se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento:
 - a) Planes Parciales de Ordenación.
 - b) Planes Especiales, que podrán ser:
 - De Reforma Interior y de Mejora Urbana.
 - De Mejora del Medio Rural.
 - De Protección, de Sistemas Generales y de Infraestructura y Servicios, especialmente del Parque de la Cornisa.
 - c) Estudios de Detalle como complemento del PGOU o de Planes Especiales de Reforma Interior y de Planes Parciales.
 - d) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del RP.
 - e) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del PGOU, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.
 - f) Catálogo de bienes protegidos.

Artículo 2.6 Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales son los instrumentos para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Planes Especiales y Estudios de Detalle.
2. Los Planes Parciales desarrollarán integralmente las determinaciones urbanísticas de cada sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado por el PGOU o según los criterios establecidos en el mismo, determinando la ordenación detallada y completa de su ámbito territorial. Deberán atenerse en todo caso a las determinaciones del PGOU para el sector, tanto cuantitativas de aprovechamiento y cesiones, como cualitativas, de integración en la estructura general, ubicación obligada de sistemas generales y vinculante (cuando se establezca) de sistemas locales.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, la determinaciones que se señalan en el artículo 13.3 de la LOUA, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 64 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones que se detallan en los Títulos Octavo a Décimo de estas Normas, según la clase de suelo que desarrollen.
4. Cuando lo exigiere el Ayuntamiento, o por voluntad de quien tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances del Plan Parcial en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento. Su aprobación sólo tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de Planes Parciales.

Artículo 2.7 Planes Especiales.

1. El Plan Especial es un instrumento para el desarrollo específico del PGOU desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. En desarrollo del PGOU podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquellas, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 14 de la LOUA.
2. Según su finalidad, podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales:
 - a) De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, las asignación de los usos, la regularización parcelaria o la compleción de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.
 - b) De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otra análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el PGOU.
 - c) De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.
 - d) De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.
 - e) De la Infraestructura y Servicios, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las redes de infraestructura y servicios, la programación de obras y proyectos o cualesquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.
 - f) De mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del medio rural.
 - g) De desarrollo de actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, atendiendo a lo establecido en el artículo 42 de la LOUA.
 - h) Para establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos del suelo.
 - i) Para vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.
3. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 14 de la LOUA y 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

4. Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el PGOU se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes.
5. Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento o, en su caso, por la Administración que hubiera sido la actuante.
6. Los Planes Especiales de Infraestructura y Servicios, podrán ser redactados por el Ayuntamiento o las compañías suministradoras.

Artículo 2.8 Estudios de Detalle.

1. Para la aplicación del PGOU, de los Planes Especiales, o de los Planes Parciales, podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle, con algunos de los siguientes objetivos:
 - a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
 - b) Establecer el trazado local del viario secundario sobre la base del viario principal que establezca el plan de superior jerarquía.
 - c) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.
 - d) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso estas superficies serán inferiores a una parcela y se corresponderán con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a volumetría o aprovechamiento urbanístico, ocupación del suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.
2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezcan dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento o desarrollo del Plan, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria 9ª de la LOUA.
3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 2.9 Normas Especiales de Protección.

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del PGOU en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales, no requieran la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de las presentes podrán redactarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los catálogos de los edificios o elementos afectados.

Artículo 2.10 Ordenanzas Especiales.

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal que regulen aspectos determinados relacionados con la aplicación del Planeamiento Urbanístico y usos de suelo, las actividades, las obras y los edificios, y el medio ambiente, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el PGOU y demás instrumentos de planeamiento, como complemento de las mismas, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

Artículo 2.11 Catálogos Complementarios del Planeamiento.

1. Cuando los Planes Especiales o las Normas Especiales de Protección contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el plan.

2. Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literarios y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del plan.

CAPÍTULO 3º: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

Artículo 2.12 Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

1. Toda actuación de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, y en especial las edificaciones nuevas, exigirá, con arreglo a lo previsto por la LS, la previa delimitación de una unidad de ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.
2. Queda exceptuadas de lo previsto en el apartado anterior:
 - a) Las obras ordinarias de urbanización a que se refiere el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.
 - b) Las construcciones para dotaciones y espacios libres y para infraestructuras en suelos calificados para estos usos con carácter exclusivo o determinado, y no se encuentren en una unidad de actuación sometida a gestión integrada.
 - c) Las actuaciones asistemáticas o aisladas en suelo urbano.

Artículo 2.13 Delimitación de unidades de ejecución.

1. La determinación y delimitación de unidades de ejecución, o la modificación de los ya delimitados, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 de la LOUA y, con carácter supletorio, lo establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística en lo que no se oponga a lo establecido en dicha Ley. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de los contenidos en los Planes.

Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución esté contenida en los Planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en los citados artículos, salvo para su modificación, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

2. Las unidades de ejecución podrán ser continuas o discontinuas, que en suelo urbanizable deberán justificarse por las especiales características de la actividad de ejecución a desarrollar, y siempre que se garantice el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
3. El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de unidades de ejecución y la fijación del sistema sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrolle el PGOU.

Artículo 2.14 Definición y clases.

Se denominan instrumentos de gestión aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

Según incluyan o no el reparto de las cargas derivadas de los proyectos de urbanización, los instrumentos de gestión pueden ser:

- a) De gestión integrada.
- b) De gestión simple.

Artículo 2.15 Instrumentos de gestión integrada.

Se consideran instrumentos de gestión integrada, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en el artículo 107 de la LOUA.

Artículo 2.16 Sistema de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 de la LOUA: compensación, cooperación o expropiación.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señalan las presentes Normas, y, cuando éstas no lo indicaren, lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación salvo que razones de urgencia o necesidad exijan el de expropiación.
3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el Plan General o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución.

Artículo 2.17 Sistema de compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización, se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.
2. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con el acuerdo del Ayuntamiento aprobando inicialmente y sometiendo a información los proyectos de estatutos y bases de la Junta de Compensación, se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos y por cuanto fuese aplicación de las presentes Normas.
3. En todo caso, el plazo máximo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública será de seis (6) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de actuación de la Junta. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, en el plazo de ocho (8) meses el Proyecto de reparcelación deberá ser formulado y presentado, con los requisitos reglamentarios, ante el órgano actuante para su aprobación.
4. La necesaria constitución de Junta de compensación se excluye en los casos de que todos los terrenos de la unidad de ejecución pertenezcan a un solo propietario o que todos los propietarios consientan en asumir conjuntamente la actividad de ejecución, en los términos del artículo 138 de la LOUA.

Artículo 2.18 Sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de la ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.
2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, sus reglamentos y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.
3. Los propietarios podrán participar en la gestión del sistema mediante la constitución de una asociación administrativa, que tendrán el carácter de una entidad urbanística colaboradora de las reguladas en el artículo 111 de la LOUA.

Artículo 2.19 Sistema de expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.
2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.

Artículo 2.20 Instrumentos de gestión simple.

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

Son instrumentos de gestión simple los siguientes:

- a) Los proyectos de reparcelación en cualquiera de las formas previstas en los artículos 100 y siguientes de la LOUA y el Título III del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) Los proyectos de expropiación, sin previa delimitación de la unidad de ejecución.

Artículo 2.21 Reparcelación.

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento, la localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento urbanístico establecido por el Plan, la adjudicación al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, la adjudicación de fincas resultantes a los propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma, así como la sustitución de las fincas iniciales por las fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.
2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.
3. La reparcelación podrá sustituir las adjudicaciones de parcelas por compensaciones económicas en los casos establecidos en el artículo 103 de la LOUA.
4. No será necesario la reparcelación, en los casos previstos por el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos en el artículo 188 de dicho Reglamento. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para la unidad de ejecución delimitada. No se requerirá tal declaración en el caso de los apartados b) y c) del citado artículo 73 del mismo Texto.
5. El procedimiento de las reparcelaciones será el señalado por la LOUA, Reglamento de Gestión y las presentes Normas, en lo que le sean de aplicación.
6. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecidos en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística. Se justificará, en todo caso, la coherencia de todas las parcelas resultantes con la ordenación del Plan que se ejecute, y se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

Artículo 2.22 Expropiación.

1. La expropiación, como instrumento de gestión simple, tiene por objeto la ejecución de las determinaciones previstas en el PGOU o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada.
2. La expropiación forzosa se adoptará para cualquiera de los supuestos previstos en el artículo 160 de la LOUA.
3. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante contribuciones especiales.

CAPÍTULO 4º: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

Artículo 2.23 Clases de proyectos.

1. La ejecución material de las determinaciones del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, de incluyen en algunas de las siguientes clases:
 - a) De urbanización.
 - b) De obras ordinarias de urbanización.
 - c) De parcelación.
 - d) De edificación.
 - e) De otras actuaciones urbanísticas.
 - f) De actividades y de instalaciones.
2. La definición, contenido y tramitación de los distintos proyectos técnicos salvo el de urbanización, será la establecida en el Título Tercero de estas Normas.

Artículo 2.24 Definición, clases y características generales de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el PGOU, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales.
2. En ningún caso los proyectos de urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.
3. Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases de una unidad de ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda las obras señaladas en el apartado anterior.

Los restantes proyectos de urbanización se consideran proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento, cuya finalidad es la realización de obras de urbanización o de infraestructuras o servicios de carácter puntual, y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.
5. Son de aplicación a estos proyectos las condiciones generales reguladas por el Artículo 3.13 de estas Normas.
6. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:
 - a) Excavaciones y movimientos de tierras.
 - b) Trazado.
 - c) Pavimento del viario.
 - d) Red de riego e hidrantes.
 - e) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - f) Red de distribución de agua.
 - g) Red de distribución de energía eléctrica.
 - h) Red de distribución de gas.
 - i) Canalizaciones de telecomunicación.
 - j) Galerías de servicios.
 - k) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
 - l) Alumbrado público.
 - m) Aparcamiento subterráneo.
 - n) Señalizaciones y marcas.

Artículo 2.25 Contenido de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 98.3 de la LOUA, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.
2. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

Artículo 2.26 Aprobación de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán por el Ayuntamiento por el procedimiento que disponga la correspondiente Ordenanza municipal. Tratándose de proyectos parciales de urbanización, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el

artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Cuando las obras de urbanización se puedan incorporar como obras complementarias en los proyectos de edificación, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación, según establece el Artículo 99.2 de la LOUA.

2. Antes de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de la concesión de la licencia de obras ordinarias en los proyectos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía en las condiciones que establece la correspondiente ordenanza municipal. Sin este requisito no podrá iniciarse actividad urbanizadora alguna en el sector o unidad de ejecución.
3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por la administración urbanística municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.
4. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos.
5. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando sean recibidas las obras de urbanización afianzadas e instalación de dotaciones previstas, y se acredite en el expediente la formalización de cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la administración, y una vez transcurrido el periodo de garantía que establece el Artículo 154 de la LOUA.

Artículo 2.27 Entidades urbanísticas de conservación.

En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, la conservación de la urbanización corresponderá a los propietarios de los solares resultantes de acuerdo con el Artículo 153 de la LOUA, y en las condiciones que establezcan las correspondientes ordenanzas municipales.

TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO E INFORMACIÓN URBANÍSTICA. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1º: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 3.1 Delimitación del contenido normal de la propiedad.

1. Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 54 y 55 de la LOUA, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado es el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto, y se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable.
2. Las determinaciones del planeamiento definitivas del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, sino únicamente el de exigir, con arreglo a la LOUA y al PGOU, que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.
3. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el PGOU en donde así esté establecido, la delimitación de las unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en el Plan, el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento, y la urbanización de los terrenos, y todo ello en los plazos previstos.

Artículo 3.2 Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.

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

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

- a) La aprobación definitiva del proyecto de parcelación que la ejecución del planeamiento requiera.
- b) El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento a favor del Municipio que graven a la unidad de ejecución de que se trate, con arreglo al PGOU o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.
- c) La sujeción del uso de los predios al destino previsto con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística.

Artículo 3.3 Delimitación del aprovechamiento urbanístico.

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 regularización correspondiente a la zona en que se localiza o al ámbito de gestión en que se encuadre.

CAPÍTULO 2º: INCIDENCIA DE PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.

Artículo 3.4 Edificios, parcelas y usos fuera de ordenación.

El régimen jurídico de las construcciones, edificaciones, parcelas, instalaciones y usos existentes que resulten disconformes con las determinaciones del Plan, de conformidad con lo establecido en el artículo 34 b) de la LOUA en relación con la disposición adicional primera del mismo texto legal, será el siguiente:

- a) Cuando la disconformidad afecte al uso del suelo o de la edificación, a la posibilidad o no de edificar, o a ubicación de los edificios de viviendas respecto al viario, la situación será de total incompatibilidad con el Plan y únicamente se admitirá sobre las construcciones existentes las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

- b) Cuando la disconformidad afecte al tamaño de la parcela o a la situación de la edificación en ella, las instalaciones, construcciones, edificaciones y usos existente serán solo parcialmente incompatibles, admitiéndose, además de las anteriores, las obras de reforma y los cambios de uso o reutilizaciones, siempre que se cumplan las determinaciones del Plan.
- c) La preexistencia de las situaciones a que se refiere el apartado primero del presente artículo, se acreditará mediante documento de licencia, registral o mediante cualquier otro medio de prueba reconocido en el ordenamiento jurídico vigente.

CAPÍTULO 3º: INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y PUBLICIDAD.

Artículo 3.5 La publicidad del planeamiento.

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.
- d) Cédulas urbanísticas.

Artículo 3.6 Consulta directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del PGOU y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos el planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezca al efecto.
2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación del Plan y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas en los Estudios de Detalle aprobados, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación aprobados o en trámite.
3. Asimismo en los Ayuntamientos y en la Consejería competente en materia de urbanismo, existirá un Registro tal como previene los artículos 40.1 de la LOUA y 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, con inclusión del contenido del articulado de las normas, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.
4. Se reconoce además el derecho a formular consulta sobre la posible transformación de los terrenos clasificados como urbanizable no sectorizado y como no urbanizable, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible, según viene recogido en el artículo 50 C) de la LOUA.

Artículo 3.7 Consultas previas.

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión.

Artículo 3.8 Informes urbanísticos.

Toda persona puede solicitar por escrito informes sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o ámbito determinado, el cual deberá emitirse en el plazo de un (1) mes por el órgano o servicio municipal determinado el efecto. La solicitud de informe deberá acompañar planos de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:5000, como mínimo, del PGOU, o la denominación oficial precisa de la finca o ámbito determinado objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante otros datos de localización o antecedentes de la consulta que fuesen precisos.

Artículo 3.9 Cédulas urbanísticas.

1. La Cédula Urbanística es el documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas de un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. Las cédulas se expedirán a solicitud escrita de los propietarios de las fincas de que se traten o titulares de opción de compra sobre las mismas, quienes acreditarán su condición y acompañarán plano de emplazamiento de la finca a escala 1:5000, como mínimo, y cuantos otros datos de localización les sea requeridos por los servicios municipales.
2. Las Cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Artículo 3.10 Consultas que requieren interpretación del planeamiento.

Cuando los Informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de la determinaciones del planeamiento, su emisión requeriría el pronunciamiento previo de la administración urbanística municipal competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al PGOU o instrumento afectado.

CAPÍTULO 4º: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.

SECCIÓN 1º: Licencias urbanísticas

Artículo 3.11 Actividades sujetas a licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos relacionados en el artículo 169 de la LOUA y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de los rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.
2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuesto:
 - a) Que estén situados en zonas de uso y dominio público o espacio libre privado.
 - b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
 - c) Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.
3. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que procedan a la correspondiente licencia urbanística.

Artículo 3.12 Clases de licencias urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

- a) De parcelación.
- b) De obras.
- c) De otras actuaciones urbanísticas.
- d) De ocupación y funcionamiento.

Artículo 3.13 Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo

proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación. No obstante, el Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran proyectos completos señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionara las actuaciones que, por su escasa entidad puedan acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto completo.
3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.
4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.
5. Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguientes, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectados y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto.

SECCIÓN 2ª: Licencia de parcelación.

Artículo 3.14 Parcelaciones urbanísticas.

1. Las parcelaciones rústicas están sujetas a previa licencia municipal, que se concederá siempre que se acomoden a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en las presentes Normas y demás disposiciones aplicables.
2. Las parcelaciones urbanísticas, tal como se definen en el Artículo 2.21 de estas Normas están sujetas a previa licencia municipal que se concederá sobre la base de un proyecto con el contenido definido en ese artículo.
3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas.
4. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de subdivisión o agregación de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. También precisa de la autorización a la que se refiere en el número 1 de este artículo, toda división de fincas que se pretenda realizar en suelo no urbanizable para fines distintos del aprovechamiento rústico.
5. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la reparcelación realizada no resultare legalizable.

Artículo 3.15 Licencia de parcelación o, en su caso, declaración de innecesariedad.

1. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de la declaración de su innecesariedad. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

2. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación del proyecto de reparcelación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.
3. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de división o segregación de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad y con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.
4. La licencia de parcelación, o la declaración de innecesariedad de éstas, autoriza a deslindar y amojonar las parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, o sin la declaración expresa de su innecesariedad, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística
5. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en el segundo párrafo del artículo 66.3 de la LOUA, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

SECCIÓN 3ª: Licencias de obras.

Artículo 3.16 Clases de licencias de obras.

La licencia urbanística de obras puede ser:

- a) De urbanización.
- b) De edificación, que comprende a su vez, todos los tipos de obras que se relacionan en el Artículo 5.2 de estas Normas.

Artículo 3.17 Licencias de obras de urbanización.

1. Las licencias de obras de urbanización se entienden concedidas por los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, siempre que se abonen las tasas correspondientes y sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendiente.
2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 3.18 Licencia de obras de edificación.

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar de los requisitos siguientes:
 - a) Licencia de parcelación o si ésta no fuere exigible, declaración de innecesariedad, por conformidad de la parcela con el planeamiento.
 - b) Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
 - c) Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentos de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
 - d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

- e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de obras.
 - f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
 - g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.
2. No obstante, lo establecido en el apartado 1.d), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y la de actividad, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.
 3. Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y contener la documentación específica que se establece en los artículos siguientes en función de las distintos tipos y subtipos de obras de edificación que se definen en el Artículo 5.2 de estas Normas.

Artículo 3.19 Licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Cultural

1. En las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, a inmuebles objeto de inscripción específica en el catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o a sus entornos, será necesario obtener previa autorización de los órganos competentes de la Consejería de Cultura.
2. Cuando proceda, por aplicación de la legislación sectorial del Patrimonio Histórico, la previa autorización del órgano competente de la Administración Autonómica para la concesión de licencia, se deberá presentar un ejemplar más del proyecto de obras para su remisión a aquél.
3. Cuando la petición de licencia afecte a un edificio, conjunto o elemento incluido en el Catálogo y señalado en los planos del presente Plan, como patrimonio a conservar y proteger cualquiera que sea su categoría, o se trate de una obra de nueva planta en la misma calle en proximidad a las anteriores, se exigirán además, fotografías, fotomontajes, perspectivas, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano y croquis de alzados de las edificaciones existentes en un mínimo de 1 casa a ambos lados del edificio para el que se solicita licencia, incorporándole en la representación del conjunto.
4. Toda solicitud de licencia de demolición parcial así como las de enfoscado, reparación o reforma de fachadas, en edificios catalogados, deberá acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y planos a 1/100.
5. Los proyectos que afecten a elementos de un Conjunto de Edificios declarado o incoado Bien de Interés Cultural, deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones de Presentación de Proyectos para Actuaciones que afecten a dichos ámbitos aprobadas por la Consejería de Cultura.
6. En todo caso, deberán contener la siguiente documentación.
 - a) Obras de reforma y ampliación:
 - I. Determinación de los campos visuales, en planta y fotos (1/500).
 - II. Estado actual, con alzados, plantas y secciones y esquema de la sección de la calle (1/100 y 1/200).
 - III. Reforma (integración compositiva) en alzados, plantas y secciones (1/100).
 - IV. Volumetría, en el caso de alteración de volúmenes de la reforma, con esquema axonométrico de la solución propuesta y medianerías vistas (1/200).
 - b) Obras de nueva planta, sustituciones o primeras implantaciones:
 - I. Integración en el tejido urbano, con emplazamiento y solución de usos propuestos y parcelación (1/500).
 - II. Determinación de campos visuales, plantas (1/500) y fotos.
 - III. Volumetría propuesta en axonométrica (1/200).
 - IV. Estado actual, alzado y descripción fotográfica de la preexistente.
 - V. Integración compositiva, con dibujos del entorno urbano.
 - c) Solicitud de permiso de derribo total o parcial:
 - I. Integración en el tejido urbano (1/500).

II. Estado actual, alzados, plantas y secciones (1/100) y fotos.

7. La documentación escrita, abarcará la memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, con usos actuales, proyectados, materiales, estado actual, investigación histórico-gráfica, costes, dibujos de los elementos esenciales del entorno, técnica de recuperación y restauración de los elementos, estructuras, cubiertas, etc., y alcance de la intervención propuesta.

Artículo 3.20 Licencias para actuaciones con afección arqueológica.

1. En actuaciones que requieran licencia municipal y estén sometidas a cautela arqueológica, independientemente de la clase de suelo donde se ubiquen, se iniciará el correspondiente procedimiento a la recepción de la solicitud por parte del Ayuntamiento.
2. Según establece el Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, y Decreto 19/1995 de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía; será remitida toda la documentación pertinente a la Delegación Provincial de Cultura, para la tramitación de la autorización de la intervención arqueológica, inspección de dicha intervención, y recepción del informe final.
3. Dado el caso, el procedimiento de concesión de licencia finalizará incluyendo los condicionantes necesarios para la correcta conservación del Patrimonio Arqueológico.

Artículo 3.21 Condiciones comunes de los proyectos de edificación.

Según lo dispuesto con carácter general, en el Artículo 3.13 los proyectos de obras de edificación comprenderán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento. Incluirán además los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.

Artículo 3.22 Documentación específica de los proyectos de obras tendentes a la buena conservación de los edificios y de reforma.

La documentación de los proyectos de obras en los edificios deberá contener, según los diferentes tipos de obras, además de las previstas en el artículo anterior, los siguientes elementos:

1. Obras de conservación y mantenimiento.
Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
2. Obras de consolidación.
Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:
 - a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
 - b) Descripción pormenorizada del estado de la identificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
 - c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.
3. Obras de acondicionamiento:
 - a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
 - b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
 - c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

- d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- 4. Obras de restauración:
 - a) Descripción documental de todos aquellos aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
 - b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos, comparándolos con los del resultado final de la restauración.
 - c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.
 - d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran, acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
 - e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.
 - f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

Cuando las obras de restauración no afectasen a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiere, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

- 5. Obras de reforma:
 - a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
 - b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
 - c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
 - d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

Artículo 3.23 Documentación específica de los proyectos de demolición.

Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberán aportar reportaje fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Artículo 3.24 Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.

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

- 1. Obra de reconstrucción.
 - a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiere.
 - b) Descripción documental de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de esta forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
 - c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrán gráficamente la relación con la parte que se integra.

- 2. Obras de sustitución.

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

- 3. Obras de ampliación:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
 - b) Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.
 - c) Detalle pormenorizado de los usos actuales.
 - d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.
4. Obras de nueva planta:
- En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

Artículo 3.25 Transmisión y modificación de licencias de obras.

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

SECCIÓN 4ª: Licencia para otras actuaciones urbanísticas.

Artículo 3.26 Definición de otras actuaciones urbanísticas.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.
2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:
 - a) Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de pieza de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
 - b) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
 - La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
 - Movimientos de tierra, no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
 - Acondicionamiento de espacios libres de parcela y de vados de acceso de vehículos.
 - Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
 - Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
 - Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, etc.
 - Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin urbanización que, en su caso, requieran.
 - Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
 - Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
 - Vertederos de residuos o escombros.

- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustible líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
 - Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
 - Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios.
- c) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:
- Vallas de obras y solares.
 - Sondeos de terrenos.
 - Apertura de zanjas y calas.
 - Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
 - Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos y otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 3.27 Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de las actividades de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memorias descriptivas y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 3.28 Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

La realización de los actos contemplados en el Artículo 3.26 de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación.

SECCIÓN 5ª: Licencia de ocupación o funcionamiento.

Artículo 3.29 Licencia de ocupación o funcionamiento.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.
2. Están sujetas a licencia de ocupación.
 - a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
 - b) La nueva utilización de edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.
3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere acreditar al cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
 - b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividades de que se trate.
 - c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbre legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

- d) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
 - e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen mediante Ordenanza Municipal. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resulten contrarios al planeamiento.
 5. En el supuesto contemplado en el apartado 2 a) de este artículo la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.
 6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

Artículo 3.30 Licencia para usos y obras provisionales.

La licencia para los usos y obras provisionales a que se refiere el artículo 17 de la Ley 6/1998 será el plazo limitado o por tiempo indeterminado, y ambos casos revocable por la administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiere dado lugar sin derecho a indemnización, cuando lo acordare la entidad concedente.

SECCIÓN 6ª: Eficacia de las licencias.

Artículo 3.31 Caducidad de las licencias.

1. La administración urbanística municipal, previa audiencia al interesado, declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:
 - a) Si no se comenzaran las obras o actividades autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso del inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo periodo de seis (6) meses.
 - b) Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaran interrumpidas, pudiéndose solicitar prórroga por un periodo de tres (3) meses por una sola vez y con causa justificada.
 - c) Si no se cumpliera el plazo de terminación, con el límite máximo de tres (3) años desde la fecha de comienzo de las obras, habiéndose dispuesto de alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis (6) meses.
2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen sus plazos respectivos.
3. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas, sin perjuicio de lo previsto en el Artículo 3.33.

Artículo 3.32 Pérdida de eficacia de las licencias.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieran las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuvieran subordinadas, o se incumplieran los planos fijados para su ejecución.

Artículo 3.33 Efectos de la extinción de las licencias.

La pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento de la administración urbanística municipal, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas.

Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias estarán sujetas a lo previsto en el artículo 173.3 de la LOUA, pudiendo declararse el solar, si no se actúa conforme establece dicho

artículo, en situación de venta forzosa, para su ejecución por sustitución en los términos que la Ley prevé.

SECCIÓN 7ª: BIENES DE DOMINIO PÚBLICO. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

Artículo 3.34 Disposiciones generales

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Ayuntamiento de Gelves constituirá su Patrimonio Municipal de Suelo, con la finalidad de crear reservas de suelo para actuaciones públicas, facilitar la ejecución del planeamiento, moderar los precios del suelo mediante su intervención competitiva y garantizar suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
2. Estos bienes constituyen un patrimonio separado del resto del patrimonio municipal, precisamente por estar destinados al cumplimiento de los fines citados en el apartado anterior, siendo su naturaleza patrimonial, de conformidad con el artículo 71 de la LOUA, lo que significa que sobre el mismo se pueden constituir obligaciones y contratos, tales como hipotecas, arrendamientos, etc..., si bien los ingresos procedentes de la enajenación o explotación de este patrimonio se han de destinar a la conservación y ampliación del mismo

Artículo 3.35 Bienes integrantes

1. El Patrimonio Municipal de Suelo estará integrado por los bienes descritos en el artículo 72 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. A efectos de su gestión urbanística, los bienes integrantes del patrimonio municipal de suelo se clasifican en:
 - a) Dotacionales: Pertenecen a este tipo los suelos calificados por el Plan como viario, espacios libres, equipamiento o infraestructura.
 - b) No dotacionales: Pertenecen a esta categoría los suelos calificados por el planeamiento como destinados a cualquier uso distinto de los anteriores.
3. La gestión del patrimonio municipal del suelo comprende todas las facultades previstas para asegurar el cumplimiento de los fines previstos en el Artículo 3.34. Los bienes del patrimonio municipal del suelo podrán ser gestionados directamente por el Ayuntamiento a través de cualquiera de las modalidades de gestión de los servicios locales, o bien mediante la cesión de los terrenos a terceros para que los destinen a los fines previstos, de conformidad con el artículo 76 de la LOUA. La gestión y cesión de los bienes del patrimonio municipal del suelo estará condicionada al cumplimiento de los fines a los que se encuentran afectos.
4. De conformidad con el artículo 70.2 de la LOUA, el Ayuntamiento deberá llevar un Registro del patrimonio público del suelo de que sea titular, registro de carácter público comprensivo de los bienes integrantes y depósitos en metálico, enajenaciones o cesiones y el destino final.
5. En el Registro de la Propiedad donde figuren inscritos los bienes inmuebles deberá hacerse constar la adscripción de estos bienes al Patrimonio Municipal del Suelo.

Artículo 3.36 Alteración de la calificación jurídica de los bienes de dominio público.

De acuerdo con el Artículo 5.2 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, la alteración de la calificación jurídica de los bienes de dominio público se verá modificada conforme a la nueva clasificación de planeamiento y para los usos que el mismo les asigne, usos que han de ser compatibles con los descritos en el Artículo 75 de la LOUA, entendiéndose en este acto declarado el interés público de los mismos.

CAPÍTULO 5º: EL DEBER DE CONSERVACIÓN.

SECCIÓN 1ª: Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.

Artículo 3.37 Obligaciones de conservación.

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

Artículo 3.38 Contenido del deber de conservación.

Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 155 de la LOUA:

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
- b) Las obras en edificios que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50 %) del valor de una construcción de nueva planta, de similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes, determinado con arreglo al procedimiento establecido en las Ordenanzas Municipales, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

Artículo 3.39 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

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

a) En urbanizaciones:

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

b) En construcciones:

- Condiciones de seguridad: las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimientos de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
- Condiciones de salubridad: deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que están destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
- Condiciones de ornato: las fachadas, exteriores e interiores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimientos.

c) En carteles e instalaciones.

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

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

Artículo 3.40 Colaboración municipal.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el Artículo 3.38 rebasara los límites establecidos en el mismo y existieran razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación, o bien establecer ayudas o bonificaciones del modo que establece el artículo 155.6 de la LOUA, excluyendo al inmueble del supuesto previsto en el artículo 157.1 a) de la LOUA y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Artículo 3.41 Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora.

1. La administración urbanística municipal, al amparo del artículo 158 de la LOUA, podrá ordenar la ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario. El ayuntamiento podrá además dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno, referentes a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.
2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.
3. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución podrá tener las consecuencias y efectos que se recogen en el apartado segundo del artículo 158 de la LOUA.

SECCIÓN 2ª: Conservación específica del patrimonio catalogado.

Artículo 3.42 Conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural.

Para la conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, o con expediente incoado, se estará a lo establecido en la ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, y ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, que prevalecerá sobre cualquier otra normativa, además de lo dispuesto en el propio plan general, e instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

Artículo 3.43 Deber de conservación de los inmuebles catalogados por el planeamiento.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el PGOU mediante Planes Especiales y Catálogos podrá regularse el contenido del deber de conservación de inmuebles o elementos objeto de especial protección urbanística.
2. Las obras que se deriven de este deber de conservación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación o supusieran un incremento del valor del inmueble, hasta donde éste alcance, y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

SECCIÓN 3ª: Conservación específica y ocupación temporal de solares.

Artículo 3.44 Contenido del deber de conservación de solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

- a) Vallado: todo solar deberá estar cerrado mediante cercas carentes de elementos punzantes o cortantes que puedan causar daños a personas o animales.
- b) Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
- c) Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 3.45 Destino provisional de los solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:
 - a) Descanso y estancia de personas.
 - b) Recreo para la infancia.
 - c) Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
 - d) Vallas publicitarias.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere 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 deberá cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO 1º: DEFINICIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS.**Artículo 4.1 Definición.**

1. Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el PGOU o su planeamiento de desarrollo. Serán de aplicación en la forma que para cada caso se establece.
2. Se deberán cumplir, además de las condiciones que se señalen para cada caso, las condiciones generales de la edificación y de su entorno y cuantas otras correspondan a la regulación de la zona en la que se encuentren, y que se establezcan en estas Normas.

En todo caso, los usos deberán satisfacer la normativa sectorial, autonómica o estatal que les fuera de aplicación, y en particular, todo uso deberá cumplir el Decreto 72/1992 sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

3. La Ordenanza Municipal de Aperturas desarrollará los aspectos concretos técnicos y de regulación de las Normas contenidas en el presente Título.

Artículo 4.2 Tipos de usos.

1. Usos admisibles:

- a) Uso global o característico es aquel que el PGOU asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio PGOU o por alguna otra figura de planeamiento.

La asignación de usos globales admite la implantación de otros usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios por exigencias de la legislación urbanística o del propio PGOU, o como usos compatibles.

- b) Uso pormenorizado es aquel que el PGOU o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen asignan a cada parcela en concreto y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura del planeamiento.

El uso pormenorizado tendrá el carácter de exclusivo si 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 normas particulares de zona.

- c) Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso pormenorizado, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en estas Normas, o en el planeamiento de desarrollo.

El uso compatible podrá sustituir al uso pormenorizado con los mismos parámetros previstos para esa parcela, y con las condiciones previstas por estas Normas o el planeamiento de desarrollo.

2. Usos prohibidos:

Son aquellos cuya implantación está excluida por el PGOU o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial. Son usos prohibidos:

- a) Los usos que no sean los pormenorizados o los compatibles en la zona de que se trate.
- b) Los usos compatibles cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
- c) Aquellos que, aun no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos.
- d) Los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

Artículo 4.3 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 4.4 Regulación de los usos en las figuras de planeamiento.

1. El Plan General califica el suelo según la función que los usos cumplan en la ordenación urbanística, asignando a cada zona del territorio un uso global, y en su caso, el correspondiente uso pormenorizado.
2. En suelo urbano no remitido a planeamiento especial de reforma interior, el PGOU regula los usos pormenorizados.
3. En suelo urbano remitido a planeamiento especial de reforma interior, y en suelo urbanizable, el PGOU asigna en cada ámbito o sector los usos globales y en su caso, los usos compatibles.

La regulación de los compatibles en el caso de que el PGOU no lo asigne, y de los usos pormenorizados, se contendrá en el correspondiente instrumento de planeamiento.

4. En suelo destinado a sistemas generales, el PGOU establece su regulación global y su regulación pormenorizada, salvo que, en el supuesto de estar incluidos en ámbitos sometidos a planeamiento de desarrollo, éste concrete la delimitación de su trazado, manteniendo en todo caso los parámetros de superficie mínima o estándares de dimensionado mínimo o calidad, establecidos con carácter general por las presentes Normas.
5. En suelo no urbanizable el PGOU regula los usos globales y pormenorizados, entendiéndose prohibidos los no permitidos expresamente. Dicha regulación se contiene en el Título Undécimo.
6. El uso agropecuario queda expresamente prohibido en todo el suelo urbano. Asimismo quedan expresamente prohibidas las granjas, cuadras, caballerizas, establos, vaquerías o cualquier otra instalación de crianza o residencia de animales.

Artículo 4.5 Categorías de usos.

1. Los usos regulados en el presente PGOU y en los instrumentos que lo desarrollan son los relacionados en el Cuadro de Usos Globales y Pormenorizados.
2. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y uso 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 Usos Globales y Pormenorizados se regulará análogamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

Cuadro de Usos Globales y Pormenorizados:

GLOBALES	PORMENORIZADOS
<i>Residenciales</i>	<i>Unifamiliar.</i>
	<i>Bifamiliar.</i>
	<i>Plurifamiliar.</i>
<i>Industrial</i>	<i>Categoría 1</i>
	<i>Categoría 2</i>
	<i>Categoría 3</i>
	<i>Categoría 4</i>
<i>Centros y servicios terciarios.</i>	<i>Comercio.</i>
	<i>Oficinas.</i>
	<i>Recreativo.</i>
	<i>Hostelería.</i>
	<i>Hospedaje.</i>
	<i>Instalaciones de suministro de carburantes para automóviles.</i>
<i>Dotacional y servicios públicos.</i>	<i>Docente.</i>
	<i>Servicios de Interés Público y Social (SIPS):</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Administrativo público.</i> - <i>Servicios urbanos.</i> - <i>Social.</i> - <i>Sanitario.</i> - <i>Asistencial.</i> - <i>Cultural.</i> - <i>Religioso.</i>
	<i>Deportivo.</i>
<i>Espacios libres públicos.</i>	<i>Parques urbanos.</i>
	<i>Plazas y áreas ajardinadas.</i>
	<i>Áreas de ocio.</i>
<i>Transporte y comunicaciones.</i>	<i>Viario.</i>
	<i>Uso portuario.</i>
	<i>Infraestructuras urbanas básicas.</i>
	<i>Aparcamientos y garajes.</i>

CAPÍTULO 2º: USO RESIDENCIAL.

Artículo 4.6 Definición y usos pormenorizados.

1. Uso residencial es el que sirve para dar alojamiento permanente a las personas.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Vivienda unifamiliar es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso, y con acceso exclusivo.
 - b) Vivienda bifamiliar es la situada en edificación urbana constituida por dos viviendas agrupadas, manteniéndose el carácter mancomunado y no segregable de la parcela.
 - c) Vivienda plurifamiliar es la situada en edificio constituido por viviendas con acceso y elementos comunes.
3. Según el régimen jurídico a que pueda estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o la Comunidad Autónoma, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación:
 - a) Vivienda sometida a algún régimen de protección pública: Cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a los condicionantes técnicos, jurídicos y económicos derivados de aquel.

El destino a vivienda protegida será vinculante cuando desde el PGOU se establezca directamente dicha clasificación o se vincule un determinado porcentaje a calificar con tal destino en el planeamiento de desarrollo.
 - b) Vivienda en régimen libre: Cuando no se establezca desde el instrumento de planeamiento ninguna vinculación a régimen de protección, que en todo caso, podrá adoptarse con carácter voluntario.

Artículo 4.7 Vivienda exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de una nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, dos (2) de los huecos recaerán sobre calle o espacio libre público.
2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

Artículo 4.8 Viviendas interiores.

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberá reunir las siguientes condiciones:

- a) Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas a estas Normas.
- b) Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios víveros. En caso de apartamentos bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

Artículo 4.9 Programa de la vivienda.

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, del vestíbulo, cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.
2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.
3. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán las condiciones señaladas por la normativas estatales y de promoción pública. Las piezas de las viviendas no acogidas a ninguno de estos regímenes cumplirán las dimensiones superficiales mínimas de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las supliere.

Artículo 4.10 Altura de los techos.

La distancia libre mínima verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos setenta (270) centímetros, pudiendo reducirse en vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo, trasteros y elementos estructurales, hasta doscientos veinte (220) centímetros; en las restantes habitaciones esta altura también puede admitirse excepcionalmente con la condición de que en cada habitación suponga menos del quince por ciento (15%) de su superficie.

Artículo 4.11 Dotación de aparcamientos.

Como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, salvo que en viviendas plurifamiliares el edificio albergue seis (6) o menos viviendas o esté situado en calles de seis (6) metros o menos de latitud.

CAPÍTULO 3º: USO INDUSTRIAL.

Artículo 4.12 Definición.

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones relacionadas a continuación:

1. Generación, distribución y suministro de energía y productos energéticos.
2. Obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea su naturaleza de los recursos y de los procesos técnicos utilizados.
3. Fabricación, reparación, elaboración y/o tratamiento de productos de consumo doméstico. Estos servicios pueden llevar incluida su venta al público, directa, o mediante intermediarios.
4. Fabricación, reparación, elaboración y/o tratamiento de materiales para la construcción.
5. Talleres de carpintería (de madera, metálica, etc.)
6. Transporte e industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios, etc.)
7. Almacenamiento y comercio mayorista cuyo objeto es el depósito, guarda, almacenaje y/o distribución de bienes y productos.
8. Almacenamiento, distribución y/o manipulación industrial de productos peligrosos. Se definen tres grados de peligrosidad:
 - a) Peligrosidad alta:
 - Líquidos con punto de inflamación inferior a 23°C.
 - Materiales criogénicos.
 - Materiales que pueden formar mezclas explosivas en el aire.
 - Líquidos o gases licuados del petróleo.
 - Materiales de combustión espontánea en su exposición al aire.
 - Sólidos capaces de inflamarse por debajo de los 100°C.
 - b) Peligrosidad media:
 - Líquidos con punto de inflamación entre 23°C y 61°C.
 - Sólidos que comienzan su ignición entre 100°C y 200°C.
 - Sólidos y semisólidos que emiten gases inflamables.
 - c) Peligrosidad baja:
 - Líquidos con punto de inflamación superior a 61°C.

Las actividades comprendidas en este apartado sólo podrán desarrollarse en edificio industrial exclusivo.

Artículo 4.13 Categorías del uso industrial en función de su compatibilidad.

Atendiendo a su grado de compatibilidad con otros usos, se establecen las siguientes categorías industriales:

- a) Primera categoría: Industrial compatibles con la zonificación residencial.
- b) Segunda categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial.
- c) Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.
- d) Cuarta categoría: Industrias incompatible con el medio urbano.

Artículo 4.14 Industrial compatibles con la zonificación residencial (categoría 1).

1. Se consideran industrias compatibles con el uso residencial, o de primera categoría, las clasificadas en los grupos 3, 5, 6 y 7 del Artículo 4.12, con los siguientes condicionantes:
 - a) Que no se almacenen o manipulen industrialmente sustancias peligrosas.
 - b) Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresas autorizadas al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).
 - c) Que el desarrollo de la actividad no de lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o bienes.
 - d) Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.
 - e) Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.
 - f) Que la actividad no se desarrolle parcial o totalmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales que sean de aplicación.
 - g) Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.
2. En cualquier caso en las áreas y zonas que no posean la calificación específica industrial, se prohíbe la nueva implantación de las siguientes actividades:
 - a) Actividades incluidas en los anejos 1 y 2 de la Ley 7/94 de Protección Ambiental.
 - b) Actividades incluidas en los epígrafes 1, 3, 5 (segundo supuesto), 6, 24, 25, 29 (primer supuesto), 30, 31, 32 y 34 del Anejo 3 de la Ley 7/94 de Protección Ambiental.
 - c) Actividades incluidas en el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, que figura como anexo al Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/96, de 20 de febrero.

Artículo 4.15 Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial (categoría 2).

1. Se consideran industrias que requieren uso exclusivo industrial integrado en zonificación residencial, o de segunda categoría, las clasificadas en los grupos 3, 5, 6 y 7 del Artículo 4.12, con los siguientes condicionantes:
 - a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad media o alta.
 - b) Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresas autorizadas al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).
 - c) Que el desarrollo de la actividad no de lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o bienes.
 - d) Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.
 - e) Que la actividad no se desarrolle parcial o totalmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación.

2. En concreto, siempre que se cumplan los condicionantes señalados, se consideran industria de segunda categoría las siguientes actividades:
 - a) Talleres de género de punto y textiles.
 - b) Instalaciones de tratamiento de pieles y cueros.
 - c) Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.
 - d) Estudios de rodaje y grabación.
 - e) Almacenes de abonos y piensos.
 - f) Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.

Artículo 4.16 Industrias que requieren zonificación industrial específica (categoría 3).

1. Pertenecen a esta categoría las actividades incompatibles con la vivienda.
2. Se consideran industrias de categoría 3 las no clasificadas en las categorías 1 y 2, con los siguientes condicionantes:
 - a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad alta.
 - b) Que las características técnicas de la actividad no aconsejen, por su potencial peligrosidad para las personas o bienes, su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas.
3. Las actividades industriales contempladas en el Anexo II de la Ley de Protección Ambiental de Andalucía serán consideradas como pertenecientes a esta categoría siempre que se adapten a las disposiciones legales en vigor y en concreto, a los regímenes de distancias establecidos legalmente.

Artículo 4.17 Industrias incompatibles con el medio urbano (categoría 4).

1. Se consideran industrias de categoría 4 las no clasificadas en las categorías 1, 2 y 3. Estas industrias por su potencial peligrosidad para las personas o bienes, deben estar alejadas de las áreas urbanas.
2. Las actividades industriales contempladas en el Anexo I de la Ley de Protección Ambiental de Andalucía serán consideradas como pertenecientes a esta categoría siempre que se adapten a las disposiciones legales en vigor y en concreto, a los regímenes de distancias establecidos legalmente.

Artículo 4.18 Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verterse directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Artículo 4.19 Niveles de industria.

A los efectos de ordenación se establecen dos niveles de industria según su tamaño:

- a) Pequeña y mediana industria, ocupando una superficie igual o inferior a 3.000 m².
- b) Gran industria, ocupando una superficie superior a 3.000 m².

CAPÍTULO 4º: USO CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS.

Artículo 4.20 Definición y usos pormenorizados.

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios público, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al pormenor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.
2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:
 - a) Comercio.
 - b) Oficinas.

- c) Recreativo.
- d) Hostelería.
- e) Hospedaje.
- f) Estaciones de servicio e instalaciones de suministro de carburante para vehículos.

Artículo 4.21 Comercio.

1. 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. A su vez, se entenderán específicamente incluidos en este grupo las lavanderías, salones de peluquería, de estética y similares.
2. Una actividad de este grupo podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de vías de evacuación adecuadas.
3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:
 - a) En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menos de 6 m².
 - b) Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación de los términos establecidos en el párrafo primero del presente artículo, para no ser clasificadas como uso industrial, deberán cumplir además que el espacio destinado a elaboración o taller de reparación no supere los 200 m² de superficie útil.

Artículo 4.22 Gran superficie comercial o centro comercial.

1. A los efectos de estas Normas se considerará como gran superficie comercial o centro comercial todo establecimiento dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a los 2.500 m².
2. 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,...
3. Se entenderá como centro comercial, a los efectos del apartado primero de este artículo, el conjunto de edificios que ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

Artículo 4.23 Instalación de grandes superficies comerciales.

1. Las instalaciones de grandes superficies comerciales mayores de 2.500 m² o ampliaciones deberán tramitarse mediante planeamiento parcial o especial, siguiendo los trámites que al respecto se establecen en la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.
2. El ayuntamiento podrán valorar discrecionalmente la conveniencia de la aplicación de las limitaciones de instalación aplicables a grandes superficies, cuando por efecto auditivo de colindancia o cercanía (entendiendo por tal distancia inferior a 20 metros) de implantaciones independientes de menor tamaño de actividad comercial similar, se produzcan superficies comerciales mayores de 2.500 m², teniendo en cuenta la evolución y efectos de las mismas sobre el pequeño comercio en el núcleo urbano.

Artículo 4.24 Dotación mínima de aseos en uso comercial.

1. Los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados un inodoro y un lavabo. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes, dispondrán de un mínimo de dos unidades de inodoro y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados por cada sexo.
2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberán instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Artículo 4.25 Oficinas.

1. Se incluye en el uso de oficinas el servicio correspondiente a las actividades terciarias cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados.

Se incluyen en esta categoría 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

Se incluyen igualmente 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.

2. 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, consultas médicas,...
 - b) Talleres domésticos de relojeros, joyeros,...
 - c) Inmobiliarias, agencias de viaje, bancos, servicios de la Administración, Colectivos y Asociaciones Profesionales.
3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:
 - a) Si el acceso a las actividades clasificadas en este grupo se realiza a través de elementos de evacuación de un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, no podrán superar los 300 m² de superficie construida.
 - b) Las actividades del tipo a) y b) del número anterior, se considerarán clasificadas como uso residencial, si se realiza en dependencias compartidas con viviendas y no ocupan más del 40% de la misma.
4. Dotación mínima de aseos: Los locales de oficina dispondrán como mínimo de un aseo un inodoro y lavabo hasta una superficie útil de cien (100) metros cuadrados. Por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo. Los aseos contarán con vestíbulo o espacio intermedio que los separe del resto del local.

Artículo 4.26 Recreativo.

Comprende:

- a) Salones recreativos y de juegos, bingos y similares.
- b) Locales de espectáculos, tales como cines, teatros, etc.
- c) Locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre, tales como plazas de toros, cines de verano, autocines, auditorios, etc.. Esta actividad sólo podrá instalarse en parcela exclusiva.

Los apartados a) y b) de este grupo podrán ubicarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados independientes del resto del edificio y no se desarrollen por encima de la planta baja. Aparte se ajustarán a la Normativa Sectorial de aplicación.

Artículo 4.27 Hostelería.

1. Comprende los cafés, restaurantes, discotecas, salas de fiestas, etc.
2. Se distinguen:
 - a) Instalaciones sin actividad musical, tales como bares, cafeterías, restaurantes, cervecerías, marisquerías, hamburgueserías, cafés, pizzerías, etc.
 - b) Instalaciones con actividad musical, tales como bares musicales, pubs, disco pubs, tablaos, discotecas, etc.
3. En el uso definido en el apartado 2.b de este artículo, para poder ser compatible con el uso pormenorizado residencial, deberán garantizarse en el trámite de licencia de la actividad y como requisito

para el funcionamiento de la misma, todas las medidas correctoras para impedir cualquier molestia al exterior o a usos residenciales o de equipamiento colindantes, ya sea generada por la actividad (ruidos y vibraciones), o motivada en el entorno exterior del edificio o local por la afluencia de personas y vehículos previsibles.

4. Dotación mínima de aseos: Se ajustarán a las previstas para el uso comercial.

Artículo 4.28 Hospedaje.

1. Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento de forma profesional y habitual mediante precio, con o sin otros servicios. Los tipos de establecimientos son los establecidos en la Ley 12/99 de 15 de diciembre de Turismo, y cuantas disposiciones la complementen, desarrollen o sustituyan.
2. Los establecimientos de alojamiento turístico pueden ser de los siguientes tipos:
 - a) Establecimientos hoteleros.
 - b) Apartamentos turísticos.
 - c) Inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno.
 - d) Campamentos de turismo o cámpings.
 - e) Casas rurales.
 - f) Balnearios.
3. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo 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.
4. Los parámetros de ordenación por la edificación serán los aplicables por la Ordenanza de la zona que corresponda.
5. Los establecimientos turísticos deberán cumplir los requisitos mínimos de infraestructura que determine la Consejería competente en materia turística, los establecidos en materia de seguridad, los relativos al medio ambiente, así como los exigidos por la normativa que les sea aplicable.
6. Los municipios exigirán el cumplimiento de dicha normativa al tramitar las correspondientes licencias.
7. En todo caso, los establecimientos turísticos deberán cumplir las normas vigentes sobre accesibilidad a los mismos de personas que sufran discapacidades.
8. Las instalaciones de los establecimientos turísticos se deberán conservar en adecuado estado, manteniendo los requisitos mínimos exigidos para su apertura y funcionamiento.
9. El ayuntamiento podrá, en cualquier momento, requerir de los titulares de los establecimientos turísticos la ejecución de las obras de conservación y mejora conforme a la normativa que les sea aplicable.
10. Los establecimientos turísticos deberán cumplir, sin perjuicio de las exigencias legales sobre construcción, prevención de incendios, seguridad e higiene, y sanidad, los siguientes requisitos mínimos de infraestructura:
 - a) Accesos. Deberán disponer de acceso desde calle pavimentada, con un ancho mínimo de cinco metros de calzada, dotado de pavimento asfáltico o de cualquier otro tipo que reúna las condiciones adecuadas de resistencia y seguridad, de aceras o arcenes.
 - b) Agua potable. En todo caso el suministro de agua potable deberá quedar asegurado de forma que queden atendidas las necesidades del consumo durante un mínimo de dos días, por medio de depósitos con capacidad no inferior a cien litros por plaza cuando el suministro proceda de red general municipal, y no inferior a doscientos litros por plaza en caso contrario. En este último caso deberá disponerse de una instalación adecuada de tratamiento, que ha de encontrarse en todo momento en correcto estado de funcionamiento, para garantizar las debidas condiciones del agua potable.

- c) Tratamiento y evacuación de aguas residuales. La evacuación de las aguas residuales habrá de efectuarse a través de la red municipal de alcantarillado. De no existir dicha red, el tratamiento y evacuación de las aguas residuales se efectuará mediante estación depuradora de oxidación total, con capacidad de depuración proporcionada al número de plazas, o bien mediante tratamiento de depuración que asegure eficazmente la reducción de la carga contaminante de vertidos, de conformidad con lo prevenido en la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas.
- d) Electricidad. La prestación del suministro no podrá ser inferior a 1.000 W. por unidad de alojamiento, debiendo existir alumbrado de emergencia y señalización.
- e) Tratamiento y eliminación de residuos sólidos. Si no existiera servicio público de recogida, habrá de contarse con medios adecuados de recogida, transporte y eliminación final, eficaces y sanitariamente controlados, de acuerdo con la Ley 42/75 de 19 de noviembre, de recogida y tratamiento de los desechos y residuos sólidos.

Artículo 4.29 Estaciones de servicio e instalaciones de suministro de carburantes para automóviles.

1. Se incluyen en este uso aquel servicio donde se expende al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.
2. Para autorizarse nuevas instalaciones en el municipio estas deberán contemplarse en el planeamiento de desarrollo del suelo donde se ubiquen, o bien deberá tramitarse un Plan Especial, donde se garantice la resolución de las condiciones de accesibilidad, protección, riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras, etc. y se establezcan además los parámetros reguladores de las construcciones: separaciones, altura, etc. en relación con la zona en la que se ubiquen.
3. Las instalaciones se ubicarán en edificaciones aisladas, en manzanas exclusivas, sin edificaciones medianeras, y podrán albergar otros usos asociados, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo sean usos permitidos, tales como lavadero, pequeño comercio, tienda, cafetería o talleres.

Dispondrán como mínimo de dos (2) plazas de estacionamiento por surtidor, salvo que, en función de su emplazamiento y para no obstaculizar el tráfico, la administración municipal considere oportuno exigir mayor número de plazas de estacionamiento.

4. Será discrecional para el Ayuntamiento la apreciación de la conveniencia u oportunidad de su instalación, y por consiguiente de la tramitación del Plan Especial. Por ello, la denegación del trámite de dicho plan no dará lugar a indemnización de ningún tipo.

CAPÍTULO 5º: USO DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Artículo 4.30 Definición y usos pormenorizados.

1. Se dispone como uso dotacional y servicios públicos el que sirve para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio, y, en su caso, de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados.
 - a) Educativo: Comprende las actividades regladas de enseñanza de la LOGSE, tales como Enseñanza Infantil, Primaria, Secundaria Obligatoria, Bachillerato, etc., así como otras actividades educativas no regladas (academias, centros de idiomas, etc).

Las actividades de este grupo podrán desarrollarse:

- Las actividades de enseñanza obligatoria reglada: En edificios educativos y/o religiosos exclusivos.
 - Las actividades educativas no regladas: En edificios exclusivos. En edificios compartidos con otros usos solamente en planta de rasante y garantizado vías de evacuación diferentes para cada uso y condiciones técnicas de aislamiento que garanticen la compatibilidad ambiental.
- b) Servicios de interés público y social (SIPS): Comprende los usos que se destinan a proveer alguna de las siguientes prestaciones:

- Administrativo público: Comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos públicos en todos sus niveles. Los servicios donde se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso oficinas, se ajustarán a lo establecido en el PGOU para dicho uso.
- Servicios urbanos: Comprende a las instalaciones mediante las cuales se provee de servicios públicos básicos a los ciudadanos tales como mercado de abastos, matadero, policía, guardia civil y otros cuerpos armados, bomberos, cementerio, parques de limpieza, vertedero, recogida de residuos y similares.
- Social: Comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales que en general no se puedan encuadrar dentro del uso asistencial.
- Sanitario: Comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con la sanidad y la higiene.
- Asistencial: Comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria mediante los servicios sociales (Centros de ancianos, Servicios Sociales, Guarderías, integración de colectivos con problemas de desarraigo o marginalidad).
- Cultural: Comprende las actividades de conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.); relación política y social de carácter público o institucionalizado, desarrollo y fomento de aficiones; así como las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.) o las correspondientes a la vida de relación, acompañada en ocasiones de espectáculos.
- Religioso: Comprende las actividades de desarrollo de creencias religiosas así como la residencia de miembros de comunidades religiosas.

Las actividades de SIPS podrán desarrollarse:

- En edificios exclusivos.
 - En edificios compartidos con otros usos: Únicamente en planta baja, con elementos de evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio.
- c) Deportivo: Comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, almacenes de material deportivo, vestuarios, aulas de enseñanza deportivas, u otras que tengan este carácter complementario).

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse actividades de este grupo de plantas sótano y baja, con evacuación independiente.

Artículo 4.31 Condiciones de la edificación.

1. Con carácter general, los edificios de dotaciones de equipamiento se ajustarán a los programas de usos establecidos en la legislación sectorial que les sea de aplicación.
2. En cuanto a condiciones edificatorias, se respetarán las de la zona en que se inserten, no superándose en todo caso la altura máxima establecida. En el caso de dotaciones que tradicionalmente se han implantado con edificaciones de carácter singular (religioso, cultural), el Ayuntamiento podrá, previa tramitación de Estudio de Detalle, valorar la conveniencia de autorizar elementos edificatorios singulares (campanarios, elementos singulares de instalaciones), a la vista de su incidencia paisajística en el medio urbano.

Artículo 4.32 Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitarias de los agentes del servicio.

CAPÍTULO 6º: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Artículo 4.33 Definición y usos pormenorizados.

1. Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, pavimentados para uso peatonal y/o con plantaciones de arbolado o jardinería, con posibilidad de desarrollo de juegos infantiles, y en general destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, y a la mejora e integración paisajística.
2. A los efectos de su regulación pormenorizada se distinguen las siguientes clases:
 - a) Parques urbanos: Corresponde a los espacios fundamentalmente forestados y acondicionados para su disfrute por la población, y destinados fundamentalmente al ocio, reposo, y a la mejora de la salubridad y la calidad ambiental.
 - b) Plazas y áreas ajardinadas: Corresponde a las áreas con acondicionamiento pavimentado y/o terrizo con vegetación, destinadas al ocio y disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de la trama urbana y acompañamiento del viario.
 - c) Áreas de ocio: Corresponde a las áreas polivalentes cuyo destino específico consiste en la realización de actividades culturales, recreativas, espectáculos al aire libre, ferias, etc.
3. Las dotaciones existentes se asimilarán al tipo más próximo de los descritos en apartados anteriores, aunque no cumpla todas las limitaciones dimensionales especificadas.

Artículo 4.34 Condiciones de aplicación.

1. El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes requerirá un informe previo favorable de los Servicios Técnicos Municipales competentes en materia de medio ambiente relativo a la no repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales.
2. Se deberán tener en cuenta las determinaciones del Plan Especial de Protección de la Cornisa de Gelves para la implantación de cualquier uso sobre las zonas verdes que se encuentren dentro de su perímetro.

Artículo 4.35 Parques urbanos.

1. En parques con una extensión inferior a diez mil metros cuadrados podrán disponerse edificaciones sólo para uso socio-cultural y de ocio con una ocupación máxima del diez por ciento (10 %) de su superficie, sin rebasar la altura media los siete (7) metros.
2. Las zonas verdes de extensión superior a diez mil metros cuadrados admitirán usos públicos deportivos, servicios de interés público y social y aparcamientos ligados a estos usos, con las siguientes restricciones:
 - a) La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del quince por ciento (15 %) de la superficie de la zona.
 - b) La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el diez por ciento (10 %) de la superficie de la zona.
 - c) La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie de la zona.
3. Los parques urbanos, contarán con áreas acondicionadas de mobiliario necesario para su disfrute por la población de todas las edades, diseñados desde criterios de mínimo mantenimiento y consumo de agua.
4. Las áreas destinadas a juegos infantiles se ajustarán a las determinaciones del Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.

Artículo 4.36 Plazas y áreas ajardinadas.

1. Las plazas tendrán un tratamiento preferentemente pavimentado con calidades y texturas fijadas por el Ayuntamiento, acordes con el uso exclusivo peatonal.
2. Los jardines dedicarán al menos el treinta por ciento (30 %) de su superficie a zona arbolada capaz de dar sombra en verano y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización. El porcentaje mínimo arbolado podrá sustituirse parcialmente con pérgolas que sirvan de soporte a vegetación o elementos de protección frente al soleamiento.

3. Podrán disponerse construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (quioscos de prensa, cafeterías y similares) y que en ningún caso superarán los quince (15) metros cuadrados de superficie construida y los cuatro (4) metros de altura.

Artículo 4.37 Áreas de ocio.

1. Salvo el recinto reservado para la instalación de la Feria, las áreas de ocio estarán arboladas y ajardinadas al menos en un cincuenta por ciento (50 %) de su superficie, manteniéndose en todo caso el carácter abierto del espacio e integrado en el área vegetal con los elementos de urbanización y arquitectura que se dispongan, evitando la intrusión de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.
2. El uso de campo de feria se podrá ubicar en los terrenos calificados como sistema general de espacios libres, y por su carácter temporal constará en general de construcciones e instalaciones efímeras que deberán ser desmontadas al finalizar el uso para permitir otros usos alternativos en los terrenos, si bien se permitirán construcciones permanentes (servicios, pérgolas, etc.) ocupando hasta un 10% de la superficie total, y construcciones semipermanentes tales como estructuras y cubiertas ligeras ocupando hasta un 30% de la superficie total.

CAPÍTULO 7º: USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES.

Artículo 4.38 Definición y usos pormenorizados.

1. Tienen uso comunicaciones y transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
 - a) Red viaria: Espacio que se destina a facilitar el movimiento de las personas, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie.
 - b) Uso Portuario: Destinado a facilitar el atraque y los servicios a las embarcaciones, así como las infraestructuras necesarias que permitan su adecuado funcionamiento.
 - c) Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc.
 - d) Aparcamientos y garajes: Espacios para el estacionamiento de vehículos.

SECCIÓN 1º: Red viaria, uso portuario e infraestructuras urbanas básicas.

Artículo 4.39 Dimensiones y desarrollo del viario.

1. Las dimensiones de las calzadas serán establecidas por los servicios técnicos municipales, o por los organismos competentes de la Administración y del Estado sobre la base de las intensidades del tráfico y del entorno por el que transcurre. En suelo urbano no consolidado y urbanizable, se ajustarán a las fijadas en la ordenación pormenorizada desde el PGOU y en los planeamientos de desarrollo se adoptarán las secciones mínimas establecidas en las fichas correspondientes.
2. Para la ejecución, reforma o ampliación de la red viaria, el Ayuntamiento podrá considerar la necesidad de formular Planes Especiales para desarrollar las propuestas efectuadas por el PGOU. Dichos Planes Especiales podrán alterar las condiciones de trazado, sin que ello implique modificación de elementos, siempre que no suponga un cambio sustancial en la ordenación vigente. Estas obras también se podrán desarrollar mediante su inclusión en el Proyecto de Urbanización de la Unidad o Sector donde estén incluidas.

En el caso de obras de escasa entidad será suficiente con la redacción de un Proyecto Ordinario de Obras.

Artículo 4.40 Uso portuario.

1. Engloba tanto las actividades del puerto deportivo existente (dársena para atraque de embarcaciones, rampa, marina seca, etc), como las infraestructuras susceptibles de implantación dentro del término por el desarrollo del puerto de Sevilla hacia el Sur.
2. Para el desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan Estratégico 2.025 de la Autoridad Portuaria de Sevilla, se redactará un Plan Especial para la ordenación del recinto portuario y las infraestructuras previstas.

Artículo 4.41 Infraestructuras urbanas.

1. Se definen como los edificios e instalaciones afectos a los servicios técnicos para el funcionamiento de las infraestructuras y redes básicas de la ciudad (agua, saneamiento, gas, energía eléctrica, telecomunicaciones, etc.)
2. Los usos de infraestructuras se localizarán en los terrenos destinados a tal efecto en el planeamiento general o de desarrollo o, en su caso, en los previstos por los planes y proyectos de las Administraciones competentes o compañías concesionarias, siempre que cumplan las normas generales de urbanización y las específicas para cada clase de suelo, zona o sistema.
3. Los edificios vinculados a este uso se adecuarán, en cuanto a características volumétricas, de ocupación y estéticas, a la normativa específica de la zona contigua o en la que se sitúen; excepto si ello resulta improcedente por razones técnicas, en cuyo caso podrán no cumplirlas siempre que se redacte un Estudio de Detalle que defina las nuevas características y que no se supere la altura máxima establecida para la zona.
4. Las construcciones e instalaciones se proyectarán de acuerdo con las normas legales sectoriales y los criterios técnicos aplicables en cada caso, tendiendo a minimizar el impacto en la imagen urbana y el paisaje, y teniendo en cuenta la normativa en cuanto a calidad del aire, protección contra incendios, y otras de carácter general que sean de aplicación.

SECCIÓN 2ª: Aparcamientos y garajes.

Artículo 4.42 Aparcamientos y garajes.

1. Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.
2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones destinadas al estacionamiento temporal de vehículos.

Artículo 4.43 Reservas de espacios para aparcamientos.

1. Las reservas de aparcamientos serán las correspondientes a los usos, según define el artículo siguiente.
2. En suelo urbanizable, la reserva mínima a establecer en los Planes Parciales será de una plaza por cada 100 m² de edificación. La mitad de dicha dotación habrá de preverse en el interior de la parcela, pudiendo situarse el resto de las plazas en áreas reservadas para este uso situadas al aire libre anejas a la red viaria, en proporción mínima de un 30 % del número total de plazas. No computarán las pérdidas por accesos a garajes.
3. Los Planes Parciales en suelo urbanizable, y los Planes Especiales si ello es coherente con su finalidad, habrán de prever además suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de éste y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de dichos usos y su intensidad.
4. Los Planes Parciales para uso industrial establecerán, por encima de las anteriores regulaciones, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones, tráilers u otros medios de transporte previsible de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de éstos.
5. En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamiento se establecerán en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de una plaza pro cada 100 m² de techo edificable.

6. La administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá revelar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permitan la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.
7. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.
8. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicio y semejantes.
9. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plantas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.
10. La administración urbanística municipal, podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.
11. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

Artículo 4.44 Reservas de aparcamiento por usos.

1. Para los edificios de nueva planta, deberá reservarse en los Proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento privado (en edificio o solar) que se regulan en el apartado siguiente.
2. Se exceptúa de lo anterior los edificios catalogados, en los que prevalecerán las determinaciones de protección y composición de las características de la fachada frente a las de exigencia de aparcamiento.
3. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:
 - a) Para uso de vivienda una plaza por cada vivienda. Sólo se eximirá de esta obligación de disponer de aparcamiento o garaje, ya sea en subsuelo o en superficie, aquellos solares de suelo urbano consolidado en los que concurren alguna de las siguientes circunstancias:
 - Los que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 300 m².
 - Los que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 m.
 - Los que tengan su frente de fachada inferior a 7 m.
 - b) Para todo otro uso diferente del de vivienda, se hará la previsión de plazas correspondientes al uso obligado en Proyecto y en cualquier caso la dotación mínima será de 1 plaza por cada 50 m² de oficina, por cada 25 m² de techo comercial de establecimiento mayor de 2.500 m² y por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento menor de 2.500 m².
 - c) Por industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial, una plaza por cada 100 m² de superficie cubierta.
 - d) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios, deportivo y usos análogos: Las reservas mínimas serán de un plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.
 - e) Hoteles y residencias: Según su normativa sectorial específica, y en todo caso una plaza por cada 5 habitaciones.
 - f) Uso sanitario: una plaza por cada 2 camas, o cada 50 m² construidos.

4. En caso de edificios destinados a diversos usos, el número mínimo de plazas de aparcamiento se destinará en función del número de plazas asignado a cada uno de los usos.

Artículo 4.45 Soluciones para la dotación de aparcamiento.

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:
 - a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o, en el edificado.
 - b) En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.
2. La administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía a espacios públicos, sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

Artículo 4.46 Plaza de aparcamiento.

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

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (m)	LATITUD (m)
Vehículos de dos ruedas	2.5	1.5
Automóviles grandes	5.0	2.5
Automóviles ligeros	4.5	2.2
Industriales ligeros	5.7	2.5
Industriales grandes	9.0	3.0

2. La superficie mínima obligatoria de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan.
3. La superficie mínima obligatoria se destinará, al menos, el quince por ciento (15 %) de sus plazas para automóviles grandes.
4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Artículo 4.47 Aparcamiento en espacios libres.

1. Sólo el cuarenta por ciento (40 %) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como aparcamiento, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.
2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra verde sobre los vehículos estacionados.

SUBSECCIÓN 1ª: Garajes.

Artículo 4.48 Emplazamiento.

Los garajes podrán estar emplazados en cualquiera de las siguientes situaciones:

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

Artículo 4.49 Acceso a los garajes.

1. Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la lineación oficial y la horizontal a fondo de los cinco (5) metros a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la lineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.
2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) A distancia menos de quince (15) metros, o de cinco (5) metros en la zona de Casco Histórico, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.
 - b) En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
 - c) Con su eje a menos de quince (15) metros y de seis (6) metros en la zona de Casco Histórico del eje de otro acceso de garaje.
 - d) Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.
3. Si tales circunstancias no pudieran solucionarse el aparcamiento en la parcela podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.
4. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16 %) y las rampas en curva del doce por ciento (12 %), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreechanco necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, atendiéndose a la normativa de trazado existente.
5. Los garajes de menos de cuatrocientos (400) metros cuadrados podrán utilizarse como acceso el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio.
6. Los accesos de los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir y también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den a los mismos sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, y en los de menos de el doscientos (200) metros cuadrados, sea superior al ancho de este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.
7. Los garaje de cuatrocientos (400) metros cuadrados a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquel, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con reportes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.
8. Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea y bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección sea de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior.
9. Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.
10. En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida in-

dependientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

11. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.
12. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.
13. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques.

Artículo 4.50 Altura libre de garaje.

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

Artículo 4.51 Escaleras en los garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a ciento treinta (130) centímetros en los de mayor superficie.

Artículo 4.52 Ventilación de garajes.

1. En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas.
2. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes, no autorizándose en fachada a patio de manzana.

Artículo 4.53 Cubierta de garajes.

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

Artículo 4.54 Utilización de los garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia y el lavado de vehículos con excusión de cualquier otra actividad.

Artículo 4.55 Desagües.

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

SUBSECCIÓN 2º: Aparcamientos y garajes públicos

Artículo 4.56 Establecimientos de aparcamiento y garajes públicos.

Los aparcamientos y garajes públicos, ya sean suelos de titularidad pública o privada, únicamente podrán situarse en los emplazamientos que determine el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen en particular los Planes Especiales para la dotación de garajes y aparcamientos.

Artículo 4.57 Accesos.

1. Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.
2. Los accesos podrán ser unidireccionales, de carácter alternativo para los inferiores a dos mil (2.000) metros cuadrados. Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados deberán contar, al menos, con un (1) acceso bidireccional o dos (2) unidireccionales diferenciados. Entre seis mil (6.000) metros cuadrados y diez mil (10.000) metros cuadrados, el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos bidireccionales a dos (2) calles diferentes. Cada uno de dichos accesos bidireccionales podrá ser sustituido por dos (2) accesos unidireccionales.

3. Las rampas de comunicación entre plantas, a excepción de los accesos propios del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado en planta es rectilíneo.
4. Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los previstos para vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados. La comunicación entre plantas, si las hubiere, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros y ascensores si el desnivel es mayor que ocho (8) metros, debiendo disponerse al menos de dos (2) ascensores, y otro más por cada mil (1.000) metros cuadrados los que exceda la superficie de cada planta de dos mil (2.000) metros cuadrados.
5. Si tiene varias plantas, en cada una de ellas deberá haber un número de accesos para peatones tal, que la distancia de cualquier punto de la planta a uno de ellos no sea superior a cuarenta (40) metros. Para planas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados deberán establecerse itinerarios exclusivos para peatones.
6. Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros en cada sentido.
7. Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16 %) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12 %) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. La sección de las rampas será, como mínimo, de tres (3) metros por cada sentido de circulación. La de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva, tendrá una sección mínima de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado.

Artículo 4.58 Plaza de aparcamiento.

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento serán las que se señalan en el artículo 4.62. en estacionamientos públicos se destinará un número de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos igual o superior al dos por ciento (2 %) del número total de plazas. Estas plazas deberán señalizarse debidamente.

Artículo 4.59 Altura libre de piso.

Esta no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 4.60 Garaje sobre la rasante.

Si el aparcamiento se dispone sobre rasante, sus condiciones serán las de la zona en que se edifique.

Artículo 4.61 Edificación bajo espacios públicos.

Si el aparcamiento se dispone bajo los espacios públicos, se atenderá a lo establecido en el artículo 4.65 de estas Normas.

Artículo 4.62 Aparcamientos en superficie.

1. Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre

CAPÍTULO 1º: APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**Artículo 5.1 Aplicación.**

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y en el urbanizable y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el PGOU.
2. Los términos y conceptos definidos en los distintos Capítulos de este Título tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo 5.2 Tipos de obras de edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:
 - a) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:
 - Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.
 - Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución del elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.
 - Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
 - Obras de restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante y arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitarán las confusiones miméticas.
 - b) Obras de reforma: son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:
 - Reformas menor: son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriormente citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.
 - Reforma parcial: son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.), permiten demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permita. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

- Reforma general: son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación que se conserve y los permitan las condiciones particulares de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.
- c) Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.
- d) Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:
 - Obras de reconstrucción: son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.
 - Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.
 - Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:
 - Remonte o adición de una o más plantas sobre las resistentes.
 - Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
 - Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar o ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.
 - Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- 2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Artículo 5.3 Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.
2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:
 - a) Condiciones de parcela.
 - b) Condiciones de situación y forma de los edificios.
 - c) Condiciones de calidad e higiene.
 - d) Condiciones de dotación y servicios.
 - e) Condiciones de seguridad.
 - f) Condiciones ambientales.
 - g) Condiciones de estética.

CAPÍTULO 2º: CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 5.4 Definición y aplicación.

1. Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.
2. Las condiciones de la parcela solo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de la zona.

Artículo 5.5 Definiciones referentes a las condiciones de la parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

- a) Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.
- b) Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.
- c) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso a la misma.
- d) Superficie de parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
- e) Solar: es la parcela situada en suelo urbano que, por cumplir las condiciones establecidas en el Artículo 5.8, puede ser edificada previa la oportuna licencia municipal.

Artículo 5.6 Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a la parcela.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 5.7 Segregación y agregación de parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.
2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el Artículo 5.8 y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

Artículo 5.8 Condiciones para la edificación de una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en estas Normas para las edificaciones provisionales, deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento señalado para el desarrollo del área y estar calificada para un uso edificable.
 - b) Condiciones de urbanización:
 - Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.
 - Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento, y con arreglo a las garantías del artículo 55 de la LOUA, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo I).
 - c) Condiciones dimensionales: satisfacer las fijadas por el PGOU o los instrumentos que las desarrollen en relación a:
 - Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

- Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que se señalase como máxima.
2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona que se localice.

CAPÍTULO 3º: CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 5.9 Definición y aplicación.

1. Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.
2. Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona o las normas de protección.

SECCIÓN 1º: Condiciones de posición de edificio en la parcela.

Artículo 5.10 Alineación exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Alineaciones y Rasantes del PGOU o de los instrumentos de planeamiento que las desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.
2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Artículo 5.11 Línea de edificación, alineación interior, fondo edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.
2. Alineación interior es la línea marcada en los Planos de Alineaciones y Rasantes con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.
3. Fondo edificable es la línea marcada en los Planos de Alineaciones y Rasantes que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 5.12 Fachada y medianería.

1. Plano de fachada es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.
2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 5.13 Alineación virtual.

Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

Artículo 5.14 Separación de linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.
2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de las separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero, a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.
4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas de sótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

Artículo 5.15 Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. El retranqueo puede ser:
 - a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
 - b) Retranqueo en la plantas de pisos de una edificación.
 - c) Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.
3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 5.16 Edificios colindantes y separaciones entre edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.
2. Se entiende que un edificio este separado de otros cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.
3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 5.17 Área de movimiento de la edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Artículo 5.18 Rasante, cota natural del terreno y cota de nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

SECCIÓN 2ª: Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Artículo 5.19 Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación: Su cuantía puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidente con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación bajo rasante.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela: Su señalamiento se hará bien como coeficiente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Artículo 5.20 Superficie ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.
3. La superficie de los patios de luces y vívideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo 5.21 Ocupación bajo rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

Artículo 5.22 Superficie libre de parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.
2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento, que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación levantadas en la parcela o parcelas.
3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

Artículo 5.23 Construcciones auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a porterías, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, cuadras, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.
2. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición del aprovechamiento neto y ocupación y deberán cumplir las condiciones de separación a linderos y de estética que, en cada caso, sean de aplicación al edificio principal.
3. Quedarán excluidas de la regla anterior las piscinas u otras instalaciones de tipo recreativo que no constituyan cuerpo edificable sobre rasante, así como las construcciones ejecutadas con elementos ligeros fácilmente desmontables (pérgolas de madera, entoldados, emparrados, etc.)
4. La altura no podrá exceder en cualquier caso de una planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros.

SECCIÓN 3ª: Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Artículo 5.24 Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se le destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.
4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de terreno de referencia.

Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, sector o unidad de ejecución, incluyendo pues, tanto la superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
- b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona, sector o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

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

El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^2t) por metro de superficie neta de parcela (m^2s).

Artículo 5.25 Computo de la superficie edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

- a) Computarán íntegramente las superficies cubiertas de todas las plantas comprendidas dentro del perímetro de la edificación, incluida la proyección horizontal en cada planta de las escaleras y de los huecos de las canalizaciones verticales y ascensores. Las construcciones auxiliares computarán en función de lo establecido en el Artículo 5.23.
- b) No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante, los soportales de uso público, los pasajes de acceso o espacios libres de uso público, los patios y las cubiertas en las condiciones del Artículo 5.51, las terrazas o porches descubiertos, las galerías comunes abiertas de acceso a las viviendas y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósito u otras instalaciones generales del edificio.
- c) A efectos del cómputo de la superficie edificada los espacios exteriores cubiertos como porches o terrazas computarán al cincuenta por ciento (50%).

Artículo 5.26 Condiciones de volumen y forma de los edificios.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima, si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultare una superficie total edificable menor, será este el valor a aplicar.

SECCIÓN 4ª: Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 5.27 Sólido capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Artículo 5.28 Altura del edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.
2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
3. La altura media en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:
 - a) Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.

Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

4. En número de plantas la altura indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de la rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión P.B., para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Artículo 5.29 Altura máxima.

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de la zona como valor límite de la edificación.
2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Artículo 5.30 Consideración de las condiciones de altura.

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

Artículo 5.31 Ancho del vial.

Si las condiciones particulares de zona fijaran la altura reguladora u otras características de la edificación en función del ancho de la calle, su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

- a) Si las alineaciones exteriores están constituidas por rectas y curvas paralelas, se tomará como ancho del vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho en el lado y tramo considerados.
- b) Si la alineaciones exteriores no son paralelas o presentan estrechamiento, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho del vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramos considerados.

Artículo 5.32 Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros.

Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de la zona.
- b) Los petos de barandilla de fachada (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes, en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de ciento ochenta (180) centímetros de altura.
- c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.
- d) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU, y en su defecto el buen hacer constructivo.
- e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Artículo 5.33 Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguiente:

a) Edificios con frente a una sola vía.

- Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomara en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.
- Si por lo contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

b) Edificio con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

- Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del apartado anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuese una sola.
- Si las alturas reguladoras fueran diferentes se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como base de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

c) Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

- Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior, se regularán a efectos de medición de altura como si se tratase de edificios independientes.
- Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común: La altura reguladora se determinará por el ancho del vial que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.

d) Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

e) Edificios con frente a plaza.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas. Para la determinación de las alturas de los edificios que den frente a plazas, se tomará como altura reguladora la que proceda a la calle más ancha de las que tienen la plaza o afluyan a ésta y de tamaño inmediatamente inferior a la dimensión mínima de la plaza medida entre sus lados opuestos. Por dicha razón quedan excluidas las calles de anchura superior a la dimensión mínima de la plaza, medida en la forma determinada.

Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y del resto a uno de los viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto del apartado 1.2. b) de este artículo.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes reglas:

- a) La cota de referencia es la de la planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior al ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.
- b) La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.
- c) En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultara de edificar en un terreno horizontal.

Artículo 5.34 Altura de las edificaciones.

Las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación al vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisas en metros y ancho de calle superior a la proporción 2:1, salvo para aquellas zonas en las que las Normas fijaran expresamente la altura.

Artículo 5.35 Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
2. La regulación del PGOU considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.
 - a) Sótano. Es toda planta que tiene el suelo por debajo de la planta baja.
 - b) Planta baja. En la edificación que deba alinearse a vial tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento cincuenta (150) centímetros por encima de ella sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona del PGOU. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los cientos veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.
 - c) Entreplanta. Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o piso.
 - d) Planta piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
 - e) Ático. Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.
 - f) Bajo cubierta. Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 5.36 Altura libre de piso y cota de planta de piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la misma planta o, si la hubiere, del falso techo.

Artículo 5.37 Sótanos.

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros, ni la altura de piso inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

2. El número total de sótano, no podrá exceder de cuatro (4), ni la cara superior del pavimento del solar más profundo distará más de diez (10) metros medidos sobre la rasante de la acera o del terreno.

Artículo 5.38 Entreplantas.

1. Podrán autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50 %) de la superficie útil del local a que se adscriba y no rebase la superficie edificable.
2. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a doscientos cincuenta (250) cm. esta distancia tendrá valor de manera independiente del uso a que se destine la entreplanta.

Artículo 5.39 Planta Baja.

Salvo que las condiciones particulares de uso establecieran otros parámetros, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:

- a) En la edificación alineada a vial: un mínimo de trescientos (300) centímetros, fijándose un máximo de acuerdo con las alturas de las colindantes.
- b) En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de trescientos (300) centímetros.

Las distancias citadas lo son sin perjuicio de las que correspondan en función del uso al que se destine la edificación.

Artículo 5.40 Plantas piso.

La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos setenta (270) centímetros. Las plantas de servicio e instalaciones de altura inferior a doscientos diez (210) centímetros no computaran a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable medida en unidades métricas.

Artículo 5.41 Áticos y plantas bajo cubierta.

1. Solo se permitirán los áticos, que tendrán la misma altura que las plantas pisos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.
2. Las plantas bajo cubierta, igualmente solo se autorizarán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 5.42 Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.
2. Los patios pueden ser:
 - a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:
 - Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
 - Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios víveros aquellos que reúnan las condiciones de dimensión y accesos que se establecen en los artículos siguientes.
 - b) Patio abierto, es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
 - c) Patio inglés, es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.
 - d) Patio de manzana, es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

Artículo 5.43 Anchura de patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

Artículo 5.44 Medición de la altura de los patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios el cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada paramento se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación a la que sirve.

Artículo 5.45 Dimensión de los patios de parcelas.

1. Salvo que lo establezcan las condiciones particulares de zona del PGOU, las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
2. En viviendas unifamiliares las dimensiones de los patios se ajustarán a los siguientes parámetros:
 - a) La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (H:3), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.
 - b) Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que nueve (9) metros cuadrados.
3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán:
 - a) La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (H) del patio, medido en la forma citada en el Artículo 5.45.
 - b) El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

USO LOCAL	DIMENSIÓN MÍNIMA	
	En relación con la altura	Absoluta
Patios víveros	H	9.00
Patios de luces: - Si iluminan a piezas habitables excepto a cocina - Si solo ilumina en cocina	H/3 H/4	3.35 3.00
Patios de ventilación	H/5	2.00

- c) En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.
- d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medio en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
- e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el artículo siguiente.

Artículo 5.46 Dimensión de los patios abiertos.

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura (H:3) con mínimo de cuatro (4) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorables en cada caso y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

Artículo 5.47 Dimensión de los patios ingleses.

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 5.48 Cota de pavimentación.

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que a él habrán huecos de luces o de ventilación.

Artículo 5.49 Acceso a patio.

1. Cualquier tipo de patio contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de estos.
2. Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrá exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

Artículo 5.50 Construcciones en los patios.

1. En las zonas de uso determinado residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.
2. El planeamiento que desarrolle el PGOU podrá señalar en su ordenación la localización de edificios destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

Artículo 5.51 Cubrición de patios.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior de un veinte por ciento (20%) de la del patio.

Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 5.52 Régimen de mancomunidad de patios.

1. Patios mancomunados son los patios de parcela comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas de patio.
2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de Propiedad.
3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima

CAPÍTULO 4º: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 5.53 Definición y aplicación.

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.
2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

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

SECCIÓN 1ª: Condiciones de calidad.

Artículo 5.54 Calidad de las construcciones.

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

Artículo 5.55 Condiciones de aislamiento.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico y acústico contenidas en la normativa vigente y en las correspondientes Normas Básicas de la Edificación.
2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleas, muros perimetrales de sótano, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

SECCIÓN 2ª: Condiciones higiénicas de los locales.

Artículo 5.56 Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Artículo 5.57 Local exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:
 - a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
 - b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
 - c) Dar a un espacio libre la edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
 - d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 5.58 Pieza habitable.

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

Artículo 5.59 Piezas habitables en plantas sótanos.

En plantas de sótano sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación del Artículo 5.60, y disponga de las correspondientes barreras antihumedad.

Artículo 5.60 Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrá de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.
4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Artículo 5.61 Oscurecimiento de las piezas habitables.

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

CAPÍTULO 5º: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 5.62 Definición y aplicación.

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previstos.
2. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.
3. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

SECCIÓN 1ª: Servicios de abastecimiento.

Artículo 5.63 Dotación de agua potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.
2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
3. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 5.64 Energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistemas de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

Artículo 5.65 Combustibles líquidos o gaseosos.

1. Las redes de distribución y almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.
2. La dotación de depósitos de combustible quedarán definida en cada caso según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 5.66 Energías alternativas.

Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

SECCIÓN 2ª: Dotaciones de comunicación.

Artículo 5.67 Telecomunicaciones.

1. Todos los edificios de nueva planta deberán cumplir el RD Ley 1/1998 sobre Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación.
2. En los edificios destinados a viviendas colectivas se preverá la intercomunicación en circuito cerrado del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.
3. Los equipos de recepción a instalar, tanto de uso comunitario como particulares, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menor visible desde los espacios públicos.

Artículo 5.68 Servicios postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en el lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

SECCIÓN 3ª: Servicios de evacuación.

Artículo 5.69 Evacuación de aguas pluviales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.
2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

Artículo 5.70 Evacuación de aguas residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

Artículo 5.71 Evacuación de humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
2. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja utilizando los patios comunes del edificio. En ningún caso se alterarán las condiciones estéticas de dichos patios. Se dará tratamiento arquitectónico adecuado a los elementos de evacuación de humos, que no podrán interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciaran una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción con el mínimo de cincuenta (50) centímetros, y sin que su proyección en planta superen el cinco por ciento (5 %) de la del patios.
3. Todo tipo de conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contigua, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.
4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.
5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías
6. Al Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Artículo 5.72 Evacuación de residuos sólidos.

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

2. Complementariamente registrarán las condiciones de la Ley 10/1998 sobre Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.
3. Cuando las basuras y otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado par su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Artículo 5.73 Instalación de clima artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.
2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.
3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrán la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.
4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aires de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.
5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.
6. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor de tres (3) metros y no producirá goteos y otras molestias sobre el espacio público.

Artículo 5.74 Aparatos elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.
2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los mil setenta y cinco (1.075) centímetros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante o tres (3) plantas, dispondrán de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a viviendas unifamiliares y aquellos en que, en función de su destino, sean manifiestamente innecesarios.
3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.
4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.
5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así se convenga el funcionamiento del uso y la edificación.
7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías y otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.
8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirán de la obligación de instalar ascensor.
9. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

CAPÍTULO 6º: CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 5.75 Definición y aplicación.

1. Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen usos de ellos.
2. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son la aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su previsión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.
3. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 5.76 Acceso a las edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.
2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un décimo (1:10) de su perímetro, con un mínimo de tres (3) metros. La distancia se recorre entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.
3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Artículo 5.77 Visibilidad del exterior.

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

Artículo 5.78 Señalización en los edificios.

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaños en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.
2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puerta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 5.79 Puerta de acceso.

Los edificios de uso colectivo tendrán al menos una puerta de entrada desde el espacio exterior. La anchura del hueco no será inferior a ciento treinta (130) centímetros ni a doscientos once (211) centímetros de altura. Las dimensiones de la puerta permitirán el paso cómodo de las personas y las cosas.

Artículo 5.80 Circulación interior.

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

- a) Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensión suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios.
- b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirán el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 5.81 Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general en edificios de hasta cinco (5) plantas no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.
2. El rellano de las escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. Las dimensiones de huella, contrahuella y el número de peldaños del tiro estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios y en todo caso serán superiores a veintiocho (28) centímetros en la huella e inferiores a dieciocho (18) centímetros en la contrahuella. Se entenderán que cumplen estas condiciones las soluciones suficientemente avaladas por la experiencia o las nuevas confirmadas mediante ensayos. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado.
3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido del escape.
4. No se admiten escaleras para el uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico, chimenea adecuada o espacio de superficie y aireación suficiente para la consecución de estos fines. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central tendrá dimensión suficiente para la iluminación y ventilación de todos los tramos.

Artículo 5.82 Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al once por ciento (11%) en el interior de los edificios y al ocho por ciento (8%) en el exterior. Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los sesenta (60) centímetros, pudiendo entonces alcanzar su pendiente un dieciséis por ciento (16%).

Artículo 5.83 Supresión de barreras arquitectónicas.

En todos los edificios será de aplicación el Decreto 72/1992 por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

Artículo 5.84 Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen la Norma Básica de la Edificación NBE, CPI-96: Condiciones de protección contra incendios en los edificios, y para el caso de industrias, el Real Decreto 786/2001 por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, así como cuantas estuvieren vigentes en esta materia, de cualquier otro rango, para cada actividad.
2. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno corriendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.
3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida que lo permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 5.85 Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrece considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Artículo 5.86 Prevención de caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros. Para alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.
2. Por debajo de la altura de la protección no habrán en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras, al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permiten escalar el antepecho o la barandilla.
3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros. Si estuvieran constituidas por elementos verticales la distancia libre entre ellos no será superior a doce (12) centímetros.

CAPÍTULO 7º: CONDICIONES DE ESTÉTICA.

Artículo 5.87 Definición y aplicación.

1. Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.
2. Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 5.88 Armonización de las construcciones con su entorno.

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración urbanística municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.

Artículo 5.89 Protección de los ambientes urbanos.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.
2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores o espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

Artículo 5.90 Fachadas.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando la líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc) entre la nueva edificación y las colindantes.
2. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.
3. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto del la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

Artículo 5.91 Modificación de fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. Se podrá autorizar el cerramiento de terraza y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados podrá la administración urbanística municipal hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.
3. En edificios en que hubieran realizado cerramiento anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas una solución de diseño unitario.
4. En edificios existentes, no cabrá autorizarse la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

Artículo 5.92 Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.
3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachada en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 5.93 Soportales.

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirá fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- b) Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
- c) Y su altura la que le correspondiera a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 5.94 Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humo o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de ésta.
2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.
3. los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

Artículo 5.95 Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permitirán los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del diez por ciento (10 %) de la latitud de la calle, con un máximo de sesenta (60) centímetros sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un tercio (1/3) de la longitud de la fachada.
4. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a trescientos cincuenta (250) centímetros del nivel de la acera.

Artículo 5.96 Elementos salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.
2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:
 - a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y moldura que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.
 - b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho y no sobresalgan más de quince (15) centímetros respecto a las fachadas.

- c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto la distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.
- d) En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las órdenes de zona.

Artículo 5.97 Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta bajo con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de setenta y cinco (75) centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 5.98 Toldos y marquesinas.

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial no podrá ser superior a la anchura de la acera menos cincuenta (50) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.
2. Las marquesinas y toldos fijos deberán quedar incluidos en el proyecto del edificio en obras de nueva planta. Cuando su ejecución sea posterior su diseño será acorde con la totalidad de la fachada del edificio.

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a tres (3) metros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos cincuenta (50) centímetros, y no tendrán vertido libre a la vía pública.

Artículo 5.99 Rótulos publicitarios en fachada.

1. Los rótulos luminosos irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad por escrito de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales o viviendas con huecos a menos de veinte (20) metros del anuncio.
2. Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo respecto a esta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
 - a) En planta baja podrán ocupar únicamente una franja de ancho inferior a noventa (90) centímetros situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas cumpliendo las limitaciones de estas.
 - b) Las muestras colocadas en las plantas piso de los edificios podrán ocupar únicamente una franja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.
 - c) En edificios con uso exclusivo no residencial, podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada siempre que no superen la altura máxima de la edificación definida en las condiciones particulares de las distintas zonas. También podrá colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores siempre que no cubran los elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente completo de fachada.
3. Los anuncios normales al plano de fachada tendrán un saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros, siendo en cualquier caso menor del siete por ciento (7%) del ancho de la calle, y no sobrepasando el ancho de la acera. La dimensión vertical máxima será de un (1) metro, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
 - a) En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante del acerado o terreno de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, pudiendo sobrepasar por encima de estas una altura máxima igual a su espesor.
 - b) En las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

- c) En edificios con uso exclusivo no residencial, podrán ocupar una altura superior a un (1) metro, con un saliente máximo igual al de las marquesinas señalado en el Artículo 5.98.

Artículo 5.100 Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramiento permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:
 - a) Con elementos ciegos de un metro (1) de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
 - b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo Municipal.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 5.101 Protección del arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar alguno ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.
4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
5. Como una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalado su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Artículo 5.102 Consideración del entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación en las construcciones de las fincas colindantes y en la vía pública, su relación con esta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. La administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
3. La administración urbanística municipal podrá asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
4. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

Artículo 5.103 Urbanización y ajardinamiento de los patios de manzana.

Los patios de manzana deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50 %) de su superficie y urbanizarse íntegramente.

CAPÍTULO 1º: DISPOSICIONES GENERALES.**Artículo 6.1 Objeto y aplicación.**

1. Las normas contenidas en el presente Título tienen por objeto regular todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidad que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.
2. Estas Normas serán de aplicación a cualquier actuación urbanizadora, de iniciativa privada o pública, tanto si se ejecuta a través de un proyecto de urbanización como en proyectos de obras ordinarias; así como a las obras e instalaciones que realicen las compañías concesionarias de los servicios públicos. También se recogerán en las condiciones de urbanización que establezcan los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
3. En los proyectos serán de aplicación también las normas estatales y autonómicas que regulen estos aspectos, en especial las Normas Básicas y Tecnológicas de la Edificación, la normativa en cuanto a Viviendas de Protección Oficial, y el Decreto 72/1992 de la Junta de Andalucía sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

Artículo 6.2 Ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico, el Ayuntamiento de Gelves.

CAPÍTULO 2º: LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS.**Artículo 6.3 Dimensiones y características de trazado del viario.**

1. Las dimensiones y trazado de la red viaria interurbana será establecida por los organismos competentes de la Administración Autónoma y del Estado sobre la base de la legislación sectorial específica.
2. En la red viaria urbana se diferencian dos tipos de calles:
 - a) Red básica, formada por las travesías y calles principales que integran el sistema general viario.
 - b) Red local, formada por el resto de calles.

El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del PGOU es orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del PGOU, deberá mantener como mínimo la latitud del vial indicado en la ficha de planeamiento, y habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

3. En el trazado de la red local se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:
 - a) Ancho mínimo entre alineaciones exteriores:
 - Calles peatonales: 6 m.
 - Calles en zonas residenciales: 10 m.
 - Calles en zonas industriales y terciarias: 12 m.
 - b) Ancho mínimo de los elementos en la sección de viario:
 - Acera: 150 cm.
 - Calzada 1 solo carril: 400 cm.
 - Calzada 2 o más carriles: 300 cm. por carril.
 - Calzada en zonas industriales: 350 cm. por carril.

No obstante, atendiendo a la especial configuración del Casco Histórico y de las barriadas de edificación suburbana, se admitirán en dichas zonas aceras cuya anchura mínima sea de ochenta (80) centímetros, o se recurrirá, como diseño preferente, al de calle de circulación compartida.

- c) Las calles tendrán entrada y salida, prohibiéndose los fondos de saco excepto en casos excepcionales en lo que no sea posible técnicamente otra solución y siempre que el tramo de calle sin salida tenga una longitud menor de 40 metros. En estos casos la calle finalizará en una glorieta de un diámetro mínimo de 12 m.
 - d) Las calles se proyectarán con un perfil longitudinal adaptado en lo posible a la topografía del terreno, sin superar, salvo casos excepcionales, pendientes del 12%. El perfil transversal será el adecuado para favorecer la evacuación de aguas pluviales, a cuyo fin se dispondrán los correspondientes elementos de recogida.
 - e) En el caso de que las obras de construcción de la red viaria den lugar a desmontes, se les dará el tratamiento adecuado, con el fin de evitar su desmoronamiento y erosión con el consiguiente deterioro de las infraestructuras y equipamientos.
 - f) Calles de tráfico compartido peatonal-viario: Se utilizarán soluciones de calzada y acera al mismo nivel, con diferenciación funcional mediante color, textura o separación con marmolillos.
4. Los proyectos de ejecución de vías básicas o locales que afecten o enlacen con carreteras de la red autonómica o provincial, deberán ser informados preceptivamente por la Administración competente en cada caso (Delegación Provincial de Obras Públicas y Diputación Provincial).

Artículo 6.4 Condiciones de diseño del viario.

1. Para dimensionar el firme de calzada se tendrán en cuenta los materiales en las capas que lo componen, el carácter y nivel de tráfico, así como las características resistentes de la explanada. El firme se realizará con el pavimento más adecuado para cada función y situación en el núcleo urbano, según criterios municipales al respecto.

2. El acerado asociado al viario se pavimentará con baldosas homologadas por el Ayuntamiento. Los encintados se realizarán con piezas de pétreas o de hormigón.

En las calles de tráfico compartido se utilizará preferentemente el adoquinado al mismo nivel, diferenciando entre calzada y acerado mediante cambio de textura o color.

3. Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se realizarán de forma que los itinerarios peatonales que atravesasen no queden afectados por pendientes.
4. Se dispondrá arbolado de alineación en, al menos, el 50% de la longitud de las calles, y en todo caso en las calles de ancho mayor de 10 m.
5. En las zonas ajardinadas asociadas al viario el tratamiento será con acabado pavimentado alternado con zonas terrazas y ajardinadas.

Los alcorques y regueras se diseñarán de forma que no supongan peligro para los viandantes, contando con las correspondientes protecciones en su caso, mediante rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante para garantizar el itinerario peatonal de ancho efectivo mínimo 1'20 metros.

6. Las tapas de arqueta y registros se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, y se nivelarán de forma que ni resalten, ni queden hundidos respecto al mismo. Si debieran instalarse rejillas de ventilación en el pavimento, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones de calzado, no pudiendo coincidir en cualquier caso con un paso de peatones.

Las señales de tráfico, farolas de iluminación, papeleras, bancos, armarios de registro de instalaciones y cualquier otro elemento que deba ocupar la vía pública, se situarán para garantizar el itinerario peatonal de ancho efectivo mínimo 1'20 metros.

Su ubicación será preferentemente en la parte exterior de la acera, excepto en las calles de tráfico compartido, que podrán adosarse al lindero.

Artículo 6.5 Estacionamiento en vía pública.

1. Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en autopistas, autovías y carreteras. En las vías primarias, si las hubiere, serán en línea, con una sección a ser posible de doscientos treinta (230) centímetros. En el viario medio serán preferentemente en línea.
2. Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las dimensiones mínimas que se señalan a continuación:

- a) Aparcamiento en línea, doscientos cincuenta (250) centímetros.
- b) Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.
- c) Aparcamiento en batería, quinientos (500) centímetros.

Artículo 6.6 Vías para Bicicletas

El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones.

CAPÍTULO 3º: LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Artículo 6.7 Urbanización de los espacios libres, zonas ajardinadas del viario y espacios no ocupados por la edificación.

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.

En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, líneas de arbolado y otros análogos.
2. Se incluirá en el diseño de los espacios libres, zonas ajardinadas del viario y espacios no ocupados por la edificación, la correspondiente red de alumbrado, red de riego y elementos de mobiliario urbano, en las que se justificará expresamente el sistema elegido teniendo en cuenta la optimización de los gastos de mantenimiento y conservación, así como el ajuste a los modelos y sistemas habituales del municipio.
3. En las zonas de la cornisa se tendrá especialmente en cuenta, en el diseño de los espacios libres, las escorrentías y emanaciones de agua, previéndose elementos de recogida que favorezcan el aprovechamiento de los recursos hidráulicos naturales en beneficio del mantenimiento de las zonas ajardinadas, e integrándolos como elementos característicos de su diseño.
4. Las áreas específicas destinadas a juego y recreo de niños o parques infantiles, se ajustarán en su diseño al Decreto 127/2001 sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.

Artículo 6.8 Servidumbre de infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

CAPÍTULO 4º: LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

Artículo 6.9 Dimensiones y ejecución de las redes.

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento de agua y de energía eléctrica internas, se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables previstas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionadas por modificaciones no consideradas en las escorrentías.
2. Las obras de implantación o reforma de las redes de infraestructuras requerirán licencia municipal, en cuya concesión el Ayuntamiento podrá establecer condiciones en orden a que se coordinen en el tiempo las intervenciones en los diversos servicios con el fin de causar el mínimo de molestias a la población y de gastos de reposición de pavimentos.

Artículo 6.10 Red de abastecimiento, bocas de riego e hidrantes.

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previstos en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento.
2. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 140/2003, de 7 febrero por virtud del cual se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, los municipios son responsables de asegurar que el agua suministrada a través de cualquier red de distribución, cisterna

o depósito móvil en su ámbito territorial sea apta para el consumo en el punto de entrega al consumidor. Asimismo cuando la captación o la conducción o el tratamiento o la distribución o el autocontrol del agua de consumo lo realice un gestor o gestores distintos del Ayuntamiento de Gelves, éste velará por el cumplimiento de este Real Decreto por parte de los mismos.

3. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o área servida se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ello suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados externos a la red municipal.
4. Las secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar serán las que establezca el Ayuntamiento, o en su caso la compañía concesionaria del servicio.
5. Las conducciones de agua potable se situarán en un plano superior a las de saneamiento en los casos en los que vayan por la misma zanja, a una distancia mínima de 50.

El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo, siendo la presión mínima en el punto más desfavorable de una atmósfera.

6. Se establecerán en todos los espacios libres y red viaria, las instalaciones suficientes de bocas de riego e hidrantes de incendios para el servicio del área ordenada.

Artículo 6.11 Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

1. Las obras de urbanización deberán prever la recogida de todas las aguas residuales de las viviendas y otros usos, mediante una red de alcantarillado que las transporte hasta su vertido a los colectores municipales, previa autorización del Ayuntamiento. Se prohíben en el suelo urbano y urbanizable los vertidos a los cauces o al terreno, así como las fosas sépticas a no ser que se utilicen como depuración previa al vertido a la red municipal.
2. Las urbanizaciones de los nuevos sectores de suelo urbanizable sectorizado incluirán la previsión del sistema de evacuación de las aguas pluviales al colector general previsto para el vertido de dichas aguas al río Guadalquivir.
3. La red se proyectará en función de los caudales derivados de la población e intensidad de usos prevista y las características climáticas y del terreno. Los colectores seguirán el trazado viario o espacios públicos no edificables, y su pendiente se adaptará en lo posible a la del terreno. Se situarán a una profundidad mínima de 120 centímetros, siempre por debajo de las conducciones de agua potable. En los proyectos se tendrán en cuenta las normas específicas de la empresa gestora del servicio.
4. Una vez ejecutadas las obras de la red de alcantarillado, se procederá al sellado de las conducciones anteriores que viertan a arroyos o cauces, así como de los pozos negros u otros sistemas de depuración no homologados que puedan existir, salvo que se empleen como depuración previa al vertido a la red general de saneamiento.

Artículo 6.12 Energía eléctrica y alumbrado público.

1. El proyecto y ejecución de las redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público se realizará de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y las correspondientes instrucciones complementarias de dichas normas, siempre que sean compatibles con los criterios de liberalización y de intervención de diversos agentes.
2. Toda nueva urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se enterrarán o trasladarán a sus límites los tendidos aéreos que precisen atravesarla.
3. En el suelo urbano, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.
4. Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado,

salvo que se dispusieran un terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalasen.

5. El alumbrado público se ajustará a las siguientes determinaciones:
 - a) Se utilizarán luminarias que optimicen el consumo de energía, preferentemente lámparas de vapor de sodio, y sustitución de las lámparas de vapor de mercurio en los procesos de renovación del alumbrado público.
 - b) Se evitará la intrusión lumínica en el entorno doméstico, así como la contaminación lumínica en la visión del cielo.
 - c) El nivel de iluminación media será de 10 lux para el viario rodado y 8 lux para los espacios libres. La uniformidad no será inferior a 0'3 en vías de circulación rodada, ni a 0'25 en espacios libres.

Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro.

Artículo 6.13 Telecomunicaciones.

Las canalizaciones que sirvan de soporte al servicio telefónico básico y a otros servicios de telecomunicaciones por cable, se ajustarán a la Ley 11/1998 General de Telecomunicaciones, Real Decreto 2066/1996 por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de Prestación de Servicio de Telecomunicaciones por Cable, y Real Decreto 1912/1997 por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de prestación del servicio final de telefonía básica.

Artículo 6.14 Red de gas canalizado.

1. La urbanización de los nuevos sectores de suelo urbanizable sectorizado incluirán las instalaciones de gas canalizado para suministro a los diferentes usos del planeamiento que desarrollen, previo convenio con la compañía gestora del servicio.
2. La red de abastecimiento de gas canalizado se realizará siguiendo las indicaciones del Proyecto de Urbanización, la normativa vigente aplicable y las Normas Técnicas de la compañía suministradora.

CAPÍTULO 1º: NORMAS GENERALES**Artículo 7.1 Sistemas generales: definición y tipos.**

1. Constituyen los sistemas generales aquellos elementos que, en conjunto e interrelacionados entre sí, forman la estructura general y orgánica del territorio y sirven de soporte físico para solucionar las necesidades que a nivel general tiene el municipio en lo referente a comunicaciones, espacios libres, equipamientos comunitarios y servicios técnicos.
2. Según la función que desempeñan, los diferentes tipos de sistemas generales se agrupan del siguiente modo:
 - a) Sistema general de comunicaciones:
 - Autovías y carreteras.
 - Caminos rurales.
 - Vías urbanas básicas.
 - Puerto.
 - b) Sistema general de espacios libres:
 - Parques urbanos.
 - Áreas de ocio.
 - c) Sistema general de equipamientos comunitarios y servicios urbanos:
 - Equipamientos educativos.
 - Equipamientos deportivos.
 - Equipamientos y servicios de interés público y social.
 - Cementerio.
 - d) Sistema general del dominio público hidráulico:
 - Ríos y arroyos.
 - e) Sistema general de infraestructuras técnicas:
 - Conducción general de abastecimiento de agua.
 - Colectores de aguas residuales.
 - Conducciones de transporte de combustibles y sus instalaciones complementarias.
 - Líneas de transportes de energía eléctrica.

Artículo 7.2 Sistemas locales: Definición y tipos.

1. Constituyen los sistemas locales aquellos elementos que complementan a nivel pormenorizado la estructura integrada por los sistemas generales y sirven de soporte físico para solucionar las necesidades de comunicaciones, aparcamiento, espacios libres y dotaciones de un ámbito o zona concreta de la ciudad.
2. Según su función, se distinguen los siguientes sistemas locales:
 - a) Sistema local viario y de aparcamiento:
 - Vías urbanas locales.
 - Áreas de aparcamiento.
 - b) Sistema local de espacios libres.
 - Plazas y áreas ajardinadas.

c) Sistema local de equipamientos comunitarios:

- Equipamientos educativos.
- Equipamientos deportivos.
- Otros equipamientos locales.

Artículo 7.3 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 Especiales.

Artículo 7.4 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.

No obstante, en el caso de los 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.

2. Los suelos destinados a sistemas generales y locales de titularidad y uso público no consumirán aprovechamiento lucrativo, ni contribuirán a las cargas urbanísticas de la unidad de ejecución donde se ubiquen.
3. El Ayuntamiento de Gelves o la Administración Pública titular del Servicio 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 a 142 de la LOUA.
4. 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.
5. 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.
6. 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 25 del RGU.

CAPÍTULO 2º: SISTEMAS GENERALES.

SECCIÓN 1º: Sistema general de comunicaciones.

Artículo 7.5 Definición.

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 la mayor parte del tráfico.

Dentro de este sistema se integran las autovías y carreteras, las vías pecuarias y caminos rurales más importantes, las vías urbanas básicas, y el sistema portuario.

Artículo 7.6 Autovías y carreteras.

1. Se califican como sistema general de comunicaciones los terrenos ocupados por las autovías y las carreteras de las redes autonómica y local, y sus franjas de dominio público tal como vienen definidas en la Ley de Carreteras del Estado de 29 de Julio de 1988, Ley 8/2001 de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y otras que las complementen o sustituyan.
2. El uso del suelo y la edificación se regirán por lo establecido en dicha legislación específica.

3. Los trazados de las autovías SE 40 y SE 35 concretarán su trazado definitivo a través del proyecto que redacte la Administración correspondiente en virtud de la normativa sectorial de carreteras. En previsión de su futura construcción se reservará la franja de terreno que figura en los planos de ordenación.
4. Las líneas de la edificación respecto a la futura SE 35 y a la SE 660 en los sectores de suelo urbanizable, deberán contar con el informe preceptivo del organismo competente en relación con lo que establezca la legislación de carreteras.

Artículo 7.7 Caminos rurales.

El sistema de caminos rurales está formado por los caminos públicos que el Plan General considera más importantes, en el ancho que tengan o, si han desaparecido, en el de los tramos que subsistan, o en su defecto, en un ancho de 5 metros. En estos terrenos no se permitirá ningún tipo de edificación ni uso distinto al tránsito de personas, vehículos o ganado.

Artículo 7.8 Vías urbanas básicas.

1. El sistema general de vías urbanas básicas incluye las avenidas y calles principales del núcleo urbano existentes y previstas por el Plan, tal como vienen grafadas en los planos de ordenación.
2. Las alineaciones de las vías definidas en el Plan tienen carácter vinculante para la Administración y los particulares, aunque podrán sufrir pequeñas modificaciones de trazado en el planeamiento de desarrollo para adecuarlas mejor a la topografía y a la ordenación prevista siempre que no varíe su ancho y no se menoscabe su función como elemento general del municipio. La ordenación interior de las vías (aceras, calzadas, enlaces) que aparecen en los planos, tiene carácter indicativo y podrá ser modificada en los planes o proyectos específicos que ordenen o ejecuten cada una de las vías, sin disminuir nunca el ancho total indicado.
3. Los usos permitidos son únicamente los de infraestructura viaria, aparcamiento y los usos provisionales que autoricen las ordenanzas municipales, sin ningún tipo de edificación permanente.

Artículo 7.9 Puerto deportivo y ampliación del Puerto de Sevilla.

1. El sistema general portuario de Puerto Gelves engloba el propio puerto y zona portuaria de uso náutico-deportivo según establece el Artículo 3 de Ley 8/1988 de Puertos Deportivos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
2. La ampliación del Puerto de Sevilla se realizará a través del correspondiente Plan Especial sobre el suelo calificado como sistema general portuario en cumplimiento del artículo 18 de la Ley 27/1992 de Puertos del Estado y Marina Mercante.

SECCIÓN 2ª: Sistema general de espacios libres.

Artículo 7.10 Definición.

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 el esparcimiento, las actividades al aire libre y el contacto con la naturaleza de la población del municipio.

Artículo 7.11 Parques urbanos.

1. Constituyen el Sistema General de Parques Urbanos los espacios libres situados en el medio urbano o periurbano y que sirven a las necesidades generales del municipio. El PGOU define dentro de este sistema las siguientes zonas:
 - a) Las zonas verdes ubicadas dentro del perímetro del Plan Especial de Protección de la Cornisa como elementos integrantes del Parque de la Cornisa de Gelves.
 - b) El sistema general de espacios libres prolongación del Parque de la Cornisa hacia la autovía SE-660 hacia La Vega en los nuevos sectores de suelo urbanizable.
 - c) El parque lineal que acompaña al trazado de la Colada del Camino de San Francisco y sirve de transición entre el suelo urbano y La Vega.
2. Sólo se permitirán los usos definidos para estos suelos en el Artículo 4.35 de estas Normas.

SECCIÓN 3ª: Sistema general de equipamientos comunitarios y servicios urbanos.

Artículo 7.12 Definición.

1. Constituyen el Sistema General de Equipamientos Comunitarios y Servicios Urbanos, los 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 y con nivel de servicio general a la población del municipio.
2. A efectos de su régimen urbanístico, se distinguen los equipamientos educativos, los equipamientos deportivos, y los equipamientos y servicios de interés público y social.

SECCIÓN 4ª: Sistema general del dominio publico hidráulico.

Artículo 7.13 Ríos y arroyos.

1. Constituyen el sistema general de ríos y arroyos los terrenos ocupados por los cauces y riberas que integran el dominio público hidráulico según viene definido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
2. En este sistema los usos e instalaciones se regularán por lo establecido en la mencionada Ley , en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de Abril de 1986 y en el Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/98 de 24 de Junio).

SECCIÓN 5ª: Dominio público marítimo terrestre.

Artículo 7.14 Sistema general del dominio publico marítimo-terrestre.

1. Constituyen el sistema general del dominio público marítimo-terrestre la zona formada por la Zona Marítimo-Terrestre y terrenos sometidos a servidumbre que integran el dominio público marítimo-terrestre según viene definido en la Ley de Costas, aprobado por Real Decreto Legislativo 22/1998, de 28 de julio.
2. En este sistema los usos e instalaciones se regularán por lo establecido en la mencionada Ley , en el Reglamento de Costas de 1 de diciembre de 1989, aprobado por Real Decreto 1471/1989 y en el Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/98 de 24 de Junio).

SECCIÓN 6ª: Sistema general de infraestructuras técnicas.

Artículo 7.15 Definición.

1. El Sistema General de Infraestructuras Técnicas está integrado por los elementos principales de las redes de servicios técnicos de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y conducciones de combustibles.
2. Dentro de este sistema se incluyen los siguientes elementos: conducciones generales de agua, colectores generales, líneas de transportes en alta tensión y el oleoducto Huelva-Sevilla-Arahal.
3. Se consideran afectos a la calificación de Sistema General 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.

Artículo 7.16 Condiciones de uso y edificación.

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

CAPÍTULO 3º: SISTEMAS LOCALES.

Artículo 7.17 Sistema local viario y de aparcamiento.

1. Forman parte de este sistema las calles existentes o previstas por el PGOU 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.
2. En estos terrenos sólo se podrán dar los usos de infraestructura viaria y de aparcamiento.

Artículo 7.18 Sistema local de espacios libres.

1. El Sistema Local de Espacios Libres está integrado por los jardines, plazas y áreas de recreo y juego de niños destinados al esparcimiento cotidiano de la población, e incluye tanto los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación de las Normas como los que prevean con este fin los Planes Parciales y Especiales.
2. En estos terrenos sólo se permitirá el uso de parques y jardines urbanos con su edificación complementaria.

Artículo 7.19 Sistema local de equipamientos comunitarios.

El Sistema Local de Equipamientos Comunitarios está integrado por los 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 los Planos de Ordenación, como los que califiquen los Planes Parciales y Especiales que desarrollen.

CAPÍTULO 4º: CONDICIONES PARTICULARES DE GESTIÓN Y DESARROLLO DE LOS SISTEMAS.

Artículo 7.20 Régimen de gestión de los sistemas.

1. Los sistemas, ya sea locales o generales, se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita con cargo a las unidades o sectores en los que estén incluidos y por el procedimiento previsto para el desarrollo de la actividad de ejecución; con carácter subsidiario, por expropiación u ocupación directa. En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá adelantar la adquisición de estos terrenos mediante expropiación, ocupación directa, compra o permuta, y subrogarse en los derechos de propiedad de dicho sistema cuando se gestione el sector o sectores en los que estén incluidos.
2. En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.
3. La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Programa de Actuación y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

Artículo 7.21 Fichas de características de los sistemas locales no incluidos en ámbitos de desarrollo.

Los siguientes sistemas locales de viario no se encuentran incluidos en ninguna unidad de ejecución o sector del plan:

1. Actuación Simple de Viario 1 (ASV 1):

- a) Superficie aproximada: 800 m²
- b) Objetivos: Formación de rotonda en el fondo de saco de la calle que separa los terrenos de la Hacienda Simón Verde de la urbanización El Pandero, y creación de un espacio peatonal.
- c) Determinaciones: Facilitar el acceso a la cornisa y a su red de itinerarios peatonales según lo previsto en el Plan Especial de Protección de la Cornisa de Gelves donde se recoge este punto como uno de los accesos al parque.
- d) Condiciones de desarrollo: El suelo de propiedad privada necesario para aumentar el tamaño del viario público a remodelar se obtendrá por cesión de la Unidad de Ejecución 1. Se ejecutará a través de un proyecto de obras a ejecutar conjuntamente con la urbanización de la UE 1.

2. Actuación Simple de Viario 2 (ASV 2):

- a) Superficie aproximada: 300 m²
- b) Objetivo: Ampliación de la calle Mairena en el tramo de llegada a la calle Mirador.
- c) Determinaciones: Se aumentará la sección para mantener el ancho de calle ejecutado en la urbanización Olivar Alto (sector 5 de las anteriores Normas Subsidiarias) mediante la expropiación o compra de terrenos .

- d) Condiciones de desarrollo: Expropiación o compra de los terrenos necesarios para la ampliación del viario y proyecto de obras.

3. Actuación Simple de Viario 3 (ASV 3):

- a) Superficie aproximada: 1.200 m²
- b) Objetivo: Apertura de una calle paralela a la calle Joaquín Quesada Funes desde la urbanización Virgen del Rocío.
- c) Determinaciones: Ejecución de una calle sobre suelo de propiedad municipal, en la que se podría dar la coexistencia de tráfico, y que recoja las traseras de las casas de la calle Joaquín Quesada Funes.

Esta calle servirá de registro y acceso al parque y ordenaría la transición entre éste y el suelo urbano.

- d) Condiciones de desarrollo: Proyecto de obras.

4. Actuación Simple de Viario 4 (ASV 4):

- a) Superficie aproximada: 200 m²
- b) Objetivo: Apertura de una calle de conexión con el suelo urbano existente.
- c) Determinaciones: Se prolonga la calle Los Rasos que separa La Carrasca del sector SU-S5 hacia el Sur para darle salida a la vía pecuaria, sobre terrenos de propiedad pública.
- d) Condiciones de desarrollo: Proyecto de obras a ejecutar conjuntamente con la urbanización del sector SU-S4.

5. Actuación Simple de Viario 5 (ASV 5):

- a) Superficie aproximada: 600 m²
- b) Objetivo: Prolongación de la calle Prosperidad del Polígono Industrial Guadalquivir hacia el sector SU-T3 para conectar la trama del viario del nuevo sector industrial.
- c) Determinaciones: Prolongación de la calle paralela a la SE 660 del Polígono Industrial existente para su conexión con el viario del sector SU-T3 (ampliación del polígono). Para ello se deberá cambiar de ubicación el centro de transformación existente, y expropiar una franja de suelo de la zona libre de edificación de la parcela contigua.
- d) Condiciones de desarrollo: Expropiación o compra de los terrenos necesarios y proyecto de obras a ejecutar conjuntamente con la urbanización del sector SU-T3.

6. Actuación Simple de Viario 6 (ASV 6):

- a) Superficie aproximada: 160 m²
- b) Objetivo: Conexión peatonal entre la calle Artesanía del Polígono Guadalquivir y el sector SU-T3.
- c) Determinaciones: Prolongación del acerado de la calle Artesanía hasta conectar con el sistema general viario 4c, cosiendo peatonalmente ambos polígonos.
- d) Condiciones de desarrollo: Proyecto de obras a ejecutar conjuntamente con la urbanización del sector SU-T3.

7. Actuación Simple de Viario 7 (ASV 7):

- a) Superficie aproximada: 900 m²
- b) Objetivo: Ampliación del Camino de las Huertas en el tramo de salida a la SE 660.
- c) Determinaciones: Aumento de la sección de la calle a lo largo del lateral de La Venta mediante expropiación o compra de una franja de terreno de la misma.
- d) Condiciones de desarrollo: Expropiación o compra de los terrenos necesarios y proyecto de obras.

8. Actuación Simple de Viario 8 (ASV 8):

- a) Superficie aproximada: 2.280 m²
- b) Objetivo: Carril para bicicletas en la parte alta de la Cornisa.
- c) Determinaciones: Ejecución de un carril bici a lo largo del sistema general de espacios libres de la parte alta de la Cornisa desde la rotonda de la urbanización Olivar Alto hasta la conexión con el carril bici previsto en la sección del SGV-5 que conecta hacia La Vega y la SE-660.
- d) Condiciones de desarrollo: Proyecto de obras.

9. Actuación Simple de Viario 9 (ASV 9):

- a) Superficie aproximada: 1.600 m²
- b) Objetivo: Urbanización del camino existente entre la UE2 y Las Ventas.
- c) Determinaciones: Urbanización del viario y conexión con la trama de viario local de la UE2 y con la vía de servicio de la SE-660.
- d) Condiciones de desarrollo: Proyecto de obras.

Artículo 7.22 Fichas de características de los sistemas generales de espacios libres.

Los espacios libres previstos por el PGOU a nivel estructurante son los siguientes:

1. Sistema general de espacios libres 1 (SGEL 1):

- a) Superficie aproximada: 50.956 m²
- b) Objetivo: Reserva de suelo para la prolongación del parque de la cornisa hacia La Vega.
- c) Determinaciones: Limitará al Norte con el SGV-5 y SGV-7, al Sur con el viario local de los sectores SU-S1 y SU-S2, y zona de uso terciario del sector SU-S4, al Este con el SGV-4 y al Oeste con el SGV-3. Quedará dividido en tres parcelas: SGEL-1.a, SGEL-1.b y SGEL-1.c, pertenecientes a los sectores SU-S1, SU-S2 y SU-S4 respectivamente.

Se establece la reserva de estos terrenos para creación de un espacio que admita usos de esparcimiento que en el propio parque de la cornisa por su topografía accidentada no tienen cabida. Su posición fronteriza propicia que funcionen al servicio tanto del suelo urbano existente como de los nuevos sectores en los que queda incluido, quedando inmersos dentro de una amplia franja Este-Oeste de sistemas generales: Carretera de Palomares, arco de conexión A-49 SE-660 y su prolongación hacia La Vega, de forma que su calidad de espacios libres equipado sirva de conexión entre el suelo urbano y los nuevos crecimientos, y de colchón entre la ampliación del polígono industrial (sector SU-T3) y el suelo residencial (sector SU-S4).

Tanto por su ubicación como por las conexiones viarias limítrofes se establece como uso permitido el equipamiento de dominio y uso público en las condiciones fijadas en el Artículo 4.35, con libre ubicación dentro de esta zona. De esta forma equipamientos generales que tengan un área de influencia municipal e incluso metropolitana, obtienen en estos suelos una posición adecuada.

- d) Condiciones de desarrollo: Reserva de suelo a incluir en la ordenación de los Sectores SU-S1, SU-S2 y SU-S4.

2. Sistema general de espacios libres 2 (SGEL 2):

- a) Superficie aproximada: 38.677 m².
- b) Objetivo: Creación de una franja de espacios libres a lo largo de la vía pecuaria y su prolongación.
- c) Determinaciones: El sistema discurre de Norte a Sur a lo largo del límite Este de los sectores SU-S5, SU-S4 y SU-T3, entre los suelos de La Vega y el SGV-4.

Tendrá un ancho de 30 metros en los sectores SU-T3 y SU-S4 desde la vía pecuaria hacia el oeste, completándose el espacio restante hasta el SGV-4 (que discurre siguiendo el límite de servidumbre del oleoducto) mediante espacios libres de sistema local; en el sector SU-S5 la anchura se reduce a 15 metros hasta conectar con el camino de las Huertas.

Se fracciona en las zonas SGEL-2.a, SGEL-2.b y SGEL-2.c, pertenecientes respectivamente a los sectores SU-S5, SU-S4 y SU-T3.

Funcionará como espacio de transición entre el suelo urbano y el de La Vega, potenciando los posibles usos recreativos de la vía pecuaria a la vez que esta se protege del desarrollo urbano para mantener su carácter rural. En el extremo Norte servirá de conexión con la red de caminos rurales a través del camino de las Huertas, y con la franja de espacio libre de la orilla del río a través de la reserva de un acceso peatonal en suelo no urbanizable a lo largo del límite Sur del sector de Suelo Urbanizable Transitorio (SU-T6).

En tanto afecte a la vía pecuaria Cordel de San Francisco deberá respetarse su régimen de usos específicos.

- d) Condiciones de desarrollo: A incluir en los Proyectos de Urbanización de los sectores afectados.

Artículo 7.23 Fichas de características de los sistemas generales de viario.

Los sistemas viarios de carácter general previstos por el PGOU son:

1. Sistema general viario 1 (SGV 1):

- a) Superficie aproximada: 34.911 m²
- b) Objetivo: Suelos de reserva para la futura construcción del arco de conexión entre la A-49 y la SE-660, y su prolongación hacia La Vega, en los Sectores SU-S1, SU-S2 y SU-T3.
- c) Determinaciones: Se prevé una reserva de 49 metros de sección para la futura construcción de la autovía. Este espacio discurrirá desde la conexión prevista en los planos de ordenación con el límite de Palomares y la prolongación hacia La Vega. Queda dividido en razón del sector donde queda incluido, en los tramos SGV-3a, SGV-3b y SGV-3c, incluidos respectivamente en los sectores SU-S1, SU-S2 y SU-T3.

Hasta su ejecución se urbanizará como bulevar ajardinado, previendo la plantación de especies vegetales (teniendo en cuenta la futura sección de la vía) y sistema de riego, la creación de itinerarios peatonales, colocación de mobiliario urbano, etc.

Estará flanqueado por sendas calles locales que funcionarán en un futuro como vías de servicio de este sistema.

En los extremos Este y Oeste se conectará con el viario de borde de los Sectores SU-S1 y SU-T3.

- d) Condiciones de desarrollo: A incorporar en los proyectos de urbanización de los sectores donde queda incluido cada tramo.

2. Sistema general viario 2 (SGV 2):

- a) Superficie aproximada: 7.854 m²
- b) Objetivo: Ejecución de una nueva rotonda en la SE-660 para conectar con el SGV-1.
- c) Determinaciones: La rotonda resolverá el acceso al suelo industrial, tanto al polígono existente como al sector SU-T3, conectados a través de su viario de reparto (ASV-5). Deberá aumentarse el radio de giro respecto a las rotondas existentes en el término a lo largo de la SE 660, el diámetro exterior deberá ser de al menos 100 metros, dado el rango de la vía que se conectan, y para permitir el acceso de vehículos pesados al polígono.

Además servirá para enlazar el viario de reparto de los sectores SU-S1 y SU-S2 por el Este y servir así de acceso a los desarrollos residenciales previstos.

Deberá resolverse la conexión peatonal a través de la SE-660 entre los sectores SU-S2 y SU-T3.

- d) Condiciones de desarrollo: Cesión de los suelos privados a ocupar en los sectores SU-S2 y SU-T3. Proyecto de obras y ejecución a cargo de los Sectores SU-S1, SU-S2, y SU-T3.

3. Sistema general viario 3 (SGV 3):

- a) Superficie aproximada: 2.263 m²

- b) Objetivo: Conexión de los sistemas SGV-1 y SGV-5 por el oeste cerrando un anillo de distribución de los nuevos sectores SU-S1, SU-S2, SU-T3 y SU-S4.
- c) Determinaciones: Se enlaza la rotonda oeste donde termina el trazado del arco de conexión entre la A-49 y la SE-660 en el término de Gelves, con la rotonda que une la carretera de Palomares, proveniente de la SE-660, con las urbanizaciones de la Cornisa.

Continuación del carril bici que rodea perimetralmente a los sectores SU-S1 y SU-S2, y conexión con el carril bici previsto sobre el sistema general de espacios libres de la Cornisa.

- d) Condiciones de desarrollo: A incluir en el proyecto de urbanización del sector SU-S1.

4. Sistema general viario 4 (SGV 4):

- a) Superficie aproximada: 25.319 m²
- b) Objetivo: Creación de un viario de borde con La Vega de los Sectores SU-T3, SU-S4 y SU-S5.
- c) Determinaciones: Se ejecutará una vía de borde que discurre en dirección Norte-Sur, a lo largo de la zona Este de los sectores SU-S5, SU-S4 y SU-T3, a los que pertenecen respectivamente los tramos SGV-4a, SGV-4b y SGV-4c. En los sectores SU-T3 y SU-S4 su trazado se adaptará de forma que el viario discurra por el límite de la servidumbre del oleoducto existente.

Servirá de límite al suelo edificado hacia La Vega, de la que se separa por una zona verde y la vía pecuaria. Servirá también como registro perimetral de los tres sectores y enlaza al Sur con la prolongación del arco de conexión entre la A-49 y la SE-660, y al Norte con el camino de las Huertas.

Se incorporará a la sección un carril bici en el lado de La Vega para potenciar los usos de la zona verde lineal que lo acompaña.

- d) Condiciones de desarrollo: A incluir en los Proyectos de Urbanización de los sectores afectados.

5. Sistema general viario 5 (SGV 5):

- a) Superficie aproximada: 12.252 m²
- b) Objetivo: Transformación como vía urbana de la carretera de Palomares y el acceso a la cornisa, integración de las calles Carmen de Burgo y Miguel Hernández en su trazado.
- c) Determinaciones: Como consecuencia del crecimiento del tejido urbano hacia el Sur con los sectores residenciales SU-S1 y SU-S2, deberá integrarse como viario urbano el trazado de la carretera de Palomares y la conexión con la rotonda de entrada a las urbanizaciones de la parte alta de la cornisa.

La duplicidad de trazado creada por la carretera de Palomares y las calles Carmen de Burgo y Miguel Hernández se resolverá ordenando ambos viarios mediante una avenida con bulevar y sendas rotondas en los extremos.

- d) Condiciones de desarrollo: Proyecto de obras a financiar entre los sectores SU-S1 y SU-S2.

6. Sistema general viario 6 (SGV 6):

- a) Superficie aproximada: 5.874 m²
- b) Objetivo: Ampliación de la rotonda de enlace entre la SE-660 y la carretera de Palomares.
- c) Determinaciones: Se aumentará el diámetro de la rotonda, la isleta central pasará a tener un diámetro de al menos 38 metros, y se desplaza su centro hacia el norte para enlazar con la modificación de la carretera de Palomares que hace el SGV-5.

La rotonda deberá solucionar la llegada de las vías de servicio de los sectores SU-S2 y SU-S4, y de la calle Federico García Lorca.

Deberá resolverse la conexión peatonal a través de la SE-660, entre el suelo urbano y el sector SU-S2 con el sector SU-S4.

- d) Condiciones de desarrollo: Proyecto de obras a financiar entre los sectores SU-S1, SU-S2 y SU-S4.

7. Sistema general viario 7 (SGV 7):

- a) Superficie aproximada: 6.438 m²
- b) Objetivos: Viario de conexión entre la SE-660 y el SGV-4.
- c) Determinaciones: El nuevo viario servirá de acceso al sector SU-S4 desde la autovía de Coria, y cerrará el anillo del sistema general viario que relaciona los nuevos sectores SU-S1, SU-S2, SU-T3 y SU-S4, conectando con el viario paralelo a la vía pecuaria.

Discurriendo paralelo a la zona verde SGEL-1c y a la zona de suelo terciario del sector SU-S4, conforma una franja de separación entre el suelo industrial y residencial.

Incluye en su sección un carril bici que conecta, como prolongación del que baja desde la cornisa, con el que discurre paralelo a la vía pecuaria.
- d) Condiciones de desarrollo: A incluir en el proyecto de urbanización del sector SU-S4.

Artículo 7.24 Plan especial de la Iglesia.

- 1. El ámbito será aproximadamente el grafiado en los planos de ordenación, siendo la superficie afectada de 4.215 m².
- 2. Los objetivos de desarrollo del plan serán los siguientes:
 - a) Aumentar la anchura del tramo de la calle de subida a la cornisa por el cementerio, hasta la rotonda de la urbanización Olivar Alto. Se estudiarán las posibles secciones para que siga manteniéndose la posibilidad de subida peatonal al cementerio desde la calle Joaquín Bazo Campos, mientras que el acceso rodado se realizará desde la zona alta de la cornisa.
 - b) Mejora de las condiciones de los taludes del escarpe de la cornisa en la calle de subida al cementerio, saneando los escalonamientos existentes, reubicando los muros de contención contra la zona verde de la urbanización Olivar Alto, y previendo los sistemas necesarios de recogida de escorrentías.
 - c) Aumentar la anchura de la subida a la calle Joaquín Bazo Campos frente a la portada Sur de la Iglesia Ntra. Sra. de Gracia.
 - d) Reurbanización de la calle Alto de la Fuente, previéndose un sistema de recogida de las aguas de lluvia para evitar las escorrentías.
 - e) Acondicionamiento como espacio libre peatonal de la zona pública del triángulo existente entre las calles Molina y Joaquín Bazo Campos.
 - f) Reordenación y regularización de los terrenos ocupados por edificaciones fuera de ordenación y construcciones ilegales.
- 3. Se desarrollará mediante la redacción de un plan especial, y la obtención de los terrenos necesarios para aumentar la anchura de calles se realizará mediante expropiación, compra o permuta.

CAPÍTULO 1º: DETERMINACIONES GENERALES.**Artículo 8.1 Suelo urbano.**

1. Integran el suelo urbano los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase de suelo por cumplir los requisitos del artículo 8 de la Ley 6/1998 sobre régimen del suelo y valoraciones, así como el artículo 45 de la LOUA.
2. En esta clase de suelo las Normas establecen dos categorías:
 - a) Suelo urbano consolidado: Integrados por los terrenos a los que se refiere en apartado anterior y tengan condición de solares.
 - b) Suelo urbano no consolidado: En los que carecen de urbanización consolidada al no comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas, o bien por necesitar la urbanización existente de mejora o renovación mediante actuaciones integradas de reforma interior.

Artículo 8.2 Contenido.

1. En los Planos de Régimen del Suelo y Gestión se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el PGOU exige el ulterior desarrollo o complemento de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Especiales o Estudios de Detalle que se recogen en aquellos Planos, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en las presentes Normas, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderá a todos los efectos como determinaciones del PGOU, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo o complemento.

2. En el resto del suelo urbano, el PGOU contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala el artículo 10 de la LOUA.

Artículo 8.3 Deberes y derechos de los propietarios de suelo urbano.

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano podrán ejercer las facultades urbanísticas con arreglo al contenido urbanístico de la propiedad, estableciendo en función de las determinaciones comunes de las PGOU y de las particularidades que éste asigne a la zona en la que esté ubicada la finca, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que la afecten con arreglo a las disposiciones de la legislación urbanística vigente, y su desarrollo reglamentario, así como lo que sea de aplicación de las presentes Normas.
2. Los propietarios de suelo urbano tienen los derechos y deberes generales que se regulan en los artículos 13 y 14 de la 6/1998 sobre régimen del suelo y valoraciones:
 - a) Tienen derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, y edificar estos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y el planeamiento.
 - b) Los propietarios de suelo urbano consolidado deberán únicamente completar a su costa la urbanización necesaria para sus suelos adquieran la condición de solar, y edificarlos en plazo.
 - c) Los propietarios de suelo urbano no consolidado deberán cumplimentar las cesiones obligatorias y gratuitas a la Administración del 10 por ciento del aprovechamiento, sistemas generales y sistemas locales establecidos en el PGOU, equidistribuir entre ellos las cargas y beneficios urbanísticos del ámbito correspondiente, costear y en su caso ejecutar la urbanización, y edificar los solares en el plazo establecido.

3. Las obras de rehabilitación o reforma parcial, e incluso las de sustitución de la edificación que no supongan aumento del volumen construido, aun en el caso de hallarse en el ámbito de una unidad de ejecución, no dará lugar a cesiones de aprovechamiento a la corporación.
4. Los propietarios de suelo urbano en cuyos terrenos no pueda materializarse el aprovechamiento urbanístico por determinación del PGOU o de sus instrumentos de desarrollo, serán compensados en función del aprovechamiento que corresponda al contenido normal del derecho de la propiedad con arreglo a los siguientes supuestos:
 - a) Cuando se trate de terrenos destinados a sistemas generales, mediante expropiación o permuta, o bien mediante reparcelación cuando se hallen en el ámbito de una unidad de ejecución.
 - b) Cuando se trate de terrenos destinados a dotaciones locales de unidades de ejecución incluidas en suelo urbano no consolidado, mediante su aprovechamiento urbanístico a través de reparcelación.
 - c) Cuando se trate de terrenos destinados a dotaciones de carácter local no incluidos en unidades de ejecución, y afectados por actuaciones de gestión simple, mediante expropiación u ocupación directa o mediante permuta.

Artículo 8.4 Actuaciones en áreas remitidas a planeamiento ulterior.

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle que las presente Normas prevén en las áreas remitidas a planeamiento ulterior no podrán llevarse a cabo las operaciones previstas en el Título I de la Ley del Suelo y no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.
2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarios que el Ayuntamiento ordene, de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones que imponen los artículos 153 y 155 de la LOUA, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condicione de seguridad, salubridad y ornato público, o las de demolición de edificaciones en situación de ruina.
3. Excepcionalmente, las licencias de obras a que se refiere el apartado 1 podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas citadas en el propio apartado cuando las mismas no constituyan o integren unidades de ejecución determinadas desde las Normas, estén fijados por éste los usos pormenorizados correspondientes a través de las oportunas normas zonales, así como las alineaciones aplicables a la parcela y la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole que fija el Plan en la ficha correspondiente a cada área. Igual posibilidad cabrá previa declaración que excluya a la finca de expropiación, en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior cuya ejecución prevea el Plan a través de este sistema de actuación.
4. En las áreas remitidas a Planes Especiales que no sean de Reforma Interior, la concesión de las licencias que se refiere el apartado 1 se regirá por las normas que se señalan en los dos artículos siguientes y demás de aplicación.

Artículo 8.5 Condiciones generales previas para la edificación.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el PGOU y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:
 - a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución en que se incluyen los terrenos.
 - b) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno y otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos a la unidad de ejecución.
 - c) Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.

- d) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios, conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente, en especial, para aquellas parcelas incluidas en unidades de ejecución, que el acto de aprobación del proyecto de reparcelación haya adquirido firmeza, en vía judicial o administrativa, y que estén formalizadas la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos, libre de cargas, gravámenes y ocupantes de la correspondiente unidad de ejecución.
2. Las fincas situadas en el suelo urbano que por estar parcialmente afectadas por cesiones de terrenos obligatorias y gratuitas, asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo a las presentes Normas y no se encuentren en unidades de ejecución continuas determinados por el propio Plan, podrán ser consideradas a todos los efectos como unidades de ejecución independientes para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en este artículo.
3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en el Artículo 5.8 de estas Normas.

Artículo 8.6 Edificación previa a la condición de solar.

1. En cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del número 1 del artículo anterior los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en unidades de ejecución, que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a), b), y d) del número 1 del mismo artículo y en especial los señalados en el artículo 55.1 de la LOUA. En caso de suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución se estará a lo que diga el apartado segundo de dicho artículo.

El Ayuntamiento fijará en cada caso la fianza que considere oportuna para garantizar la total terminación de las obras de urbanización. La garantía podrá ser parcialmente liberada a medida que se vayan certificando ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de actuación o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libre de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

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

3. Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.
4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no está realizada totalmente la urbanización que les afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

CAPÍTULO 2º: CONDICIONES DE DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO.

Artículo 8.7 Condiciones particulares de desarrollo de las unidades de ejecución.

1. La ficha de características básicas de cada unidad tiene carácter normativo y vinculante.
2. La superficie del ámbito que figura en cada ficha responde a la medición efectuada sobre la cartografía base del PGOU. En los instrumentos de desarrollo podrá indicarse la resultante de la medición real o sobre cartografía de mayor detalle, pero en ningún caso se incrementarán las superficies edificables ni se disminuirán las reservas de sistemas.
3. Se entenderá que a las ordenanzas aplicables a los usos globales podrán aplicarse los ajustes que dicho planeamiento justifique motivadamente.
4. Aparte del cumplimiento de las condiciones establecidas en las fichas de características, es competencia exclusiva municipal en el planeamiento de desarrollo que se redacte por iniciativa particular, la decisión sobre los criterios de ordenación, la coordinación de la ordenación de ámbitos co-

lindantes, jerarquía de la red viaria y su relación con la red general, y ubicación más idónea de las reservas para dotaciones de sistemas locales, para mejor servicio al interés público.

5. Por parte de los propietarios de suelo en los que se establezca la iniciativa particular para su desarrollo, y previamente a la tramitación del instrumento de planeamiento, se podrán presentar Avances de Planeamiento con la finalidad de recabar un pronunciamiento del Ayuntamiento, o consulta previa sobre la idoneidad de la ordenación pretendida para dicho suelo.

Artículo 8.8 Fichas de características de las unidades de ejecución en suelo urbano.

1. Unidad de Ejecución 1 *Hacienda Simón Verde* (UE 1):

- a) Superficie total: 100.000 m²
 - UE-1.a: 60.000 m²
 - UE-1.b: 40.000 m²
- b) Usos pormenorizados:
 - UE-1.a: Residencial
 - UE-1.b: Terciario
- c) Ordenanzas:
 - UE-1.a: Unifamiliar Agrupado
 - UE-1.b: Terciario Edificación Aislada
- d) E Número máximo de viviendas
 - UE-1.a: 84 viv.
 - UE-1.b: 200 hab. hoteleras
- e) edificabilidad máxima: 28.000 m²
 - UE-1.a: 18.000 m²
 - UE-1.b: 10.000 m²
- f) Aprovechamiento:
 - UE-1.a: 21.429 UA.
 - UE-1.b: 8.410 UA.
- g) Plazas de aparcamiento:
 - UE-1.a: 180 Ud.
 - UE-1.b: 100 Ud.
- h) Cesiones mínimas para dotación de equipamientos:
 - UE-1.a: 30 m²/viv.
 - UE-1.b: 15 m²/habitación.
- i) Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior / Proyecto de Urbanización
- j) Sistema de actuación: Compensación.
- k) Objetivo: Prolongación de la trama residencial hasta el límite del término con San Juan e integración de la Hacienda mediante usos compatibles con su conservación.
- l) Determinaciones: Conservación de la Hacienda en las condiciones establecidas en la ficha del Catálogo.

Integración en la ordenación del camino y arboleda de acceso a la Hacienda.

Conexión del viario del casco con el camino de San Juan a través del antiguo trazado del Camino del Tío Tuerto, a realizar con la ejecución de la urbanización de la UE-1.a.

Las dotaciones se situarán a lo largo de los bordes Este y Sur de la UE-1.

La ejecución y cesión de las dotaciones y cargas se realizará íntegramente con el desarrollo de la UE-1.a.

Conexión con la trama del viario del sector 4.1 de las NNSS de San Juan de Aznalfarache.

- m) Cargas: Entubar la gavia que baja desde la cornisa y ejecución del acerado a lo largo de la calle que la separa del casco urbano.

Soterramiento de la línea eléctrica que da servicio a la Hacienda.

Ejecución de la ASV-1 con cargo a la Unidad.

- n) Observaciones: Deberán respetarse las determinaciones establecidas en el Informe de Inundabilidad del Plan General así como la cota de inundación definida por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para los perfiles correspondientes en periodos de retorno de 500 años.

El Proyecto de Urbanización contemplará las obras de relleno y de defensa necesarias, y prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiente estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. También se preverán las obras de canalización u otras necesarias para que no se viertan aguas a los terrenos colindantes.

El Plan Parcial contendrá un estudio geotécnico en el que se definirán las características, materiales y modo de realización del relleno y obras de defensa necesarias para cumplir las condiciones anteriores, y las características que deberán tener los cimientos de los edificios para adecuarse al terreno resultante.

En virtud del convenio suscrito se establece la cesión al Ayuntamiento de los terrenos de suelo no urbanizable d la finca incluidos dentro del Plan Especial de la Cornisa, con una superficie de 35.659 m².

2. Unidad de Ejecución 2 Los Charcones (UE 2):

- a) Superficie: 39.032 m²

- UE-2.a: 30.967 m²
- UE-2.b: 8.065 m²

- b) Usos pormenorizados:

- UE-2.a: Residencial
- UE-2.b: Residencial

- c) Ordenanzas:

- UE-2.a: Plurifamiliar en Bloque Aislado Intensivo
- UE-2.b: Plurifamiliar en Bloque Aislado Intensivo

- d) Número máximo de viviendas: 264 viv.

- e) Edificabilidad máxima: 29.386 m²

- UE-2.a: 23.314 m²
- UE-2.b: 6.072 m²

- f) Aprovechamiento:

- UE-2.a: 20.983 UA
- UE-2.b: 5.465 UA

- g) Plazas de aparcamiento: 294 Ud.

- h) Cesiones mínimas para dotación de equipamientos:

- Espacios libres: 4.752 m²
- Equipamiento a definir por el planeamiento de desarrollo: 3.640 m²

- i) Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior / Proyecto de Urbanización

- j) Sistema de actuación: Compensación

- k) **Objetivo:** Desarrollo del antiguo Sector 2.a procedente de las anteriores NNSS. prolongando la ordenación en bloque abierto de Puerto Gelves.
- l) **Determinaciones:** Continuación de la vía de servicio paralela a la autovía y conexión con las existentes. La ejecución y cesión de las dotaciones y cargas se realizará íntegramente con el desarrollo de la UE-2.a.

Se ejecutará un viario de borde dentro de la UE2b a lo largo del límite norte con la UE2a.

- m) **Cargas:** Urbanización de la ASV-9.

- n) **Observaciones:** Deberán respetarse las determinaciones establecidas en el Informe de Inundabilidad del Plan General así como la cota de inundación definida por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para los perfiles correspondientes en periodos de retorno de 500 años.

En cumplimiento del artículo 67.5 del Plan Hidrológico del Guadalquivir, se dejará libre la zona de policía de 100 m de cualquier tipo de edificación permanente, siendo necesaria la autorización explícita de la Autoridad de Dominio Público Hidráulico para la ejecución o instalación de cualquier actuación que pudiera afectar a la corriente en régimen de avenidas.

El Proyecto de Urbanización contemplará las obras de relleno y de defensa necesarias, y prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. También se preverán las obras de canalización u otras necesarias para que no se viertan aguas a los terrenos colindantes.

El planeamiento de desarrollo contendrá un estudio geotécnico en el que se definirán las características, materiales y modo de realización del relleno y obras de defensa necesarias para cumplir las condiciones anteriores, y las características que deberán tener los cimientos de los edificios para adecuarse al terreno resultante.

En los terrenos incluidos en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre deberá respetarse la línea de separación de la edificación grafiada en los planos de ordenación, las restricciones de uso, los accesos rodados cada 500 metros y peatonales cada 200 metros, y cuantas disposiciones regule la Ley 22/1988 de Costas, sin perjuicio del preceptivo informe de la Delegación Provincial de Costas y Consejería de Medio Ambiente según lo dispuso en los artículos 48.1 y 49 del RD 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

CAPÍTULO 1º: DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Artículo 9.1 Condiciones particulares de la zona.

Las condiciones particulares u ordenanzas de zona son aquellas que, junto con las generales que se establecen en los Títulos Cuarto y Quinto, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Artículo 9.2 Aplicación.

1. Las presentes ordenanzas particulares son de aplicación directa y obligada en todo el suelo urbano consolidado, sin perjuicio de las alteraciones contenidas en el Artículo 9.3.
2. En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, las ordenanzas establecidas dentro de las condiciones básicas de la ficha de desarrollo correspondiente serán de aplicación preferente, sin perjuicio de los ajustes de detalle en orden a la mayor coherencia con los objetivos de ordenación del planeamiento de desarrollo de la unidad de ejecución o sector.

Artículo 9.3 Alteración de las condiciones particulares.

1. Mediante la aprobación de Planes Especiales o Estudio de Detalle se podrán alterar las condiciones particulares de zona, siempre que no suponga perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes y no se supere el aprovechamiento de la parcela o parcelas.
2. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas, en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que presta lo justifique.

Artículo 9.4 Alineaciones y rasantes.

En lo que no resulten expresamente modificadas por las fichas de las distintas actuaciones urbanísticas, y entretanto no se varíen o precisen mediante planes especiales o estudios de detalle, continúan vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes.

Artículo 9.5 Prevalencia de las determinaciones de carácter sectorial.

Las normas reguladas en el Título Duodécimo, de carácter sectorial en relación al elemento afectado o de protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico, son superpuestas y prevalentes en relación a las ordenanzas del presente título.

Artículo 9.6 Zonas de ordenación.

En función de los objetivos de las Normas y de los usos característicos de las diferentes áreas de suelo urbano, se distinguen las siguientes zonas de ordenanza:

- a) Residencial Casco Histórico.
- b) Residencial Suburbano.
- c) Residencial en Bloque Aislado.
- d) Vivienda Unifamiliar.
- e) Agrupación Unifamiliar.
- f) Zona Industrial.
- g) Zona Terciaria.

Las condiciones particulares de los sistemas generales y locales se incluyen en el Título Séptimo de estas Normas.

CAPÍTULO 2º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CASCO HISTÓRICO.

Artículo 9.7 Delimitación y definición de la zona.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona de Casco Histórico que se delimita en el Plano de Calificación del Suelo. Comprende los terrenos de la primitiva implantación del núcleo urbano. En esta zona, los objetivos de la ordenación son el hacer compatible la protección y fomento del patrimonio y los valores de la arquitectura tradicional, con su función residencial y de centro urbano.
2. Responde a una tipología de edificación entre medianeras, definiendo frentes de fachada continua sobre alineación a vial, con alturas de una a tres plantas. El parcelario es de tamaño reducido con frentes de fachada pequeños y fondo variable.
3. En las parcelas incluidas dentro del ámbito del Plan Especial de Protección de la Cornisa, se aplicarán las condiciones particulares de la zona de Casco Histórico en tanto no entre en vigor dicho plan, momento desde el cual deberán adaptarse a las determinaciones del mismo.

Artículo 9.8 Condiciones particulares de uso.

1. El uso global o característico de la zona será el residencial en todas sus categorías (vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar).
2. Son usos compatibles los que se señalan a continuación:
 - a) Industrial de categoría 1.
 - b) Terciario en todas sus categorías.
 - c) Dotacional y servicios públicos en todas sus categorías.
 - d) Uso transporte y comunicaciones en las categorías de garaje y aparcamientos, y de infraestructuras urbanas.

En todos los casos con las limitaciones establecidas para estos usos en el Título Cuarto de las Normas.

3. El uso agropecuario queda expresamente prohibido en todo el suelo urbano. Asimismo quedan expresamente prohibidas las granjas, cuadras, caballerizas, establos, vaquerías o cualquier otra instalación de crianza o residencia de animales.

Artículo 9.9 Unidad edificatoria.

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del PGOU, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Calificación del Suelo, Usos y Sistemas.

No obstante se permitirán modificaciones y ajustes de pequeña entidad en los límites de la parcela catastral siempre que estén debidamente justificadas.

Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios es decir tendrán por objeto parcelas catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presente Normas.

2. A los solos efectos de obras de sustitución y ampliación, se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de las parcelas que tuvieren una edificación unitaria.

Artículo 9.10 Condiciones para la agregación y segregación de parcelas.

1. A los efectos de estas condiciones particulares, las parcelas pueden ser:
 - a) Exteriores, si más del diez por ciento (10%) de su superficie total está situada entre la línea de fachada y su paralela a cinco (5) metros.
 - b) Interiores, si por el contrario tiene el diez por ciento (10%) o menor porcentaje de su superficie total o situada entre la línea de fachada y su paralela a cinco (5) metros.
2. La agregación de parcelas deberá reunir los siguientes requisitos:
 - a) Agregación de parcelas exteriores:

- La resultante será una sola parcela cuya superficie máxima será de seiscientos (600) metros cuadrados.
- b) Agregación de parcelas interiores:
- Las parcelas interiores podrán agregarse entre sí, sin limitación en cuanto a número y superficie, y en ningún caso el producto de la agregación podrá tener más de una (1) parcela que a la entrada en vigor del Plan tenga la condición de exterior.
 - Si la parcela resultante tuviera una superficie superior a los mil doscientos (1.200) metros cuadrados y fachada a más de una calle, deberá aprobarse, previamente a la edificación, un Estudio de Detalle.
3. Podrán segregarse parcelas siempre que todas las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:
- La longitud mínima de la línea de fachada será superior a cinco (5) metros. En todo caso los límites de la parcela admitirán la inscripción de un círculo cuyo diámetro no podrá ser inferior a cinco (5) metros.
 - La superficie mínima de la parcela será de setenta (70) metros cuadrados.

Artículo 9.11 Alineaciones y retranqueos.

1. La línea de la edificación coincidirá con la alineación a vial consolidada por la edificación existente, ocupando todo el frente de parcela y adosándose a las medianera colindantes. No obstante será preceptivo el señalamiento de alineaciones y rasantes antes de solicitar la licencia.

En las agregaciones de parcelas podrán regularizarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

Se prohíben los patios abiertos a fachada y la apertura de adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

2. Se mantendrán los retranqueos en los tramos de acerado completos de las calles Duque de Montoro, Matías Vela y calle del Río, que a la entrada en vigor del PGOU tuvieran antejardines, debiendo señalarse la alineación a vial mediante cerramiento que no podrá ser opaco por encima de un (1) metro de la rasante del acerado.

También se permitirá el retranqueo de la última planta para formar remotes y áticos en las condiciones fijadas en estas ordenanzas.

3. En los casos de inexistencia de una alineación claramente definida por las edificaciones de un tramo de vía, los Servicios Técnicos Municipales resolverán la más apropiada mediante el señalamiento de alineaciones y rasantes antes de solicitar la licencia.

Artículo 9.12 Ocupación de la parcela.

1. La edificación de nueva planta, ampliación o reforma, deberá dejar libre el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela situada a partir de una paralela trazada a cinco (5) metros de la alineación exterior, excepto en las parcelas menores de cien (100) metros cuadrados, que podrán ocupar, la totalidad de la parcela, sin perjuicio de lo establecido en el Título Quinto de estas Normas.

2. Si se proyectasen soluciones similares a los tipos tradicionales con galerías porticadas en todas las plantas al servicio de la unidad edificatoria podrá computarse la superficie de las galerías dentro del porcentaje correspondiente de superficie libre de parcela.

Los patios a los que den las galería deberán cumplir las condiciones que se establecen en estas Normas.

3. Bajo rasante se admite una planta de sótano con destino a garaje y con la misma ocupación que la planta baja.

Artículo 9.13 Superficie libre de parcela.

1. La superficie libre de parcela estará separada de las líneas de fachadas exteriores, como mínimo, por una crujía, y podrá fragmentarse en distintos recintos siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el Título Quinto de estas Normas.

2. La superficie libre de edificación solo podrá cubrirse a la altura del último forjado y con los elementos tradicionales de su cubrición, es decir, montera de cristal no transitables o toldos. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de cornisas que con un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros, pudieran proyectarse.
3. La cota de la superficie libre de parcela estará situada a menos de cincuenta (50) centímetros, por debajo de la solería de la planta baja.
4. La superficie libre de parcela no podrá estar ocupada, ni total ni parcialmente, por la rampa de acceso al sótano, si la hubiere.

Artículo 9.14 Altura y número de plantas.

1. El número de plantas que podrán autorizarse como máximo es de planta baja mas una (PB+1), excepto en las alineaciones señaladas para una planta (PB) o planta baja mas dos (PB+2), en el Plano de Calificación del Suelo, Usos y Sistemas para cada parcela, que en el supuesto de solares en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas.
2. En las parcelas señaladas con una altura máxima de planta baja mas una (PB+1) se permitirá ático en planta segunda para usos residenciales, retranqueado en su totalidad de la línea de fachada a la calle un mínimo de tres (3) metros. Por encima de este ático no podrá aparecer ningún otro cuerpo edificado, ni siquiera los referidos en el Artículo 9.15.
3. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función de los parámetros que a continuación se establecen:
 - a) La altura de piso de planta baja tendrá un máximo de cuatrocientos cuarenta (440) centímetros y un mínimo de trescientos (300) cm.
 - b) Desde la cota de referencia a la cara superior del forjado que cubra la planta baja no habrá una distancia superior a cuatrocientos cuarenta y cinco (445) centímetros.
 - c) La altura libre de piso en las plantas superiores estará comprendida entre doscientos setenta (270) y trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - d) La solería de planta baja podrá elevarse como máximo un (1) metro sobre la rasante, no pudiendo situarse por debajo de la misma.
4. Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con las colindantes, particular que deberá justificarse gráficamente.
5. En los supuestos de agregación de parcelas con fachada a la misma calle o en esquinas que tengan asignadas diferente número de plantas, las parcelas resultante podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada.
6. Excepcionalmente la administración urbanística municipal podrá autorizar en plantas bajas altura superiores a las que en cada caso correspondan cuando se justifique su procedencia por necesidades especiales, funcionales y directamente vinculadas a un uso. En todo caso la altura total del edificio deberá mantenerse dentro de la que le corresponda de conformidad con lo establecido en los apartados anteriores.

Artículo 9.15 Construcciones por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señalada en el artículo anterior podrá autorizarse un cuerpo construido retranqueado en su totalidad de la línea de fachada a la calle un mínimo de tres (3) metros, y cuya superficie no excederá de quince (15) metros cuadrados. En esta construcción se permitirá la instalación de las casillas para máquinas de ascensores y salidas de escaleras, trasteros, servicios generales de la finca y otras análogas, así como cualquier otro uso que esté funcionalmente vinculado al de la planta inferior.
2. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones que deberán ser incluidas en el cuerpo edificado a que se hace referencia en el apartado anterior.

Artículo 9.16 Edificabilidad neta.

La edificabilidad de las parcelas será la resultante de los parámetros de ocupación sobre rasante y altura establecidas en los apartados anteriores.

Artículo 9.17 Patios.

1. En las viviendas plurifamiliares se permiten únicamente los patios de parcela en las condiciones fijadas en las normas generales de edificación, si bien los patios vivideros tendrán unas dimensiones mínimas de hasta los dos tercios de la altura ($2h/3$), con un mínimo de cinco (5) metros. En las viviendas unifamiliares y bifamiliares se permitirán únicamente los patios de parcela, que deberán permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual a un cuarto de la altura ($h/4$), con un mínimo de tres (3) metros.

En ambos casos cuando existen construcciones en ático que se eleven sobre las paredes de los patios en más del cincuenta por ciento (50%) de su contorno, la altura se medirá incluyendo dichas construcciones.

2. Se prohíben los patios abiertos a fachada.
3. En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales, los patios podrán cubrirse a nivel del forjado de planta primera con elementos translúcidos que ocupen la totalidad o parte de la superficie libre o que garanticen la iluminación natural y ventilación del local.

En los edificios catalogados solo se permitirá dicha cubrición cuando no suponga una alteración sustancial de los espacios y elementos protegidos.

Artículo 9.18 Tolerancias en el cumplimiento de las condiciones de posición y forma de los edificios.

En consideración a las dificultades que pueden presentar las construcciones en un parcelario tan significativo como el de la zona Casco Histórico, se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en los anteriores epígrafes, siempre que se justifique una solución arquitectónica más adecuada a los fines de las presentes condiciones particulares.

Como consecuencia de este ajuste no podrán incrementarse las edificabilidades máximas resultantes de la estricta aplicación de los parámetros de estas condiciones particulares.

Artículo 9.19 Composición de fachadas.

1. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.

Las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse en lo posible al orden de las edificaciones colindantes.

2. La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos dimensionados en coherencia con los huecos de planta alta. Requerirá especial cuidado evitar que los huecos del local comercial lleguen hasta las paredes medianeras. A tales efectos el tramo de fachada entre medianera y hueco habrá de tener una dimensión mínima de setenta (70) centímetros.
3. Se recomienda establecer un orden modular para la fachada manteniendo el pequeño zócalo corrido y el empleo de huecos de proporción claramente vertical.
4. Igualmente se recomienda el dominio del macizo sobre el hueco en la composición de la fachada.

Artículo 9.20 Materiales de la fachada.

1. Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados en el Casco con las limitaciones que se establecen en este artículo.
2. En el caso de optarse por fábrica vista ésta deberá responder a las siguientes condiciones:
 - a) El ladrillo ha de ser recocho, quedando prohibido los santos y vitrificados, escafilados, pintones, pardos y porteros. No tendrán hendidura, grietas ni oquedades.

- b) Su coloración será roja, rojiza u ocre claro. Se prohíben los ladrillos de color negro. Se prohíben también la composición exterior pintoresquista con ladrillo de tejar basto, incluso si solo es en bajos comerciales.
 - c) El llagueado será preferentemente a hueso, quedando el mortero oculto. En caso contrario su espesor visible no será superior a cinco (5) milímetros.
3. Se prohíben el bloque de hormigón visto.
 4. Se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada. En el caso de utilizarse elementos de azulejería será como parte de la composición (recercados, tiras ornamentales, etc.).
 5. Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin.
 6. La textura del paramento será perfectamente lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares.
 7. Las jambas, molduras, cornisas y zócalos podrán pintarse con colores distintos a fin de resaltar los huecos y elementos de la composición.
 8. Las jambas y cercados moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a seis (6) centímetros.
 9. Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de acero o fundición, ladrillo visto o pintado, aplacados con piezas prefabricadas de hormigón y cantería, quedando prohibido los aplacados de azulejías. El realce máximo del zócalo será de seis (6) centímetros respecto del plano de fachada.
 10. La cerrajería de los huecos será de fundición hierro para pintar o de madera, prohibiéndose los elementos de aluminio y otros materiales metálicos que no cumplan aquellas condiciones.
 11. Las carpinterías serán de perfiles metálicos o de madera, ninguna en su color natural, y preferentemente pintados en los tonos tradicionales (marrón, verde, sepia, blanco, beige, etc.). se prohíben los tonos brillantes (amarillos anaranjados, rojos, etc.) y los anodizados y similares.
 12. Se recomienda el uso de contraventanas. Se admiten las persianas de librillo no madera o metal pintados. En caso de utilizarse persianas enrollables el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.
 13. Los huecos de garaje en edificios exclusivamente residenciales tendrán un ancho máximo de tres (3) metros medidos entre jambas y que darán a una distancia mínima de setenta (70) centímetros de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquena de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el parámetro de fachada y serán de hojas abriendo hacia dentro.
 14. Las pinturas de las puertas cumplirán las mismas condiciones que las establecidas para las carpinterías y cerrajerías.

Artículo 9.21 Salientes de huecos.

Las jambas de portadas, podrán sobresalir de la alineación un máximo de diez (10) centímetros.

Las rejas voladas y molduradas, se consentirán hasta un vuelo máximo de quince (15) centímetros siempre que sobresalgan a una altura no inferior a dos (2) metros, dichos salientes se sujetarán a las condiciones del párrafo anterior.

Artículo 9.22 Cuerpos salientes.

1. El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será, con relación a la alineación de calle, el siguiente:
 - a) Calles de menos de nueve (9) metros: treinta y cinco (35) centímetros.
 - b) Calles de más de nueve (9) metros: cincuenta (50) centímetros máximo.
2. No se permitirán fuera de las alineaciones definidas cuerpos volados cerrados. Se permitirá la colocación de cierres de balcones, siempre que se efectúen en la forma tradicional, es decir, como elementos singulares dentro de la composición general de la fachada.

3. Si la finca tuviere más de una fachada se aplicará para cada una de ellas en lo referente a vuelo, las condiciones del apartado 1 de este epígrafe. La anchura de la calle, en los casos en que no sea uniforme, se considerarán a efectos de determinar los salientes y vuelos, como la media aritmética correspondiente a la longitud de la fachada del edificio.
4. Las cornisas o impostas, cuyo vuelo exceda de treinta (30) centímetros deberán volverse antes de llegar a la medianera, salvo que coincidan en altura con la de las casas colindantes, en cuyo caso podrán componerse con esta.
5. Los salientes y vuelos en los espacios libres y patios se regirán por las condiciones fijadas en el epígrafe 1.
6. Los salientes decorativos de tiendas como muestras vitrinas, escaparates, etc., se regularán por las condiciones del epígrafe 1.

Artículo 9.23 Cubiertas.

1. Las cubiertas serán planas admitiéndose las inclinadas siempre que cumplan las siguientes condiciones:
 - a) La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de cuarenta y cinco grados (45°).
 - b) Como material de cubrición se recomienda la teja curva en su color natural o vidriada.
 - c) Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas revestidas con metalizados.
2. Las pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo se recomienda alojarlos en cajas abiertas en el paramento de fachada y, en planta baja, embutidas dentro del paramento de fachada.

Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintados, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.
3. Se prohíben los usos habitables en las plantas abuhardilladas.
4. Se prohíben las buhardillas y los lucernarios en castillete sobre la línea de cumbrera.

Artículo 9.24 Aleros.

El canto máximo de los aleros será de doce (12) centímetros si no tiene moldura y de veinte (20) centímetros en caso contrario.

Artículo 9.25 Balcones.

1. El canto máximo del vuelo será de quince (15) centímetros si no tiene molduras y, en caso contrario su canto máximo será de veinte (20) centímetros.
2. La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementado en cada lado un máximo de treinta (30) centímetros, salvo en el caso en que el balcón sea corrido, lo cual deberá estar justificado en base a la composición de la fachada.
3. La distancia del balcón a la medianera será, como mínimo de cuarenta (40) centímetros.
4. En los cierres, el vuelo y canto del suelo se ajustará a lo previsto para los balcones. No obstante, la protección situada por encima de la cota ciento cinco (105) centímetros sobre la losa volada podrá sobresalir a su vez diez (10) centímetros respecto al vuelo de aquella.
5. Se prohíbe el tratamiento de marquesinas en forma de pequeños tejados. La marquesina no será corrida, sino de anchura referida al hueco que protege. El canto de las marquesinas no excederá de doce (12) centímetros.

Artículo 9.26 Toldos.

Los toldos de las tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera cuarenta (40) centímetros respetando además el arbolado, si lo hubiere, y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a dos (2) metros, sobre la rasante de la acera. Los elementos de sustentación, una vez plegados, no podrán sobresalir sobre los máximos permitidos para salientes de portadas especificados en el Artículo 9.21.

CAPÍTULO 3º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SUBURBANA.

Artículo 9.27 Delimitación de la zona.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación del Suelo, Usos y Sistemas. Comprende las zonas de crecimiento de las barriadas La Carrasca y El Pandero.

Responde a tipologías de edificación entre medianeras con fachadas alineadas a vial sobre parcelaciones intensivas, con alto porcentaje de ocupación de la parcela, dejando un espacio libre trasero para patio de ventilación y servicio.

Artículo 9.28 Condiciones particulares de uso.

1. El uso global o característico de la zona será el residencial en todas sus categorías (vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar).
2. Son usos compatibles los que se señalan a continuación:
 - a) Industrial de categoría 1.
 - b) Terciario en todas sus categorías.
 - c) Dotacional y servicios públicos en todas sus categorías.
 - d) Uso transporte y comunicaciones en las categorías de garaje y aparcamientos, y de infraestructuras urbanas.

En todos los casos con las limitaciones establecidas para estos usos en el Título Cuarto de las Normas.

3. El uso agropecuario queda expresamente prohibido en todo el suelo urbano. Asimismo quedan expresamente prohibidas las granjas, cuadras, caballerizas, establos, vaquerías o cualquier otra instalación de crianza o residencia de animales.

Artículo 9.29 Condiciones particulares de parcelación.

1. Edificabilidad de las parcelas existentes: Ninguna de las parcelas existentes a la entrada en vigor del PGOU será no edificable por sus dimensiones.
2. Agregación y segregación de parcelas: Todas las parcelas resultantes de nuevas agregaciones y segregaciones deberán en todo caso, tener una superficie mínima de noventa (90) metros cuadrados y un lindero frontal igual o superior a siete (7) metros.

No se podrán agregar más de cinco (5) parcelas.

Artículo 9.30 Alineaciones y retranqueos.

La edificación se alineará obligatoriamente con la alineación de vial establecida, ocupando todo el frente de parcela y adosándola a las medianeras colindantes.

Artículo 9.31 Ocupación sobre rasante.

Sobre rasante las construcciones podrán ocupar el cien por cien (100%), si la parcela es de noventa metros cuadrados (90) o de inferior superficie. Si, por el contrario, excede a esa área, la edificación solo podrá ocupar el ochenta por ciento (80%) de la parcela.

Se permite la construcción de una planta bajo rasante que podrá ocupar la totalidad de la parcela, destinada a garaje.

Artículo 9.32 Separación a linderos traseros.

Además de cumplir las condiciones de ocupación, las construcciones en parcelas de superficie superior a noventa (90) metros cuadrados y con un fondo superior a quince (15) metros, deberán separarse del lindero trasero una distancia equivalente a la mitad de su altura ($h/2$) y como mínimo tres (3) metros. A estos efectos se entiende como fondo de parcela la distancia medida perpendicularmente desde la línea de edificación o la alineación exterior, al punto más alejado del lindero trasero.

Se considera igualmente, que las parcelas en esquina sólo tienen linderos frontales y laterales, y no traseros.

Artículo 9.33 Altura.

La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el apartado 1 del Artículo 5.33 de estas Normas para los edificios obligatoriamente alineados a vial.

Las alturas máximas de las edificaciones serán de planta baja más una (P.B.+1) y siete (7) metros.

Se permitirá ático en planta segunda para usos residenciales, retranqueado en su totalidad de la línea de fachada a la calle un mínimo de tres (3) metros, y cuya superficie no excederá de un veinte por ciento (20%) de la construida en la planta inmediatamente inferior. Por encima de este ático no podrá aparecer ningún otro cuerpo edificado.

En las viviendas unifamiliares la altura de la planta baja será como mínimo de tres (3) metros.

Artículo 9.34 Edificabilidad.

La superficie máxima edificable y el índice de edificabilidad neta será la resultante de los parámetros de ocupación y altura establecidos en los artículos anteriores.

Artículo 9.35 Edificaciones auxiliares.

No se permitirán construcciones de ningún tipo de la zona de retranqueo trasero de la edificación.

Artículo 9.36 Condiciones particulares de estética.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composición arquitectónica, así como la utilización de los mismos materiales o en todo caso similares.

Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos que hubieran de redactarse de conformidad con estas condiciones particulares.

2. el vuelo de los cuerpos y elementos salientes no podrá ser superior a un veinteavo (1/20) del ancho de la calles, con un máximo, en todo caso, de sesenta (60) centímetros.
3. Se prohíben los soportales y plantas bajas porticadas.

CAPÍTULO 4º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN EN BLOQUE AISLADO.

Artículo 9.37 Delimitación y subzonas.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación del Suelo, Usos y Sistemas.
2. Corresponde a bloques en altura de vivienda plurifamiliar con dos modelos de implantación sobre parcela que distinguen dos subzonas:
 - a) Bloque Aislado Extensivo: Edificaciones en bloque aislado o seriado sobre parcelas con espacios libres de edificación.
 - b) Bloque Aislado Intensivo: Bloques alineados a vial con ocupación completa de la parcela.

Artículo 9.38 Condiciones particulares de uso.

1. El uso global o característico en todas las subzonas será el residencial plurifamiliar. Se prohíben expresamente las viviendas interiores.
2. Son usos compatibles los que se señalan a continuación:
 - a) Industrial de categoría 1.
 - b) Terciario en las siguientes categorías:
 - Comercio.
 - Oficinas.
 - Recreativo.
 - Hostelería.
 - Hospedaje en edificio exclusivo.

- c) Dotacional y servicios públicos en todas sus categorías.
- d) Uso transporte y comunicaciones en las categorías de garaje y aparcamientos, y de infraestructuras urbanas.

En todos los casos con las limitaciones establecidas para estos usos en el Título Cuarto de las Normas.

Artículo 9.39 Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta, medida exclusivamente sobre parcela, será la siguiente:

- a) Bloque Aislado Extensivo: 1'5 m²t/m²s.
- b) Bloque Aislado Intensivo: La resultante de aplicar los parámetros de ocupación y altura.

Artículo 9.40 Parcela mínima.

La parcela mínima será de setecientos (700) metros cuadrados.

Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto o Estudio de Detalle deberá efectuar la asignación de la superficie de parcela que corresponda a cada bloque en función de las respectivas edificabilidades que consuma. En todo caso será preciso la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe sobre la parcelas de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados, excepto en el caso de que la parcela abarque una manzana completa y la actuación se realice a través de un proyecto único que contemple la ordenación de la totalidad de la misma.

Artículo 9.41 Separación a linderos y ocupación.

1. Subzona de Bloque Aislado Extensivo: El edificio deberá separarse de todos los linderos una distancia mínima de la mitad de su altura ($h/2$).

La ocupación sobre parcela será del cuarenta por ciento (40%).

2. Subzona de Bloque Aislado Intensivo: Las construcciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en el Plano de Calificación del Suelo, Usos y Sistemas.

Cuando sobre uno (1) de los linderos de la parcela haya una medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella.

Artículo 9.42 Retranqueos.

Se permiten los siguientes retranqueos:

- a) En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal.

En el caso de Bloque Aislado Intensivo, los pilares quedarán en la alineación del vial, y el paramento retranqueado situado a una distancia igual o superior a tres (3) metros y, en todo caso, en tramos de fachadas de longitud igual o superior a veinticinco (25) metros.

- b) A lo largo de las fachadas en todas las plantas altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados si existiesen muros medianeros colindantes.

- c) La última planta contenida dentro de la altura reguladora máxima podrá retranquearse libremente.

Artículo 9.43 Alturas máximas.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el apartado 2 del artículo 5.33 de estas Normas para los edificios exentos.

2. Las alturas de las construcciones serán las siguientes:

- a) Bloque Aislado Extensivo: Cuatro plantas (PB+3).

- b) Bloque Aislado Intensivo: Cuatro plantas (PB+3) en el 70% de la ocupación y cinco plantas (PB+4) en el resto.

- c) Se permiten piezas habitables bajo cubierta.

Artículo 9.44 Patios.

En ningún caso se permitirán patios ingleses.

Se permiten los patios de luces, de ventilación y abiertos.

Artículo 9.45 Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, con las siguientes condiciones:

- a) Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela o el diez por ciento (10%) de la superficie libre de la parcela.
- b) En ningún caso podrá situarse a menos de cinco (5) m. de los linderos frontales de la parcela, excepto las casetas de guarda y control de acceso que podrán ubicarse sobre dichos linderos.

Artículo 9.46 Construcciones bajo rasante.

1. Bajo rasante únicamente podrá construirse un sótano con destino a garaje y usos complementarios. Esta planta deberá cubrir como mínimo el ochenta por ciento (80 %) de las plazas de garaje que demanden los usos implantados en el edificio.
2. La ocupación bajo rasante se ajustará a los siguientes parámetros:
 - a) Bloque Aislado Extensivo: Podrá ocupar una banda de hasta cinco (5) metros de anchura exterior a la línea de edificación del bloque y con una distancia mínima a todos los linderos de tres (3) metros. La superficie de la banda en planta baja deberá tratarse como paso peatonal.
 - b) Bloque Aislado Intensivo: Podrá ocuparse la totalidad de la parcela.

Artículo 9.47 Aparcamientos en espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela podrá acondicionarse como aparcamiento con capacidad máxima para cubrir el veinte por ciento (20 %) de las plazas de aparcamientos que demanden los usos implantados en el edificio.

Artículo 9.48 Condiciones estéticas.

1. Las plantas bajas podrán ser porticadas.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en el Artículo 5.95 y siguientes de estas Normas.
3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.
4. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento (50 %) de su superficie.

CAPÍTULO 5º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Artículo 9.49 Delimitación y subzonas.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación del Suelo, Usos y Sistemas.
2. La tipología será la de vivienda unifamiliar dividida en dos subzonas diferentes:
 - a) Unifamiliar Aislado.
 - b) Unifamiliar Pareado.

En el caso de la tipología de vivienda pareada, el proyecto deberá ser unitario para cada pareja de viviendas.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan ejecutadas de acuerdo con los parámetros establecidos en las ordenanzas de los respectivos planeamientos de desarrollo de las anteriores Normas Subsidiarias, no tendrán la consideración de fuera de ordenación según las determinaciones del art. 3.4.

Artículo 9.50 Condiciones particulares de uso.

1. El uso global o característico en todas las subzonas será el residencial unifamiliar o bifamiliar.
2. Son usos compatibles los que se señalan a continuación:
 - a) Industrial de categoría 1.
 - b) Terciario en las siguientes categorías:
 - Comercio.
 - Oficinas.
 - Recreativo.
 - Hostelería en la categoría de instalaciones sin actividad musical.
 - Hospedaje en edificio exclusivo.
 - c) Dotacional y servicios públicos en todas sus categorías.
 - d) Uso transporte y comunicaciones en las categorías de garaje y aparcamientos, y de infraestructuras urbanas.

En todos los casos con las limitaciones establecidas para estos usos en el Título Cuarto de las Normas.

Artículo 9.51 Condiciones particulares de parcelación.

1. No podrán efectuarse parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:
 - a) En la subzona Unifamiliar Aislado:
 - Superficie: trescientos (300) metros cuadrados.
 - Lindero frontal: doce (12) metros.
 - b) En la subzona Unifamiliar Pareado:
 - Superficie: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
 - Lindero frontal: ocho (8) metros.

Artículo 9.52 Separación a linderos y ocupación.

Las edificaciones se separarán tres (3) metros de todos los linderos, a excepción del medianero en la tipología pareada.

La ocupación máxima de parcela se establece en el cincuenta por ciento (50%), excepto en el Sector 1 de las anteriores NNSS, donde se mantendrá la ocupación máxima del 75%.

Bajo rasante únicamente podrá construirse un sótano con destino a garaje y usos complementarios, cuya ocupación no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasantes.

Artículo 9.53 Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta sobre parcela será, según la subzona de:

- a) Para la Unifamiliar Aislado: 0,8 m²t/m²s.
- b) Para la Unifamiliar Pareado: 1,3 m²t/m²s.

En el computo de la edificabilidad se incluyen la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su uso.

En el Sector 1 de las anteriores NNSS se mantendrá la edificabilidad prevista por el planeamiento de desarrollo que establece 1,50 m²t/m²s.

Artículo 9.54 Altura máxima.

La cota de referencia se fijara conforme a las reglas establecidas por estas Normas en el Artículo 5.33.

La altura máxima permitida en toda la zona será de P.B.+1, sin que en ningún caso pueda sobrepasar de los siete (7) metros.

La altura de las plantas bajas, en viviendas unifamiliares podrá reducirse hasta (3) metros.

Se permiten piezas habitables en la planta bajo cubierta.

Artículo 9.55 Condiciones particulares de estética.

Se permiten las edificaciones con soportales.

Podrán disponerse torreones o áticos cuya superficie no excederá de un veinte por ciento (20%) de la construida en la planta inmediatamente inferior. Dicha superficie computará a efectos del cálculo de la superficie máxima edificada.

Será obligatorio vallar las parcelas en las condiciones establecidas en el Artículo 5.100. Las soluciones de cerramiento de parcelas a la vía pública deberán formar parte integrante del proyecto de obras, quedando suficientemente definidas.

Deberán ajardinarse los espacios libres de parcela.

CAPÍTULO 6º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE AGRUPACIÓN UNIFAMILIAR.

Artículo 9.56 Delimitación y subzonas.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación del Suelo, Usos y Sistemas.
2. La tipología será la de vivienda unifamiliar dividida en dos subzonas diferentes:
 - a) Unifamiliar Adosado: Viviendas dispuestas en hilera formando conjuntos.
 - b) Unifamiliar Agrupado: Dentro de esta subzona se incluyen las agrupaciones de viviendas formando pequeños conjuntos siempre con la condición de que cada una de las viviendas mantengan un acceso exclusivo.
 - c) Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan ejecutadas de acuerdo con los parámetros establecidos en las ordenanzas de los respectivos planeamientos de desarrollo de las anteriores Normas Subsidiarias, no tendrán la consideración de fuera de ordenación según las determinaciones del art. 3.4.

Artículo 9.57 Condiciones particulares de uso:

1. El uso global o característico en todas las subzonas será el residencial unifamiliar.
2. Son usos compatibles los que se señalan a continuación:
 - a) Industrial de categoría 1.
 - b) Terciario en las siguientes categorías:
 - Comercio.
 - Oficinas.
 - Recreativo.
 - Hostelería en la categoría de instalaciones sin actividad musical.
 - Hospedaje en edificio exclusivo.
 - c) Dotacional y servicios públicos en todas sus categorías.
 - d) Uso transporte y comunicaciones en las categorías de garaje y aparcamientos, y de infraestructuras urbanas.

En todos los casos con las limitaciones establecidas para estos usos en el Título Cuarto de las Normas.

Artículo 9.58 Condiciones particulares de parcelación.

No podrán efectuarse parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan los parámetros mínimos siguientes:

- a) En la subzona Unifamiliar Adosado:
 - Superficie: Noventa (90) metros cuadrados.

- Lindero frontal: seis (6) metros.
- b) En la subzona Unifamiliar Agrupado:
 - Superficie: ciento (125) metros cuadrados.
 - Lindero frontal: siete (7) metros.

Artículo 9.59 Posición de los edificios.

1. La edificación se dispondrá en hilera o agrupada entre medianeras con la proporción 1/1 entre unidades de viviendas y número de parcelas.
2. En suelo urbano se mantendrán las alineaciones existentes a la entrada en vigor del Plan. En los nuevos desarrollos la alineación vendrá definida por el planeamiento.

Artículo 9.60 Edificabilidad y ocupación.

La edificabilidad neta sobre parcela será de 1,3 m²t/m²s.

La ocupación máxima sobre parcela será del ochenta por ciento (80%).

Artículo 9.61 Altura máxima.

La cota de referencia se fijara conforme a las reglas establecidas por estas Normas para los edificios que obligatoriamente deban alinearse a vial.

La altura máxima permitida en toda la zona será de P.B.+1, sin que en ningún caso pueda sobrepasar de los siete (7) metros.

La altura de las plantas bajas, en viviendas unifamiliares podrá reducirse hasta (3) metros.

Se permiten piezas habitables en la planta bajo cubierta.

Artículo 9.62 Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante únicamente podrá construirse un sótano con destino a garaje y usos complementarios, cuya ocupación no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante, excepto en el caso de sótanos comunes de aparcamiento en actuaciones sobre manzanas completas.

Artículo 9.63 Condiciones particulares de estética.

Se permiten las edificaciones con soportales.

El vuelo de los cuerpos y elementos saliente se ajustará a lo establecido en el Artículo 5.95 y siguientes de estas Normas.

Cuando la cubierta sea azotea podrán disponerse torreones o áticos, cuya superficie computará dentro de la máxima edificada.

Será obligatorio vallar las parcelas en las condiciones establecidas en el Artículo 5.100. Las soluciones de cerramiento de parcelas a la vía pública deberán formar parte integrante del proyecto de obras, quedando suficientemente definidas.

CAPÍTULO 7º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.

Artículo 9.64 Denominación e identificación.

1. Estas condiciones particulares de esta zona industrial se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas en el Plano de Calificación del suelo, Usos y Sistemas.
2. Según la tipología edificatoria se diferencian las siguientes subzonas:
 - a) Edificación industrial adosada.
 - b) Edificación industrial aislada.

Artículo 9.65 Condiciones particulares de uso.

1. El uso global o característico en todas las subzonas será el industrial en sus categorías 1, 2 y 3.
2. Son usos compatibles los que se señalan a continuación:
 - a) Terciario en las siguientes categorías:

- Comercio.
 - Oficinas.
- b) Dotacional y servicios públicos en las siguientes categorías:
- Docente para actividades educativas no regladas, escuelas talleres, de oficios y similares.
 - Servicios urbanos.
 - Deportivo.
- c) Uso transporte y comunicaciones en las categorías de garaje y aparcamientos, y de infraestructuras urbanas.
- d) Uso Residencial (asociado a otros usos): Se admite exclusivamente la vivienda unifamiliar de apoyo a los usos industrial y terciario.

En todos los casos con las limitaciones establecidas para estos usos en el Título Cuarto de las Normas.

Artículo 9.66 Condiciones particulares de parcelación.

1. Condiciones mínimas de parcela:
 - a) Edificación industrial adosada: trescientos (300) metros cuadrados de superficie y frente mínimo de parcela de doce (12) metros.
 - b) Edificación industrial aislada: seiscientos (600) metros cuadrados de superficie y frente mínimo de parcela de veinte (20) metros.
2. Podrán agregarse y segregarse cuantas parcelas se estimen convenientes, siempre que todas las parcelas resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima.
3. La ordenación de parcelas de superficie superiores a los cinco mil (5.000) metros cuadrados, deberán realizarse mediante Estudio de Detalle, que no podrá introducir viarios en fondo de saco, siempre que se pretenda su segregación posterior. Esta segregación será objeto del correspondiente proyecto de parcelación.

Artículo 9.67 Condiciones de posición y forma de los edificios.

1. Las construcciones podrán disponerse alineadas a vial o con retranqueo unitario en toda la manzana en el caso de naves adosadas, y con un retranqueo mínimo de cinco (5) metros para las aisladas en el frente de fachada y dos (2) metros en el resto de linderos.

La ocupación máxima sobre parcela neta será del setenta y cinco por ciento (75 %) en el caso de edificación industrial aislada.
2. Las construcciones que se edifiquen a partir de la entrada en vigor del PGOU en parcelas de superficie superior a los mil (1.000) metros cuadrados se separarán de los linderos laterales y traseros una distancia equivalente a la mitad de su altura. No obstante, podrán adosarse a estos linderos si esta circunstancia es objeto de un proyecto unitario de edificación para las construcciones adosadas.

Artículo 9.68 Altura.

1. Al altura máxima permitida será de tres (3) plantas y doce (12) metros.
2. La altura mínima de piso en cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros.

Artículo 9.69 Edificabilidad.

La edificabilidad será la que resulte de los parámetros de separación a linderos y altura antes establecidos.

Artículo 9.70 Ocupación bajo rasante.

La ocupación bajo rasante no superará la ocupación en planta de la edificación sobre rasante.

Artículo 9.71 Condiciones particulares de estética.

Se prohíben los cuerpos y elementos salientes a excepción de los elementos técnicos necesarios debidamente justificados para el funcionamiento de la actividad que se desarrolle.

CAPÍTULO 8º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CENTROS Y SERVICIOS TERCIA-RIOS.

Artículo 9.72 Denominación e identificación.

Estas condiciones particulares de esta zona de centros y servicios terciarios se aplicarán en las zonas integradas por las áreas grafiadas en el Plano de Calificación del suelo, Usos y Sistemas.

Incluye los terrenos que se destinan a usos terciarios por su posición específica, y que por su tamaño, condicionantes volumétricos y características funcionales se pueden integrar en el tejido urbano sin generar conflictos.

Artículo 9.73 Condiciones particulares de uso.

1. El uso global o característico en todas las subzonas será el de Centros y Servicios Terciarios en todas sus categorías.
2. Son usos compatibles los que se señalan a continuación:
 - a) Dotacional y servicios públicos en todas sus categorías.
 - b) Uso transporte y comunicaciones en las categorías de garaje y aparcamientos, y de infraestructuras urbanas.

En todos los casos con las limitaciones establecidas para estos usos en el Título Cuarto de las Normas.

Artículo 9.74 Edificabilidad neta.

La edificabilidad máxima permitida será de 1,5 m²t/m².

En la parcela de uso terciario del sector 11 de las anteriores NNSS se mantendrá la edificabilidad asignada por el Plan Parcial de 1'8 m²t/m².

Artículo 9.75 Altura.

La altura será de dos plantas (P.B.+1) y ocho (8) metros. Por encima de estos parámetros podrá construirse 1/3 de la superficie de la primera planta.

En edificaciones de carácter singular, la altura podrá alcanzar hasta cuatro plantas (PB + 3). La consideración de singular será competencia exclusiva municipal, y deberá ser aprobada por el Pleno del Ayuntamiento previo informe favorable de los servicios técnicos donde se establecerá motivadamente la justificación de la singularidad de la actuación.

Artículo 9.76 Ocupación.

Las edificaciones sobre rasante podrán ocupar hasta el setenta por ciento (70 %) de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela con sótanos para garajes.

Artículo 9.77 Separación a linderos.

1. Las edificaciones proyectadas se separarán de las parcelas colindantes las siguientes dimensiones mínimas:
 - a) En parcelas de superficie inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados: cuatro (4) metros.
 - b) En parcelas de superficie comprendida entre los dos mil uno (2.001) y seis mil (6.000) metros cuadrados: siete (7) metros.
 - c) En parcelas de superficies superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados: diez (10) metros.
2. En cualquier caso podrán situarse sobre la alineación del vial o la línea de edificación cuando esta exista.

Artículo 9.78 Superficie libre de parcela.

La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamiento hasta un veinte por ciento (20 %) como máximo de las dotaciones exigidas por los usos implantados sobre la parcela.

El resto de espacios libres deberán acondicionarse y ajardinarse.

Artículo 9.79 Condiciones particulares de estética.

Se permiten las construcciones con soportales así como las plantas bajas porticadas.

Será obligatorio el vallado de las parcelas edificadas con elementos de una altura máxima de cincuenta (50) centímetros, que podrán superarse con setos y protecciones diáfanos estéticamente admisibles con el límite total de dos (2) metros.

CAPÍTULO 1º: DETERMINACIONES GENERALES.**Artículo 10.1 Delimitación.**

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos delimitados con tal carácter en el Plano de Clasificación del Suelo.
2. La delimitación de los sectores del suelo urbanizable es la contenida en el Plano de Régimen del Suelo, constituyendo cada uno de ellos un Área de Reparto a efectos del Art. 10.1.A.f de la LOUA.
3. En esta clase de suelo se establecen las siguientes categorías:
 - a) Suelo urbanizable transitorio, incluye los suelos que habiendo iniciado su planeamiento, y ejecución a partir de las Normas Subsidiarias anteriores, han sido incluidos en esta clase de suelo con objeto de que culminen su ejecución en base a la ordenación y régimen de gestión establecidos con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU.
 - b) Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal. Este suelo no precisa desarrollo a través del Plan Parcial.
 - c) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.
 - d) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Este suelo precisa, para su transformación en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, la previa tramitación de un Plan de Sectorización, el cual contendrá las determinaciones que se establecen en el artículo 12 de la LOUA.

Artículo 10.2 Desarrollo del suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable que no disponga aún de ordenación definida se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Régimen y Gestión del Suelo.
2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título Segundo de estas Normas y al contenido del presente Título.
3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable, pudiendo integrar a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También podrán integrar elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos con cargo al suelo urbanizable.
4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en la fichas correspondientes a cada uno de ellos.
5. Las ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en los Títulos Cuarto, Quinto y Sexto de estas Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

Artículo 10.3 Régimen urbanístico de la propiedad.

1. Las facultades del derecho de propiedad en el suelo urbanizable se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la Ley sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, en la LOUA y en las presentes Normas.
2. Los propietarios de suelo urbanizable tendrán derecho al 90 % del aprovechamiento medio del área de reparto, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

Artículo 10.4 Obligaciones y cargas de los propietarios.

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable ordenado están obligados a:

1. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o en su caso al órgano urbanístico actuante:
 - a) La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos ajardinados, de las zonas deportivas, de recreo y expansión, de los centros docentes, de los servicios de interés público y social y de los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
 - b) La superficie de suelo ya urbanizado correspondiente al diez por ciento (10 %) del aprovechamiento medio del sector en que se encuentren los terrenos.
 - c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento, según determina la LOUA.
2. Ejecutar la urbanización de los viarios locales, de los espacios libres y jardines, y de las instalaciones deportivas locales, en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.
3. Costear y financiar la construcción de los sistemas generales viario, de equipamiento, de espacios libres públicos y de infraestructuras urbanas, en el porcentaje que establezca el presente PGOU. Estas cantidades se abonarán por los propietarios a favor del Ayuntamiento en el proceso de tramitación de los instrumentos de ejecución del planeamiento parcial.
4. Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada y las plantaciones existentes, cuando así se imponga desde este PGOU o resulte expresamente de disposiciones legales, y, en cualquier caso, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.
5. Edificar los solares dentro de los plazos que establezca el Plan.

Artículo 10.5 Actuaciones en suelo urbanizable previas al desarrollo de los sectores.

1. Los sectores de suelo urbanizable no podrán edificarse hasta tanto:
 - a) No se haya aprobado definitivamente la ordenación detallada del correspondiente sector.
 - b) No se han cumplimentado los trámites del sistema de actuación que corresponda.
 - c) No se hayan abonado las cargas de ejecución de los sistemas generales.
 - d) No estén ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.
 - e) No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.
2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura y servicios públicos del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 17 de la Ley sobre Régimen de Suelo y Valoraciones y el artículo 52.3 de la LOUA con las garantías que el mismo prevé en orden de su demolición.
3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sin la previa aprobación de la ordenación detallada por el correspondiente instrumentos de planeamiento del sector donde se encuentren los terrenos.

Artículo 10.6 Requisitos para poder edificar.

1. En el suelo urbanizable, una vez aprobada la ordenación detallada y el Proyecto de urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de parcelación, si el mismo fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan General.

- b) Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización que será, en todo caso, menor que el de la terminación de la edificación.
 - c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa el peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
 - d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda. La garantía podrá ser parcialmente liberada a medida que se vayan certificando ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.
2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución, el viario de cesión obligatoria con todos los servicios previstos por el planeamiento, y su conexión con las redes generales de la ciudad tanto en lo relativo a las redes de servicios como a la del propio viario. Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y zonas verdes con todos los servicios previstos a excepción de la pavimentación y las plantaciones, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinados a los usos previstos.
 3. Se considerará infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, la no incluida en el apartado anterior.
 4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

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

5. Las etapas de ejecución deberán comprender áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.
6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización de la fase en la que estén incluidos dichos edificios, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.
7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la trasgresión de una o varias de las condiciones de las licencias concedidas, anulándose su ejecutividad e impidiéndose el uso de lo edificado, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 10.7 Ejecución del planeamiento.

1. La ordenación detallada de cada uno de los sectores del suelo urbanizable contendrán su división en unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones del PGOU.
2. No podrán delimitarse dentro de un nuevo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, o con relación al aprovechamiento del sector, sean superior al quince por ciento (15 %).
3. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable deberán ejecutar en el plazo máximo señalado para cada sector, debiendo dentro de dicho plazo o del previsto específicamente por el correspondiente instrumento de planeamiento, haber ultimado la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de actuación elegido, ejecutado la urbanización del sector y formalizado las cesiones obligatorias. Las construcciones previstas en el Plan Parcial se

ejecutarán en el plazo máximo de cuatro (4) años adicionales en el supuesto de que el Plan Parcial no señalase un plazo menor.

SECCIÓN 1ª: Contenido de los Planes Parciales.

Artículo 10.8 Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigible a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a las condiciones y requerimientos que se detallan en los siguientes artículos.

Artículo 10.9 Memoria del Plan Parcial.

1. La memoria deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

- a) Las características generales del territorio geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc. Al describir su vegetación se tendrán en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.
- b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de los edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.
- c) La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbre arrendamientos y otros derechos indemnizables.

2. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el PGOU para el sector pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realicen.

Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que se desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

3. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- a) Superficie total del sector que ordene el PGOU.
- b) Superficie de los sistemas generales que señale el PGOU como correspondientes a dicho sector.
- c) Superficie del viario público del Plan Parcial.
- d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- e) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
- f) Superficie de suelo edificable (suma de la de las parcelas edificables).
- g) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).
- h) Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
- i) Edificabilidad bruta y neta (sobre la superficie de suelo edificable)
- j) Edificabilidad susceptible de apropiación (90 % del aprovechamiento medio), edificabilidad correspondiente a la administración (10 %) y exceso si lo hubiere.
- k) Desglose de la superficie edificable sobre y bajo rasante.
- l) Superficie destinada a espacios libres privados.
- m) Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.
- n) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.
- o) Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificables.

Artículo 10.10 Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial.

1. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de ejecución que comprendieran e indicando para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.
2. El Plan Parcial señalará los plazos para su desarrollo, estableciendo al menos:
 - a) El que corresponda a la presentación, en su caso y ante la Administración Actuante, de Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación en las diferentes unidades de ejecución, y del Proyecto de Reparcelación. Estos plazos se computarán desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
 - b) El que corresponde a la presentación del Proyecto de Urbanización. Este plazo se computará desde la constitución de la Junta de Compensación, si fuera exigible, o desde la aprobación del Plan Parcial, en caso contrario.
 - c) El que corresponda al inicio y terminación de las obras de urbanización e implantación de los servicios, computando desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
 - d) El que corresponda a la iniciación de las obras de edificación, contando a partir de la recepción provisional de la urbanización, salvo en el supuesto de que se ejecuten ambas simultáneamente.
 - e) El que corresponda a la construcción de las dotaciones comunitarias de la urbanización a cargo de los promotores.

Artículo 10.11 Estudio económico y financiero del Plan Parcial.

El estudio económico y financiero contendrá:

- a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimientos de tierras, redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de telefonía, red de gas energético, pavimentación, arbolado y jardinería, mobiliario urbano y ornamentación, y obras especiales que hubieran de efectuarse.
- b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su implantación diera lugar.
- c) La Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructura básica que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.

Artículo 10.12 Conformidad de las compañías suministradoras y de los organismos competentes.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica, teléfono y gas con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos, que deberán ejecutarse por los propietarios del suelo. Las compañías suministradoras, con la previa aprobación del Ayuntamiento, deberán ejecutar las infraestructuras de carácter general de su competencia, que sirvan a varios sectores, y establecer un canon de conexión a abonar por los propietarios de suelo urbanizable para costear las obras de dicha infraestructura.

Deberán aportarse además los informes correspondientes de las administraciones públicas con competencias sectoriales en materia de carreteras, vías pecuarias, costas, patrimonio, etc. cuando el sector se encuentre afectado por alguna de sus servidumbres.

No podrán concederse licencias de edificación, y en todo caso de ocupación y de actividades, hasta que no esté ejecutada la conexión de sus aguas residuales a una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) en funcionamiento.

Artículo 10.13 Planos de información del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá, representados sobre soporte parcelario municipal, los siguientes planos de información:

- a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del PGOU.
- b) Ordenación establecida por el PGOU para el sector y su entorno.
- c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.
- d) Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para la mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas y las áreas de humedad superficial.
- e) Clinométrico, cuando sea preciso para la mejor interpretación el plano topográfico, diferenciando pendientes según intervalos del cinco por ciento (5 %).
- f) Geotécnico, diferenciando las áreas en que puede haber problemas de cimentación.
- g) Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies.
- h) De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinada a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras y vegetación. Precisaré los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

Artículo 10.14 Planos de ordenación del Plan Parcial.

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que, cuando sea en planta, se realizará sobre el plano topográfico rectificado y contendrá la delimitación del área de ordenación, la referencia de las hojas del plano parcelario municipal y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo:

- a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicios, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.
- b) Plano de los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, el mobiliario urbano, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel y señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.
- c) Planos de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización del saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.
- d) Plano de esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de conducción de gas y red de canalización de semáforos. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales. Se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciando los elementos que hayan de realizarse en galería.
- e) Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.
- f) Plano de delimitación de unidades de actuación y etapas de ejecución, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en polígonos, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda y señalará el orden de prioridad para su ejecución.

- g) Planos de impacto de la actuación, en los cuales se identificarán los límites visuales del sector desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes. Se analizará el impacto visual, desde los puntos más importantes de contemplación, mediante perspectivas fotomontajes de las situaciones actuales y previstas, de los edificios proyectados y el contraste de su escala con el tejido urbano adyacente.

Artículo 10.15 Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Normas Urbanísticas y los usos que se desarrollarán en los términos que señala el Reglamento de Planeamiento, con observancia, en todo caso, de las normas del PGOU, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente a los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en las secciones 4ª y 5ª de este Capítulo.

SECCIÓN 2ª: Desarrollo y ejecución de los Planes Parciales.

Artículo 10.16 Estudios de Detalle.

En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle, con el contenido enunciado en el Artículo 2.8, con las condiciones determinadas en el Título II y con el contenido detallado que se señala a continuación:

- a) Memoria, comprenderá la descripción de la solución adoptada; la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle, la de la procedencia de las soluciones propuestas para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, en su caso, y la de la procedencia de las soluciones adoptadas para ordenar volúmenes y establecer vías interiores; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes; y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad.
- b) Cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva, la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.
- c) Planos de ordenación que, a escala 1:500, sobre el parcelario municipal, expresarán las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencias a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzadas, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras y paseos y áreas ornamentales. Se definirán las alineaciones y las rasantes correspondientes a los ejes del viario mediante secciones y perfiles a escala horizontal, (1:500) y vertical (1:50). Se reflejará la parcelación, así como la envolvente de la edificación y los perfiles edificables, mediante alzados esquemáticos y escala (1:500), por tramos completos de las calles.

Artículo 10.17 Proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:
 - a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
 - b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
 - c) Planos de proyecto y de detalle.
 - d) Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.
 - e) Mediciones.
 - f) Presupuesto.
2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en el Título Sexto de estas Normas y en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.
3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:
 - a) Excavaciones y movimientos de tierras.

- b) Pavimentación de viario.
 - c) Red de riego e hidrantes.
 - d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - e) Red de distribución de agua.
 - f) Red de distribución de energía eléctrica.
 - g) Red de distribución de gas.
 - h) Canalizaciones de telecomunicación.
 - i) Galerías de servicio.
 - j) Parque, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
 - k) Alumbrado público.
 - l) Aparcamientos subterráneos.
 - m) Red de semáforos, señalizaciones y marcas.
4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

SECCIÓN 3ª: Condiciones de ordenación.

Artículo 10.18 Criterios de ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector y a los criterios que le sean de aplicación de los enumerados a continuación:

- a) Se tenderá a producir un tejido urbano con predominio de tipologías edificatorias acordes con las características de los usos globales y densidades asignados en las fichas de cada sector.
- b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.
- c) Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
- d) Se diseñará un sistema de áreas de estancia jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas de estancia se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
- e) Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.
- f) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.
- g) Se favorecerá la integración de espacios destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.
- h) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar un acceso cómodo.
- i) La situación de las áreas destinadas a equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística de las Normas.
- j) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

- k) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

Artículo 10.19 Reservas de suelo para dotaciones.

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo a lo previsto en el Anexo del Reglamento de planeamiento, en cuanto no contradiga al artículo 17 de la LOUA.
2. La reserva de suelo para Centro Docentes se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.
3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.
4. Los centros escolares de nivel superior integrarán, en lo posible, un centro de cada uno de los niveles inferiores.

Artículo 10.20 Parques y jardines públicos.

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos; para ello se evitarán movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter.
2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares –arroyos, vaguadas, etc.- se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje.
3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos, se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá trasplantar aquellos árboles cuyos emplazamientos resulten incompatibles con las determinaciones del PGOU. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

Artículo 10.21 Condiciones de diseño de la red viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones previstas en el PGOU, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.
2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.
3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación del servicio público de transportes.
4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

Artículo 10.22 Condiciones de los estacionamientos.

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos.
2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En ese caso se conservará en el viario un número de plazas equivalentes, como mínimo, al veinticinco por ciento (25 %) de la exigidas globalmente.
3. Sólo se admitirá en situación al aire libre, en espacios anejos a la red viaria, un máximo del cincuenta por ciento (50 %) del número total de plazas de estacionamiento correspondiente a las viviendas.
4. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande formando una malla regular.

SECCIÓN 4ª: Condiciones de la edificación y de uso.

Artículo 10.23 Condiciones de la edificación.

1. Las Normas Urbanísticas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título Quinto.
2. Los Planes parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

Artículo 10.24 Condiciones de uso.

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieran las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas Normas en el Título Cuarto y a las Ordenanzas definidas en el Título Noveno para cada tipología especificada en las citadas fichas y en el Art. 10.27 de estas Normas.

SECCIÓN 5ª: Condiciones de urbanización.

Artículo 10.25 Definición.

Son las condiciones que se imponen para la urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, a todos aquellos que fueren objeto de nueva obra urbanizadora.

Artículo 10.26 Condiciones de urbanización.

La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplieran lo dispuesto en el Título Sexto y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

Correrán a cargo de los promotores de los planes parciales la ejecución de las obras necesarias para el desvío o traslado de instalaciones o infraestructuras existentes, que por su dimensionamiento, posición o trazado, no se puedan integrar en el diseño del plan parcial.

CAPÍTULO 2º: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO.

Artículo 10.27 Definición y Programación del Suelo Urbanizable Transitorio.

1. Constituyen esta categoría de suelo aquellos clasificados por las Normas Subsidiarias anteriores y sus Modificaciones, como Suelo Urbanizable, que cuentan con determinaciones específicas y diferenciadas, en cuanto a aprovechamientos y usos globales para el desarrollo del Planeamiento Parcial, y que han iniciado en mayor o menor medida, el planeamiento de desarrollo y el proceso de gestión y ejecución del suelo.
2. La programación de la ejecución de los Planes Parciales en esta categoría de suelo, se ajustará a los plazos establecidos en el Programa de Actuación que establecen o establezcan los diversos Planes Parciales. Estando en cualquier caso prevista su ejecución en el período de tiempo que coincide con el primer cuatrienio del PGOU.
3. En caso de incumplimiento de los plazos establecidos en los correspondientes Programas de actuación, el Ayuntamiento aplicará la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de los consiguientes plazos de urbanización.

Artículo 10.28 Desarrollo del Suelo Urbanizable Transitorio.

1. El Suelo Urbanizable Transitorio se desarrollará cumpliendo las determinaciones de las Normas Subsidiarias correspondientes de cada sector, tanto como las que establece el PGOU, que mantienen los parámetros básicos de ordenación, cesiones y aprovechamientos aprobados para la Modificación de las Normas Subsidiarias.
2. Las modificaciones que sean precisas introducir por estos ajustes se recogerán, en el desarrollo de los correspondientes Planes Parciales, o en caso de la previa Aprobación Definitiva de estos, directamente en los Proyectos de Compensación o Reparcelación y si les afectara, en los Proyectos de Urbanización correspondientes, sin necesidad de aprobar modificaciones del Planeamiento Parcial, puesto que el propio PGOU sustituye esta figura.

Artículo 10.29 Régimen Urbanístico de la Propiedad.

1. Las facultades del derecho de propiedad en el Suelo Urbanizable Transitorio, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la Legislación Urbanística y en las presentes normas.
2. Los propietarios de suelo, adquirirán el derecho a urbanizar con la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, previa delimitación de la Unidad de Ejecución correspondiente.
3. El cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización se ajustará a lo establecido al efecto por la Modificación de las Normas Subsidiarias sobre cada Sector, y a lo que dispongan los Proyectos de Compensación o Reparcelación, de acuerdo con el contenido del derecho de la propiedad del Régimen del Suelo Urbanizable.
4. Los propietarios tendrán derecho al Aprovechamiento Tipo de cada una de las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Transitorio, definidas por el PGOU, deduciendo el porcentaje de cesión obligatoria al Ayuntamiento, que establezca la Legislación Urbanística, salvo que este sea mayor en base a los Convenios Urbanísticos suscritos entre los particulares y el Ayuntamiento, que sirvieran de base a la formulación de las Modificaciones de las Normas Subsidiarias.
5. El resto de las obligaciones y cargas de los propietarios de esta categoría de suelo serán las mismas que se definen para los propietarios del Suelo Urbanizable.

Artículo 10.30 Fichas de características de los sectores de suelo urbanizable transitorio (SU-T).

1. Suelo Urbanizable Transitorio, Sector 3 (SU-T3):

a) Superficie Total: 157.655 m²

- Sector sin sistemas generales: 124.543 m²
- Sistemas generales incluidos: 33.112 m²
 - SGV-1.c 10.563 m²
 - SGV-2 2.620 m²
 - SGV-4.c 7.695 m²
 - SGEL-2.c 12.234 m²

b) Usos pormenorizados: Industrial y Terciario.

c) Directrices de ordenación: Industrial y Terciario.

d) Edificabilidad máxima: 0'8228 m²/m²; 102.476 m²

e) Aprovechamiento del sector: 63.438 UA

f) Reserva de suelo para dotaciones locales: Según Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamento de Planeamiento.

g) Planeamiento: Plan Parcial / Proyecto de Urbanización.

h) Sistema de actuación: Compensación.

a) Objetivo: Prolongación del polígono existente con la misma tipología edificatoria y protección de la vía pecuaria a través de una franja de Espacios Libres de Sistema General.

i) Determinaciones: Crear una vía de servicio paralela a la SE-660 separada de la misma por una zona verde.

Ejecución de vías de servicio a ambos lados del suelo de reserva para la prolongación del arco de conexión entre la A-49 y la SE-660 (SGV-1.c).

Completar la manzana de naves adosadas de la calle Progreso que dan la espalda al nuevo sector.

Conectar la trama de viario con el polígono existente a través de las ASV-5 y ASV-6.

Completar mediante zonas verdes locales el espacio entre el SGEL-2.c y el SGV-4.c.

El suelo destinado a equipamientos se ubicará preferentemente al norte del sector, en el límite con el SU-S4.

j) Cargas: Ejecución y gestión de la ASV-5 y ASV-6 a cargo del sector.

Ejecución del SGV-4.c y SGEL-2.c a cargo del sector.

Financiar los siguientes porcentajes de los sistemas generales referidos:

- SGV-2: 29'18 %
- Colector general de residuales: 29'18 %
- Colector general de pluviales: 18'58 %

Reserva del suelo correspondiente al SGV-1.c y acondicionamiento como bulvar peatonal hasta su ejecución en las condiciones establecidas en el Programa de Actuación.

Soterramiento de la línea de alta tensión procedente de la subestación de Palomares.

- k) Observaciones: Deberán respetarse las determinaciones establecidas en el Informe de Inundabilidad del Plan General así como la cota de inundación definida por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para los perfiles correspondientes en periodos de retorno de 500 años.

El Proyecto de Urbanización contemplará las obras de relleno y de defensa necesarias, y prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiente estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. También se preverán las obras de canalización u otras necesarias para que no se viertan aguas a los terrenos colindantes.

2. Suelo Urbanizable Transitorio, Sector 6 (SU-T6):

- a) Superficie: 33.470 m²
- b) Usos pormenorizados: Residencial
- c) Directrices de ordenación: Vivienda Unifamiliar y Agrupación Unifamiliar.
- d) Número máx. de viviendas: 17'93 viv./Ha.; 60 viv.
- e) Edificabilidad máxima: 0'375 m²/m²; 12.551 m²
- f) Aprovechamiento del sector: 13.448 UA
- g) Reserva de suelo para dotaciones locales: Según Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamento de Planeamiento.
- h) Planeamiento: Plan Parcial / Proyecto de Urbanización.
- i) Sistema de actuación: Compensación.
- j) Objetivo: Completar el desarrollo del Sector 8.1 de las anteriores NNSS en las condiciones establecidas por estas.
- k) Determinaciones: Favorecer el acceso peatonal al río y acondicionar su recorrido.
- l) Observaciones: Deberán respetarse las determinaciones establecidas en el Informe de Inundabilidad del Plan General así como la cota de inundación definida por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para los perfiles correspondientes en periodos de retorno de 500 años.

En los terrenos incluidos en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre deberá respetarse la línea de separación de la edificación grafiada en los planos de ordenación, las restricciones de uso, los accesos rodados cada 500 metros y peatonales cada 200 metros, y cuantas disposiciones regule la Ley 22/1988 de Costas, sin perjuicio del preceptivo informe de la Delegación Provincial de Costas y Consejería de Medio Ambiente según lo dispuso en los artículos 48.1 y 49 del RD 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

CAPÍTULO 3º: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Artículo 10.31 Condiciones particulares de desarrollo de los sectores.

1. La ficha de características básicas de cada sector tiene carácter normativo y vinculante.
2. La superficie del ámbito que figura en cada ficha responde a la medición efectuada sobre la cartografía base del PGOU. En los instrumentos de desarrollo podrá indicarse la resultante de la medición real o sobre cartografía de mayor detalle, pero en ningún caso se incrementarán las superficies edificables ni se disminuirán las reservas de sistemas.
3. Los trazados de viario de sistema general o señalados como vinculantes en la ficha y en la documentación gráfica, tienen carácter de determinación del PGOU y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones y reajustes.
4. Se entenderá que las ordenanzas aplicables a los usos globales podrán corregirse mediante los ajustes que dicho planeamiento justifique motivadamente.
5. Aparte del cumplimiento de las condiciones establecidas en las fichas de características, es competencia exclusiva municipal en el planeamiento de desarrollo que se redacte por iniciativa particular, la decisión sobre los criterios de ordenación, la coordinación de la ordenación de ámbitos colindantes, jerarquía de la red viaria y su relación con la red general, y ubicación más idónea de las reservas para dotaciones de sistemas locales, para mejor servicio al interés público.
6. Si las condiciones de desarrollo del planeamiento así lo aconsejan, el Ayuntamiento podrá variar la ubicación de las viviendas protegidas que corresponden a cada ámbito de actuación, dentro del suelo urbanizable residencial clasificado por este Plan, a través de convenio urbanístico, manteniendo siempre los límites de edificabilidad y número máximo de viviendas de cada sector.
7. Por parte de los propietarios de suelo en los que se establezca la iniciativa particular para su desarrollo, y previamente a la tramitación del instrumento de planeamiento, se podrán presentar Avances de Planeamiento con la finalidad de recabar un pronunciamiento del Ayuntamiento, o consulta previa sobre la idoneidad de la ordenación pretendida para dicho suelo.

Artículo 10.32 Fichas de características de los sectores en suelo urbanizable (SU-S).

1. Suelo Urbanizable Sectorizado, Sector 1 (SU-S1):

a) Superficie total: 181.712 m²

- Sector sin Sistemas Generales: 140.977 m²
- Sistemas Generales incluidos: 40.735 m²
 - SGV-1a 14.841 m²
 - SGV-3 2.263 m²
 - SGEL-1a 23.631 m²

b) Usos pormenorizados: Residencial y terciario.

c) Directrices de ordenación: Plurifamiliar en Bloque Aislado Extensivo.

d) Número máx. de viviendas: 41'21 viv./Ha.; 581 viv.

- Vivienda libre: 494 viv.
- Vivienda protegida: 87 viv.

e) Edificabilidad máxima: 0'58 m²/m²; 81.770 m²

- Vivienda libre: 55.604 m²

- Vivienda protegida: 9.812 m²
- Terciario (mínimo): 16.354 m²
- f) Aprovechamiento del sector: 75.899 UA
 - Vivienda libre: 55.604 UA
 - Vivienda protegida: 6.542 UA
 - Terciario (mínimo): 13.753 UA
- g) Reserva de suelo para dotaciones locales: Según Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamento de Planeamiento.
- h) Planeamiento: Plan Parcial / Proyecto de Urbanización.
- i) Sistema de actuación: Compensación.
- j) Objetivo: Completar el crecimiento residencial en la zona suroeste del término iniciada por el SU-S2. Prolongar hasta la cornisa la reserva de suelo del Sistema General de Espacios Libres.
- k) Determinaciones: Creación de un viario de borde que limite la urbanización con una zona verde de acompañamiento a lo largo de la linde con el término de Palomares, y su conexión con la carretera de Palomares a través del SGV-3.

Ejecución de vías de servicio a ambos lados del suelo de reserva para el arco de conexión entre la A-49 y la SE-660 (SGV-1.a). Ejecución de una rotonda en el extremo oeste de dicho arco para el enlace de las vías de servicio con el viario perimetral del sector.

Las edificaciones, tanto residenciales como terciarias, serán de uso exclusivo. El uso terciario se ubicará preferentemente a lo largo de las vías de servicio del SGV-1.a. El suelo de reserva para equipamientos quedará situado a lo largo del viario de separación con el SU-S2, situando el docente junto al SGEL-1.a.

- l) Cargas: Cesión del suelo correspondiente al SGEL-1.a.

Financiar los siguientes porcentajes de los sistemas generales referidos:

- SGV-2: 34'92 %
- SGV-5: 49'30 %
- SGV-6: 30'89 %
- Colector general de residuales: 34'92 %
- Colector general de pluviales: 22'32 %

Reserva del suelo correspondiente al SGV-1.a y acondicionamiento como bulevar peatonal hasta su ejecución en las condiciones establecidas en el Programa de Actuación. Ejecución de la rotonda situada en el extremo oeste de este sistema.

Soterramiento de la línea de alta tensión procedente de la subestación de Palomares.

Ejecución del SGV-3 a cargo del sector.

Compensación al sector SU-S2 por la ejecución del 50 % del viario de separación entre ambos sectores.

- m) Observaciones: Deberán respetarse las determinaciones establecidas en el Informe de Inundabilidad del Plan General así como la cota de inundación definida por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para los perfiles correspondientes en periodos de retorno de 500 años.

El Proyecto de Urbanización contemplará las obras de relleno y de defensa necesarias, y prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiente estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. También se preverán las obras de canalización u otras necesarias para que no se viertan aguas a los terrenos colindantes.

El Plan Parcial contendrá un estudio geotécnico en el que se definirán las características, materiales y modo de realización del relleno y obras de defensa necesarias para cumplir las condiciones ante-

rios, y las características que deberán tener los cimientos de los edificios para adecuarse al terreno resultante.

2. Suelo Urbanizable Sectorizado, Sector 2 (SU-S2):

- a) Superficie Total: 186.850 m²
- Sector sin sistemas generales: 157.381 m²
 - Sistemas generales incluidos: 29.469 m²
 - SGV-1.b 9.507 m²
 - SGV-2 2.620 m²
 - SGEL-1.b 17.342 m²
- b) Usos pormenorizados: Residencial y terciario.
- c) Directrices de ordenación: Plurifamiliar en Bloque Aislado Extensivo.
- d) Número máx. de viviendas: 37'93 viv./Ha.; 597 viv.
- Vivienda libre: 507 viv.
 - Vivienda protegida: 90 viv.
- e) Edificabilidad máxima: 0'5343 m²/m²; 84.083 m²
- Vivienda libre: 57.176 m²
 - Vivienda protegida: 10.090 m²
 - Terciario (mínimo): 16.817 m²
- f) Aprovechamiento del sector: 78.045 UA
- Vivienda libre: 57.176 UA
 - Vivienda protegida: 6.727 UA
 - Terciario (mínimo): 14.142 UA
- g) Reserva de suelo para dotaciones locales: Según Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamento de Planeamiento.
- h) Planeamiento: Plan Parcial / Proyecto de Urbanización.
- i) Sistema de actuación: Compensación.
- j) Objetivo: Iniciar el crecimiento residencial al sur de la carretera de Palomares mediante un nuevo modelo urbano, y conectar el parque de la cornisa con La Vega a través del Sistema General de Espacios Libres.
- k) Determinaciones: Creación de un viario de borde que limite la urbanización con una zona verde de acompañamiento a lo largo de la linde con el término de Palomares, desde la vía de servicio de la SE 660 hasta el límite con el sector SU-S1.
- Crear una vía de servicio separada de la SE-660 por una zona verde, que de continuidad al carril bici previsto por el Plan General de Palomares. Ejecución de vías de servicio a ambos lados del suelo de reserva para el arco de conexión entre la A-49 y la SE-660 (SGV-1.b).
- Las edificaciones, tanto residenciales como terciarias, serán de uso exclusivo. El uso terciario se ubicará preferentemente a lo largo de las vías de servicio del SGV-1.b, y de la SE-660. El suelo de reserva para equipamientos quedará situado a lo largo del viario de separación con el SU-S2, situando el docente junto al SGEL-1.b.
- l) Cargas: Cesión del suelo correspondiente al SGEL-1.b.
- Financiar los siguientes porcentajes de los sistemas generales referidos:
- SGV-2: 35'90 %
 - SGV-5: 50'70 %
 - SGV-6: 31'76 %

- Colector general de residuales: 35'90 %
- Colector general de pluviales: 22'85 %

Reserva del suelo correspondiente al SGV-1.b y acondicionamiento como bulevar peatonal hasta su ejecución en las condiciones establecidas en el Programa de Actuación.

Soterramiento de la línea de alta tensión procedente de la subestación de Palomares.

Ejecución del viario de separación con el SU-S1 a compensar por este en el 50%.

- m) Observaciones: Deberán respetarse las determinaciones establecidas en el Informe de Inundabilidad del Plan General así como la cota de inundación definida por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para los perfiles correspondientes en periodos de retorno de 500 años.

El Proyecto de Urbanización contemplará las obras de relleno y de defensa necesarias, y prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. También se preverán las obras de canalización u otras necesarias para que no se viertan aguas a los terrenos colindantes.

El Plan Parcial contendrá un estudio geotécnico en el que se definirán las características, materiales y modo de realización del relleno y obras de defensa necesarias para cumplir las condiciones anteriores, y las características que deberán tener los cimientos de los edificios para adecuarse al terreno resultante.

3. Suelo Urbanizable Sectorizado, Sector 4 (SU-S4):

a) Superficie Total: 239.867 m²

- Sector sin sistemas generales: 194.912 m²
- Sistemas generales incluidos: 44.955 m²
 - SGV-4.b 9.970 m²
 - SGV-6 964 m²
 - SGV-7 6.438 m²
 - SGEL-1.c 9.983 m²
 - SGEL-2.b 17.600 m²

b) Usos pormenorizados: Residencial.

c) Directrices de ordenación: Vivienda Unifamiliar y Agrupación Unifamiliar.

d) Número máx. de viviendas: 34'55 viv./Ha.; 673 viv.

- Vivienda libre: 572 viv.
- Vivienda protegida: 101 viv.

e) Edificabilidad máxima: 0'4320 m²/m²; 84.202 m²

- Vivienda libre: 64.415 m²
- Vivienda protegida: 11.367 m²
- Terciario (mínimo): 8.420 m²

f) Aprovechamiento del sector: 91.776 UA

- Vivienda libre: 76.684 UA
- Vivienda protegida: 8.011 UA
- Terciario (mínimo): 7.081 UA

g) Reserva de suelo para dotaciones locales: Según Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamento de Planeamiento.

h) Planeamiento: Plan Parcial / Proyecto de Urbanización.

i) Sistema de actuación: Compensación.

j) **Objetivo:** Completar la urbanización de los suelos residenciales al sur del casco entre la SE-660 y el camino de San Francisco.

k) **Determinaciones:** Ejecución de una vía de servicio paralela a la SE-660 que enlace al norte con la Avenida de Coria del Río.

Completar mediante zonas verdes locales el espacio entre el SGEL-2.b y el SGV-4.b.

El uso terciario se concentrará en la parcela de suelo entre el SGEL-1.c y el límite con el SU-T3.

Desafectación del tramo de la Vía Pecuaria del Camino de San Francisco incluida en el sector, y cambio de trazado al definido por la ASNU. Tras la desafectación se urbanizará su trazado pasando a servir de conexión entre los sectores SU-S4 y SU-S5. La zona del descansadero existente no ocupada por el nuevo trazado de la vía, pasará a formar parte del Sistema General de Espacios Libres SGEL-2.

l) **Cargas:** Cesión del suelo correspondiente al SGEL-1.c.

Ejecución del SGV-4.b, SGV-7 y SGEL-2.b a cargo del sector.

Ejecución y gestión de la ASV-4 a cargo del sector.

Financiar los siguientes porcentajes de los sistemas generales referidos:

- SGV-6: 37'35 %
- Colector general de pluviales: 26'88 %

Soterramiento de la línea de alta tensión procedente de la subestación de Palomares.

m) **Observaciones:** Deberán respetarse las determinaciones establecidas en el Informe de Inundabilidad del Plan General así como la cota de inundación definida por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para los perfiles correspondientes en periodos de retorno de 500 años.

El Proyecto de Urbanización contemplará las obras de relleno y de defensa necesarias, y prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiente estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. También se preverán las obras de canalización u otras necesarias para que no se viertan aguas a los terrenos colindantes.

El Plan Parcial contendrá un estudio geotécnico en el que se definirán las características, materiales y modo de realización del relleno y obras de defensa necesarias para cumplir las condiciones anteriores, y las características que deberán tener los cimientos de los edificios para adecuarse al terreno resultante.

4. Suelo Urbanizable Sectorizado, Sector 5 (SU-S5):

a) **Superficie Total:** 82.650 m²

- Sector sin sistemas generales: 66.153 m²
- Sistemas generales incluidos: 16.497 m²
 - SGV-4.a 7.654 m²
 - SGEL-2.a 8.843 m²

b) **Usos pormenorizados:** Residencial.

c) **Directrices de ordenación:** Vivienda Unifamiliar y Agrupación Unifamiliar.

d) **Número máx. de viviendas:** 37'34 viv./Ha.; 247 viv.

- Vivienda libre: 210 viv.
- Vivienda protegida: 37 viv.

e) **Edificabilidad máxima:** 0'4373 m²/m²; 28.928 m²

- Vivienda libre: 24.588 m²
- Vivienda protegida: 4.339 m²

f) **Aprovechamiento del sector:** 32.330 UA

- Vivienda libre: 29.272 UA

- Vivienda protegida: 3.058 UA
- g) Reserva de suelo para dotaciones locales: Según Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamento de Planeamiento.
- h) Planeamiento: Plan Parcial / Proyecto de Urbanización.
- i) Sistema de actuación: Compensación.
- j) Objetivo: Urbanizar los suelos correspondientes al antiguo SNUE-1 de las anteriores NNSS conformando el límite con La Vega mediante el nuevo trazado de la vía pecuaria.
- k) Determinaciones: Conectar el viario local con las calles del perímetro.

Cesión a la Administración de los suelos correspondientes al nuevo trazado de la vía pecuaria dentro de la ASNU-2a, tramitación del cambio de trazado y ejecución de dicho tramo.

Las cesiones de equipamiento docente y SIPS se agruparán en una sola parcela para optimizar su utilización futura.

- l) Cargas: Ejecución de la ASNU-2.a, SGV-4.a y SGEL-2.a a cargo del sector.

Financiar los siguientes porcentajes de los sistemas generales referidos:

- Colector general de pluviales: 9'47 %

- m) Observaciones: Deberán respetarse las determinaciones establecidas en el Informe de Inundabilidad del Plan General así como la cota de inundación definida por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para los perfiles correspondientes en periodos de retorno de 500 años.

El Proyecto de Urbanización contemplará las obras de relleno y de defensa necesarias, y prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. También se preverán las obras de canalización u otras necesarias para que no se viertan aguas a los terrenos colindantes.

El Plan Parcial contendrá un estudio geotécnico en el que se definirán las características, materiales y modo de realización del relleno y obras de defensa necesarias para cumplir las condiciones anteriores, y las características que deberán tener los cimientos de los edificios para adecuarse al terreno resultante.

CAPÍTULO 1º: ÁMBITO Y RÉGIMEN JURÍDICO.

Artículo 11.1 Definición y categorías.

1. Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos que, bien por que están sujetos a algún régimen de protección, bien por que conforme a la estrategia y al modelo territorial y de usos previsto por este PGOU, deben ser excluidos o preservados, en principio, del proceso urbanizador.
2. En esta clase de suelo el PGOU establece las siguientes categorías, cuya delimitación física se especifica en los planos de ordenación:
 - a) Suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica, que incluirá los terrenos sometidos a regímenes de especial protección por la correspondiente legislación administrativa para preservar la flora y fauna, el patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente; aquellos sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de su condición de dominio público natural, así como aquellos terrenos inedificables por presentar riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
 - b) Suelo no urbanizable de carácter rural o natural: incluirá aquellos terrenos en los que se considere necesario la preservación de su carácter rural por sus valores agrícolas, ganadero, forestales, cinegético o análogos, o bien aquellos que incluyan asentamientos de infraestructuras o servicios que deban mantenerse, o porque sean incompatibles con el uso urbanístico por circunstancias medioambientales o de salud pública, así como aquellos en los que resulte improcedente su transformación por razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.
 - c) Suelo no urbanizable de especial protección conforme a la planificación territorial o urbanística, y en previsión del futuro desarrollo de planes de ámbito metropolitano cuyas determinaciones marcarán las estrategias de desarrollo de estos suelos.
3. Pertenecen al suelo no urbanizable los suelos adscritos a esa clase de suelo en el plano de clasificación del suelo.

Artículo 11.2 Régimen jurídico de la propiedad en el suelo no urbanizable.

El régimen urbanístico del suelo no urbanizable queda sometido a las disposiciones correspondientes contenidas en la Ley de ordenación urbanística de Andalucía y en las presentes Normas.

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

Artículo 11.3 Licencias en suelo no urbanizable.

Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos, de movimientos de tierras, de edificación e instalación, de extracciones de áridos, de agua, minerales, talas o abatimiento de árboles, así como apertura de caminos o construcción de infraestructuras de cualquier tipo, en esta clase de suelo, quedarán sujetos a previa licencia municipal, o en su caso a la obtención de la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia

Igualmente será necesaria la concesión de licencia, o en su caso la declaración de innecesariedad, para la instalación de cercas, vallados y cerramientos con cualquier tipo de finalidad.

Artículo 11.4 Parcelaciones y segregaciones.

1. En el suelo no urbanizable y en el urbanizable hasta que tenga aprobada la ordenación detallada, sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno o explotación.

2. La unidad mínima de cultivo establecida por la Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural para el municipio de Gelves (2'5 hectáreas en secano y 0'25 hectáreas en regadío), y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables a la parcela susceptible de ser edificada, que en virtud de la LOUA se señala por el PGOU.
3. Quedan exceptuados, por su propia naturaleza, de dichos parámetros las parcelaciones de terrenos destinados a la implantación de:
 - a) Infraestructuras.
 - b) Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
 - c) Instalaciones permanentes de restauración (ventas).
 - d) Imágenes o símbolos.
 - e) Yacimientos arqueológicos.
 - f) Vías pecuarias.
 - g) Establos, granjas avícolas y similares.

Artículo 11.5 Condiciones de las parcelaciones rústicas.

1. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar su salubridad, y suministro de energía eléctrica.
2. Los accesos de parcelas a vías de tránsito rodado además de cumplir las determinaciones de la normativa sectorial, satisfarán las condiciones establecidas por el Planeamiento General sobre las características generales del viario.

Artículo 11.6 Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza del suelo no urbanizable, y para evitar la formación de núcleo de población en los términos del artículo 11.7, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.
3. Igualmente, se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico, y por tanto susceptible de convertirse en núcleo de población, cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
 - a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
 - b) El incumplimiento de las condiciones que en cuanto a densidad edificatoria, superficie de parcela mínima, distancia entre edificaciones, separación de éstas a linderos y
 - c) cualquier otra que establezcan estas Normas para cada una de las zonas delimitadas en el Suelo No Urbanizable.
 - d) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en la representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
 - e) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, cuando cualquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

- f) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales y otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
 - g) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como vivienda en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
 - h) Alineaciones de edificaciones con frente a camino o vía pública o privada existente o en proyecto.
 - i) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cumplimiento de las condición rústica de la finca.
 - j) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.
4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.
 5. No podrán proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleos de población.
 6. El concepto de núcleo de población será de aplicación a los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, en cualquiera de sus categorías.

Artículo 11.7 Núcleo de población.

1. Se entenderá por núcleo de población a los efectos del presente PGOU, todo asentamiento humano que genere objetivamente las cuatro demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, red de suministro de agua, red saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios, que son características de las áreas urbanas consolidadas.
2. Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincule a la misma superficie de terreno en las condiciones que para el suelo no urbanizable se fijan.

La distancia mínima entre viviendas será cien (100) metros.

Artículo 11.8 Actos indicadores de posible formación de parcelas urbanísticas.

1. En Suelo No Urbanizable también se consideran actos indicadores de una posible formación de parcelas urbanísticas y por tanto de núcleo de población los siguientes:
 - a) Aquellos actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos de segregación.
 - b) La segregación realizada con ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen o comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.
 - c) Cuando la segregación se apoye en una publicidad fija o provisional en el terreno, o próximo a él, o de anuncios en hojas sueltas o insertas en medios de comunicación, relativa a oferta de venta de los terrenos, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva del Plan Especial correspondiente o la autorización de la Administración de Agricultura.
 - d) Cuando las segregaciones lleven aparejadas o vengan precedidas o seguidas de inversiones para la transformación del territorio que no vengan suscritas por Ingeniero Agrónomo y debidamente autorizada, y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.

CAPÍTULO 2º: REGULACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN 1º: Usos y construcciones autorizables.

Artículo 11.9 Suelo no urbanizable de carácter rural o natural

En el suelo no urbanizable de carácter rural o natural se permiten las siguientes actuaciones:

1. Utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados los terrenos, así como la ejecución de construcciones, edificaciones, obras o instalaciones necesarias para el desarrollo de dichas actividades.
2. Ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.
3. Actuaciones de interés público. Engloban fundamentalmente dos tipos de actividades:
 - a) Aquellas que disponen de una declaración formal de utilidad pública o interés social en virtud de la Ley o de un acto administrativo concreto y que hayan de emplazarse en esta clase de suelo, a cuyos efectos no se podrá considerar en ningún caso como justificación de la valoración del suelo.
 - b) Aquellas, en que dada su naturaleza y características, se considere de interés público su emplazamiento en el medio rural, por ser precisas o convenientes para la convivencia social e imposible o perjudicial su emplazamiento en zonas pobladas, o bien por razones paisajísticas, recreativas, educativas, sanitarias, turísticas u otras.

Las construcciones y usos permitidos, mediante la declaración utilidad pública o interés social, serán entre otras las siguientes:

- Actividades industriales o productivas.
- Uso de equipamientos y servicios, así como las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto dicho uso.

Artículo 11.10 Usos y construcciones autorizables en suelo no urbanizable de especial protección.

En este suelo únicamente se permitirán los usos y actividades, construcciones, edificaciones o instalaciones que se han dejado referidas en el anterior artículo, siempre que los mismos sean compatibles con el régimen de protección a que dicho suelo esté sometido, y en todo caso, se estará a lo que establezca la correspondiente regulación específica del suelo en concreto.

Salvo que la misma lo prohíba expresamente, se permitirán las obras públicas y las actuaciones de interés público, siempre que las mismas no impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesión del valor específico que se pretende proteger.

En todo caso, el desarrollo de estas actuaciones en esta clase de suelo deberá cumplir la especificaciones contenidas en el artículo 11.14 de estas Normas, así como las que para el caso establezcan los planes especiales o proyectos de actuación que las aprueben, y asimismo deberán asegurar la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos, adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

Artículo 11.11 Usos y construcciones autorizables en suelo no urbanizable de especial protección por regulación específica.

Corresponde a este tipo de suelo las siguientes zonas:

1. La Cornisa de Gelves

Son usos permitidos:

- a) Espacio Libre Público en la categoría que mejor se defina conforme al art. 4.33 del Plan General, es decir:
 - parque urbano
 - plazas y áreas ajardinadas

- áreas de ocio
- b) Ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas siempre que las mismas no impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesión del valor específico que se pretende proteger.
- c) Actuaciones de Interés Público y Social. En particular aquellas en que, dada su naturaleza y características, se considere de interés público su emplazamiento en esta zona.

Se permitirán las siguientes obras:

- d) Construcciones vinculadas al uso de Espacio Libre Público. En particular se permitirán:
 - Adecuaciones naturalistas. Es decir, obras o instalaciones menores, en general desmontables, destinadas a facilitar el disfrute de la naturaleza.
 - Adecuaciones recreativas. Destinadas a facilitar actividades recreativas en contacto con la naturaleza. Se excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.
- e) Rehabilitación de edificaciones existentes para uso vinculado a la explotación y disfrute del espacio libre o para actividades que se consideren de interés público y social, sin que su implantación suponga un menoscabo en el desarrollo paisajístico y rural de su entorno.

2. Zona de protección del río y su rivera.

Son usos permitidos:

- a) Usos de carácter medioambiental. Actuaciones cuyo objetivo sea el de potenciar los valores paisajísticos y de infraestructuras públicas de la zona. Será necesario, en cualquier caso, un Estudio de Impacto Ambiental.
- b) Ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas siempre que las mismas no impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesión del valor específico que se pretende proteger.

Se permitirán las siguientes obras:

- c) Instalaciones desmontables para usos didácticos o científicos, deportivos y de ocio.

Se prohíbe la actividad constructiva o transformadora del medio, incluso las actividades extractivas, viviendas, instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social.

3. Hacienda Torrequemada.

Se trata de un suelo declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de monumento. Consecuentemente los usos y edificaciones permitidos serán respetuosos con esta declaración.

Son usos permitidos:

- a) La utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análogas a las que estén efectivamente ligados los terrenos. No se permitirán construcciones nuevas para estas actividades.
- b) Actuaciones de Interés Público y Social
- c) Ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que las mismas no impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesión del valor específico que se pretende proteger.

Se permitirán las siguientes obras:

- d) En cualquiera de los casos, y conforme al nivel de protección de este suelo, se permitirán obras de conservación, consolidación y restauración de las edificaciones existentes. Para estas actuaciones se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente (Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía)

SECCIÓN 2ª: Definiciones generales de los usos, construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable.

Artículo 11.12 Uso agropecuario.

Referido en el apartado primero del 11.9 anterior, engloba todo tipo de actividades relacionadas con las producción agropecuaria, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

Dentro de ellas se regulan específicamente las siguientes:

- a) Actividades agrícolas: se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente al cultivo de vegetales. Entre ellas, merecen especial consideración las siguientes:
 - Instalación o construcción de invernaderos: se trata de instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de los cultivos.
 - Viveros: son instalaciones destinadas al cultivo de plántulas para su posterior trasplante.
- b) Actividades ganaderas: se incluyen en esta categoría la cría de todo tipo de ganado y animales en general. Dentro de la misma se prevén específicamente:
 - Establos, granjas avícolas y similares: se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos, bovino, porcinos, caprinos u ovinos, conejos o aves.

Su implantación exigirá la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, para cuya obtención será preciso aportar un estudio de impacto ambiental.

- c) Actividades forestales: se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustiva o de matorral y patos forestales susceptibles de explotación o de aprovechamiento controlado. Dentro de la misma se prevé específicamente:
 - Tala de conservación: se entiende por tal el derribe o abatimiento de árboles que se realiza dentro de las siguientes circunstancias o supuestos:
 - En áreas sujetas a planes de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal.
 - Como parte de la labor de limpieza y entresaca y a efectos de un mayor desarrollo o conservación de las masas forestales.
 - Como parte de la eliminación de árboles o masas forestales enfermos a efectos de un mayor control sanitario y en orden al mantenimiento de la cubierta forestal.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura, de la Junta de Andalucía y su legislación específica.

Artículo 11.13 Obras o instalaciones precisas para el desarrollo de los derechos de los propietarios de este tipo de suelo.

Construcciones, obras e instalaciones accesorias de las explotaciones agrícolas o de usos relacionados con la naturaleza y destino de la finca: se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones y edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos y maquinaria, cuadras, establos vaquerías, etc.

Se admite no solo la construcción sino asimismo la instalación de accesorios de la explotación, tales como vallados y semejantes. La construcción debe guardar proporcionalidad con la extensión, actividad y tamaño de la finca.

Artículo 11.14 Usos vinculados a las obras públicas.

1. Las construcciones destinadas a la ejecución, mantenimiento o explotación de obras públicas deben tener una relación de funcionalidad o necesidad con la obra pública.
2. Las actividades vinculadas a la ejecución de obras públicas se considerarán como usos provisionales, a los efectos de la aplicación del artículo 17 de Ley sobre Régimen de Suelo y Valoraciones y 52.3 de la LOUA. De este modo, en el otorgamiento de la licencia se establecerá el período de

tiempo que permanecerán estas construcciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones agropecuarias y/o naturales originales de los suelos afectados, una vez demolida o desmantelada la construcción de que se trate.

3. Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinadas a la ejecución de obra públicas, se hará constar dicho extremo expresamente en la solicitud de licencia, y ésta se otorgará o no de acuerdo con las determinaciones del PGOU.
4. Sólo se consideran construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, a los efectos de ubicación en el suelo no urbanizable, aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la administración.
5. Cuando las construcciones o las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas admitan localizaciones alternativas, se deberán justificar en la solicitud de la licencia la idoneidad de la ubicación elegida.
6. Dentro de esta categoría, se prevén las siguientes actividades específicas:
 - a) Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: de carácter temporal, vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario. No precisan de cimentación en masa y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.
 - b) Instalaciones o construcciones de las infraestructuras urbanas básicas: se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energéticas, de abastecimiento y saneamiento de agua, de oleoductos y gaseoductos y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transportes de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.
 - c) Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, las básculas de pesaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.
 - d) Sistemas de comunicación de carácter general: se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que en cualquier caso, tienen una utilización general.
 - e) Obras de protección hidrológica: se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, etc.) en defensa del suelo.

Artículo 11.15 Actuaciones de interés público.

1. Los usos y actuaciones de interés público que hayan de ubicarse en el suelo no urbanizable precisarán de la previa declaración de utilidad pública o interés social. Esta actuación deberá ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.
2. Esta declaración corresponderá al Ayuntamiento, en el ejercicio delegado por parte del mismo de la competencia de la Junta de Andalucía para la autorización en suelo no urbanizable. La declaración deberá justificar adecuadamente las razones de utilidad pública e interés social, en función del uso del suelo, y la necesidad de emplazamiento en el medio rural.
3. La actuaciones de interés público requerirán la aprobación de un Plan Especial o de un Proyecto de Actuación, en función de las circunstancias que concurren en cada caso y atendiendo a los establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA. Se acompañará a la solicitud de declaración de estas actividades, además de las determinaciones y documentos que se exigen en dichos artículos, la justificación de la propiedad de los terrenos correspondientes, con compromiso de afectar con carácter real la total superficie de la parcela neta al uso que se conceda para la realización de la actividad, así como de mantener el uso agrícola o forestal, según el tipo de suelo no urbanizable y en su caso de plantar arbolado en el resto de la finca que queda libre de edificación o construcción.
4. Será obligatorio presentar Análisis de Efectos Ambientales Municipal para todos los usos declarados de utilidad pública e interés social, siempre que dichos usos no se encuentren ya sometidos a

algún tipo de evaluación o informe de los previstos en la legislación ambiental vigente. Estudiando los posibles efectos ambientales e incidencia sobre la ordenación, carácter y destino general del suelo no urbanizable afectado y, especialmente, de los terrenos inmediatos al mismo, así como sobre las redes generales de infraestructuras, servicios, y dotaciones del territorio.

5. Se entenderán de utilidad pública e interés social las actividades que se ha dejado referidas en el apartado 3 del artículo 1.9 anterior, destacando las siguientes:

a) Actividades industriales o productivas, entendiéndose por ellas al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte, almacenamiento y distribución, que resulten incompatibles con el medio urbano.

Tradicionalmente se han distinguido los siguientes tipos de industrias:

- Industrias extractivas: son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa e inmediata de los recursos minerales del suelo.
- Industrias peligrosas: son aquellas actividades caracterizadas por precisar de una ubicación aislada como consecuencia de su calificación como peligrosas e insalubres. En el municipio de Gelves, no se permite la implantación de este tipo concreto de industria, en razón a las condiciones de su implantación establecidas por el Reglamento de Actividades (obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a dos (2) kilómetros de cualquier núcleo de población agrupada) y a las dimensiones propias del municipio.

b) Uso de equipamientos y servicios.

Artículo 11.16 Industrias extractivas. Clases y condiciones de implantación.

1. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

a) Las canteras: se trata de excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.

b) Extracción de arenas o áridos: se trata de movimientos de tierras conducentes a la obtención de arenas y áridos 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 minerales.

d) Infraestructuras de servicio: 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.

2. Condiciones de implantación:

a) Se consideran en todo caso como “uso autorizable” en el suelo no urbanizable, y su implantación exigirá la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, para cuya obtención será preciso aportar un estudio de impacto ambiental.

b) El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

- Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.
- Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.
- Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.
- Compromisos que se asuman, una vez concluida la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 11.17 Uso de equipamientos y servicios.

1. Se consideran como tales al conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida en los núcleos urbanos, caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural.
2. A los efectos de estas Normas se establecen las siguientes clases:
 - Actividades dotacionales y espacios libres: son las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto en el aspecto del ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc.
 - Actividades de servicios terciarios: son las destinadas al desarrollo de la vida social y al divertimento, tales como ventas, etc.
3. Condiciones generales. Su implantación será considerada siempre como “uso autorizable” y cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas por la legislación aplicable en razón de la materia.

Artículo 11.18 Actividad dotacional y espacios libres.

1. Dotaciones con edificación significativa: Son exclusivamente las instalaciones deportivas, centros penitenciarios y los complejos vinculados a la defensa nacional. Se prevén específicamente las siguientes:
 - a) Instalaciones deportivas en el medio rural: se trata de conjuntos integrados de obra o instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.
 - b) Centros penitenciarios: se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que, siendo de titularidad pública, deban localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos de seguridad.
 - c) Edificios e instalaciones vinculados a la defensa nacional: como en el caso anterior, se trata de edificios o complejos de edificios e instalaciones de titularidad pública que deben localizarse en áreas rurales para alcanzar sus objetivos en relación con la defensa nacional.

Los usos residenciales privados ligados a estos complejos no se considerarán en ningún caso incluidos en el concepto.

Para su implantación se exigirá un estudio de impacto sobre la red de transporte, sobre el medio físico, sobre la red de infraestructuras básicas, Sistemas de depuración de vertidos, Programación y fases y gestión del proyecto

2. Dotaciones sin edificación significativa: Son las de esparcimiento al aire libre con ocupación de grandes espacios públicos, tales como parques rurales, los centros asistenciales especiales y los de enseñanza de técnicas de explotación del medio, las adecuaciones naturalistas y las recreativas. Se prevén específicamente las siguientes:
 - a) Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos o recorridos peatonales, casetas de observación, etc.
 - b) Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Se excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.
 - c) Parque rural: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente. Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial.
 - d) Centros asistenciales especiales: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de explotaciones agropecuarias comunes.
 - e) Centros de enseñanza de técnicas de explotación del medio: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a

su innovación y a la experimentación. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de las explotaciones agropecuarias comunes.

Artículo 11.19 Actividades de servicios terciarios. Condiciones de implantación.

1. Se prevén exclusivamente las instalaciones permanentes de restauración, también llamadas “ventas”, es decir, las casas de comidas y bebidas en general al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares.
2. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.
3. Se registrarán por el contenido de las Normas generales de uso y edificación (Títulos Cuarto y Quinto).

Artículo 11.20 Condiciones generales de la edificación en Suelo No Urbanizable.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11.21 referente a las condiciones específicas de la edificación vinculada a cada uso, con carácter general se establecen las siguientes condiciones:

- a) La altura máxima edificable será de 2 plantas y 7 metros. Solo previa justificación, y para construcciones de almacenaje, no residenciales, como naves, pistas, cubriciones u otros, se podrá alcanzar una altura máxima de 10 metros. La altura máxima edificable se medirá desde la rasante del terreno natural hasta la cornisa y alero, incluyéndose en esta altura los sótanos o semisótanos cuya fachadas queden vistas.
- b) Las edificaciones se situarán, como mínimo, a 10 metros de los linderos de la finca y a 50 metros de la edificación más cercana de otra propiedad, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en este tipo de suelos.
- c) Dentro de una misma parcela, la separación entre edificaciones será como mínimo de vez y media su altura.
- d) En caso de cubiertas inclinadas, la pendiente no será superior al cuarenta por ciento (40%).
- e) Deberá observarse una correcta composición de los huecos de fachada, respetándose la proporción macizo/hueco de las edificaciones tradicionales. Igualmente se cuidarán las características tipológicas y estéticas, adecuándolas a su ubicación para su integración en el entorno.

Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso, serán como los tradicionales con materiales autóctonos, o de vegetación, con murete de fábrica no superior a 60 centímetros de altura y una altura máxima de 2,50 metros.

Artículo 11.21 Condiciones específicas de la edificación vinculada a cada tipo de uso.

Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:
 - Se separarán 10 metros de los linderos de los caminos y 10 metros de los linderos con las fincas colindantes.
 - Su superficie no superará los treinta (30) metros cuadrados.
 - La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
 - Podrán instalarse en cualquier parcela con independencia de su tamaño.
- b) Invernaderos o protección de cultivos:
 - Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, salvo en lo que se refiere a su superficie, que podrá alcanzar la totalidad de la parcela.
 - Deberán construirse con materiales translúcidos y con estructura fácilmente desmontable.
- c) Instalaciones anejas y para la primera transformación fácilmente desmontable:
 - En ningún caso ocuparán una superficie conjunta superior al diez por ciento (10 %) de la finca.
 - Respetarán una separación mínima a linderos de 10 metros.

- La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total, de seis (6) metros.
 - Resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.
- d) Establos, granjas avícolas y similares:
- Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. Su separación de otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a quinientos (500) metros.
 - La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total de seis (6) metros.
 - Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
 - Se registrarán, en lo que les afecte, por la normativa sectorial.
- e) Condiciones de la edificación vinculada a las obras públicas:
- Se separarán 10 metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.
 - Su altura máxima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
 - Cumplirán cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal le fuere de aplicación.
- f) Condiciones de la edificación vinculada a las actividades de servicios terciarios:
- La parcela sobre la que se construya la edificación no podrá ser de superficie inferior a cinco mil (5000) metros cuadrados.
 - Se separarán 10 metros de los linderos de los caminos y 10 metros de los linderos con las fincas colindantes
 - La superficie edificada no superará los trescientos (300) metros cuadrados, sin considerar la superficie edificada que sea precisa para desarrollar actividades distintas de las previstas en el presente apartado.
 - Cumplirá las condiciones generales señaladas en estas Normas para las vivienda en los suelos con destino urbano, y cuantas le fuesen de aplicación de carácter municipal o supramunicipal.

En el caso de las ventas, habrán de respetar una distancia mínima de cualquiera otra preexistencia de doscientos (200) metros.

CAPÍTULO 3º: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 11.22 Características de las actuaciones en suelo no urbanizable.

1. Sobre suelo no urbanizable se define la Actuación en Suelo No Urbanizable (ASNU) referida a la Vía Pecuaria de San Francisco.
2. Las características de la actuación son:
 - a) Superficie afectada: 4.425 m².
 - b) Ejecución de un nuevo trazado para la Vía Pecuaria, manteniendo el ancho oficial de 7 metros hasta su cruce con el Camino de las Huertas (ASNU-a), y continuación hasta dar acceso a la ribera aumentándose la anchura en este tramo a 10 metros (ASNU-b).
 - c) Dentro de las determinaciones de desarrollo del sector SU-S4 se prevé la desafectación del tramo de la Vía Pecuaria del Camino de San Francisco entre los sectores SU-S4 y SU-S5, y cambio al trazado definido por la ASNU.

Tras la desafectación de la Vía se urbanizará su trazado pasando a servir de conexión entre los sectores SU-S4 y SU-S5. La zona del descansadero existente no ocupada por el nuevo trazado de la vía, pasará a formar parte del Sistema General de Espacios Libres SGEL-2.

3. En las modificaciones del trazado, previa desafectación, deberá justificarse expresamente el mantenimiento de la integridad superficial y la idoneidad de los itinerarios y de los trazados, a fin de preservar adecuada y eficazmente el uso público de las vías pecuarias, en cumplimiento del Capítulo III del Título I de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

CAPÍTULO 4º: CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PLAN ESPECIAL DE LA CORNISA

Artículo 11.23 Ámbito.

Se desarrollará dentro de los límites grafiados en los planos de ordenación, con las ligeras adaptaciones derivadas del levantamiento de una planimetría más detallada.

Artículo 11.24 Fines y objetivos.

El desarrollo del Plan Especial de la Cornisa de Gelves seguirá en su redacción las siguientes determinaciones:

1. Proteger la zona de impactos y agresiones definiendo con claridad todos los elementos de protección.
2. Preservar de los valores paisajísticos mediante la exclusión de usos de gran impacto visual (instalaciones publicitarias y símbolos conmemorativos, vertederos, edificios residenciales e industriales, ...).
3. Evitar los elementos construidos o edificios que alteren el talud, provoquen movimientos de tierra y dificulten la conservación de los suelos en ladera.
4. Reconvertir los usos tradicionales existentes como espacio forestal, y adecuar los espacios forestados para su uso controlado como parque.
5. Creación de equipamientos públicos para actuaciones naturalísticas y recreativas, instalaciones no permanentes de restauración y usos turísticos recreativos en edificios y construcciones ya existentes, miradores, circuitos deportivos, granjas escuela, etc., compatibilizando su implantación con la preservación de los valores paisajísticos, naturales y faunísticos del ámbito.
6. Creación de una red de itinerarios peatonales, para bicicletas, rutas a caballo, etc, no admitiéndose del tráfico rodado dentro del ámbito, ni las zonas de aparcamiento, con excepción de los vehículos de mantenimiento, emergencia, etc.
7. Redacción de unas normas de protección del medio físico, especialmente referidas a la vegetación, fauna, suelo, recursos hidrológicos, paisaje, construcciones existentes de interés y restos arqueológicos.
8. Regulación de los usos pormenorizados previstos y existentes en las distintas clases de suelo, especialmente en las zonas de suelo urbano, con indicación de las limitaciones en materia de edificación.
9. Establecimiento de las condiciones de urbanización de este espacio, así como de las limitaciones y criterios de ejecución de infraestructuras que deban discurrir o implantarse dentro del ámbito del Plan Especial.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de los objetivos previstos para el desarrollo del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la provincia de Sevilla, y Plan de recuperación ambiental y adecuación para el uso público de la cornisa del Aljarafe.

Artículo 11.25 Gestión.

Se desarrollará mediante la redacción y tramitación de un Plan Especial en las condiciones establecidas en el artículo 2.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CAPÍTULO 1º: NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS.

Artículo 12.1 Protección del Dominio Público Hidráulico.

1. En orden a lo establecido en el artículo 14.1 del PEPMF, en el plano de ordenación nº 8 del presente Plan se delimita la "Zona de Protección de los Valores Hídricos", en la que son de aplicación las determinaciones urbanísticas de limitación de usos y edificaciones que establece el mencionado artículo en orden a la protección de los recursos hidrológicos.
2. En orden a lo establecido en el artículo 14.3 del PEPMF, se considerará zona de protección de acuíferos la totalidad del término municipal. En esta zona se prohíbe explícitamente cualquier tipo de vertido directo a los cauces o al terreno, así como la instalación de vertederos de residuos, balsas de alpechín u otros usos potencialmente contaminantes de las aguas.
3. En aplicación de lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/86 de 11 de Abril) y Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/98 de 24 de Julio), en la redacción y ejecución de los proyectos de urbanización o de obras será necesario tener en cuenta los siguientes preceptos, en la medida que corresponda su aplicación:
 - a) Respetar la Zona de Servidumbre de 5 m. de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento del D.P.H. (R.D. 849/86 de 11 de Abril), con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (art. 6 al 8 del Reglamento).
 - b) Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la Zona de Policía de 100 m. de anchura paralelas a los cauces, las siguientes actuaciones (Art. 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento):
 - Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
 - 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.
 - c) De acuerdo con el Art. 67-9 del Plan Hidrológico de Cuenca aprobado por R.D. 1664/98 de 24 de Julio y a fin de proteger a personas y bienes, es aconsejable que la expansión y ordenación urbana respete las Zonas Inundables, mientras que, desde el Plan Hidrológico Nacional o instrumento legal equivalente, se promueva la obligatoriedad de tenerlas en consideración y se establezca las limitaciones de uso de dichas Zonas, considerándose como tal, las delimitadas por los niveles teóricos de las aguas en avenidas de periodos de retorno de 500 años (Art. 14 Reglamento).
 - d) Obtener autorización / concesión previa del Organismo de Cuenca, para el uso las obras dentro del Dominio Público Hidráulico (Art. 51 al 77, 126 al 127 y 136 del Reglamento).
 - e) Obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (Art. 122 al 125 del Reglamento) o aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7000 m³/año (Art. 184 al 188 del Reglamento). Realizar la comunicación para aguas públicas subterráneas con volumen inferior a 7000 m³/año (Art. 84 al 88 del Reglamento) o la inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas (D.T. 2ª, 3ª y 4ª de la Ley 29/85 de Aguas).
 - f) Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar el vertido de aguas y productos residuales (Art. 245 y siguientes del Reglamento).
 - g) Respetar la declaración de sobreexplotación del Acuífero del Aljarafe (UH-05.50) acordada por Junta de gobierno de la C.H.G. el 25-2-88 (BOP de Sevilla de 23-3-88) y modificada el 13-3-91 (Art. 171 del Reglamento).
4. Las construcciones y actividades existentes que no cuenten con sistema de depuración de aguas residuales o sólo cuenten con pozo negro u otro sistema no homologado, deberán, en el plazo de

dos años a contar desde la entrada en vigor del Plan General, presentar al Ayuntamiento un proyecto de depuración de sus aguas residuales con un sistema homologado, o practicar la conexión con las conducciones municipales o comarcales que lleven las aguas hasta la estación depuradora.

5. En las explotaciones agrícolas se tendrán en cuenta las recomendaciones del Código de Buenas Prácticas Agrarias redactado por la Dirección General de Producción Agraria de la Consejería de Agricultura y Pesca, así como el Real Decreto 261/96 de 16 de Febrero de protección contra la contaminación producida por nitratos procedentes de fuentes agrarias.

Artículo 12.2 Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.

1. La utilización del Dominio Público Marítimo-Terrestre delimitado en los planos de ordenación del presente Plan, se regulara por lo establecido en el Título III de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
2. Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los arts. 24 y 25 de la Ley de Costas. Los usos permitidos en esta zona deberá contar con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, según establecen los arts. 48.1 y 49 del R.D. 1112/92 por el que se modifica parcialmente el reglamento 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.
3. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar de conformidad con lo indicado en los artículos 27 y 28, respectivamente, de la Ley de Costas y de las condiciones que señala el art. 30 para la Zona de Influencia.
4. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zonas de dominio público o de servidumbre de protección, se registrarán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de dicha Ley.
5. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones que establece el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

CAPÍTULO 2º: PROTECCIÓN DE COMUNICACIONES Y VÍAS PECUARIAS.

Artículo 12.3 Protección de carreteras.

1. Todas las carreteras estarán sometidas con carácter general en lo que sea de aplicación a las limitaciones de uso y edificación de la legislación sectorial siguiente:
 - a) Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía.
 - b) Ley 25/1988 de Carreteras del Estado.
 - c) RD 1812/1994 por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
 - d) Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.
2. En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, y siempre previa autorización o concesión de la administración titular.
3. En la zona de servidumbre legal sólo se admiten usos compatibles con la seguridad vial, y previa autorización de la administración titular.
4. En la zona de afección comprendida entre la arista exterior de la explanación y la línea límite de la edificación definida por este PGOU queda prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.
5. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público.

Artículo 12.4 Protección de vías pecuarias.

1. Las vías pecuarias del municipio están sometidas con carácter general a las condiciones de protección y las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:

- a) Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.
 - b) Decreto 155/1998 por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza.
 - c) Acuerdo de 27 de marzo de 2001 por el que se aprueba el Plan para la recuperación y ordenación de la red de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza.
2. En virtud de la legislación anterior, todas las vías pecuarias que discurren por el término municipal de Gelves son clasificadas como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.
 3. Las vías pecuarias del municipio y su anchura legal, son las siguientes:
 - a) Cordel de Triana a Villamanrique: 37'61 metros.
 - b) Cordel de San Juan de Aznalfarache: 37'61 metros.
 - c) Colada del camino de San Francisco: 7 metros.
 4. Las vías pecuarias son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía, conforme a lo establecido por la Ley 3/1995, sin que pueda establecerse en ellas otras afecciones que las que establecen las Normas citadas en el párrafo 1 de este artículo, que serán las que regularán la edificación y el uso del suelo en estos sistemas.

Artículo 12.5 Protección de caminos rurales.

1. Para todos los caminos públicos rurales del municipio señalados en los planos de ordenación, se establece una anchura mínima de cinco (5) metros.
2. La distancia mínima de los vallados y edificaciones al eje de los caminos y sendas, se establece en cuatro (4) metros.

CAPÍTULO 3º: PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.

Artículo 12.6 Protección de líneas aéreas de suministro eléctrico.

1. Las líneas aéreas de alta tensión del municipio están sometidas con carácter general a las condiciones de protección y las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:
 - a) Decreto 3151/1968 por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.
 - b) Ley 54/1997 del Sector Eléctrico.
 - c) RD 1955/2000 por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
2. El trazado de las líneas existentes queda reflejado en los planos de ordenación. Las nuevas infraestructuras de este tipo deberán adaptarse a las condiciones de compatibilidad de las diferentes zonas definidas en el PGOU.
3. La zona de protección de líneas eléctricas aéreas comprende los terrenos en una franja de 20 metros con centro en el eje de las líneas de transportes de energía eléctrica.
4. En suelo urbano y urbanizable quedan prohibidos los tendidos aéreos de media y alta tensión. Los existentes en suelos con dicha clasificación se considerarán en situación de fuera de ordenación, a los efectos del artículo 34.b de la LOUA en relación con la disposición adicional primera del mismo texto legal, entre tanto no se urbanicen los terrenos, en cuyo momento deberán subterráneizarse.

En suelo urbano incluido en unidades de ejecución y suelo urbanizable, corresponderá esta carga a los propietarios de cada unidad.

Artículo 12.7 Protección de redes territoriales de abastecimiento de agua, saneamiento y conducción de combustibles.

1. Las redes territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento están sometidas a una protección mínima de una franja de terreno de cinco (5) metros de anchura total, salvo que en los proyectos de expropiación de las existentes se hubiere establecido una franja mayor, en cuyo caso prevalecerá esta última.

2. El oleoducto Huelva-Sevilla-Arahal se trata de una instalación declarada de utilidad pública, originando una servidumbre permanente de paso en una franja de terreno de cinco (5) metros de anchura, sujeta a las limitaciones de dominio siguientes:
 - a) Prohibición de efectuar trabajos de arada o cava a una profundidad superior a sesenta centímetros, así como plantar árboles o arbustos.
 - b) Prohibición de realizar obras o efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento de las instalaciones.
 - c) Libre acceso del personal y equipos necesarios para poder mantener, reparar o renovar las instalaciones, con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.

Se establece además una línea de separación de la edificación mínima de 10 metros a cada lado del eje del conducto.

Artículo 12.8 Antenas de comunicaciones y de telefonía móvil.

1. Son instalaciones que deben estar sometidas a licencia municipal.
2. El Ayuntamiento podrá determinar la concentración de estas instalaciones en orden a minimizar el impacto paisajístico de estas infraestructuras. A tal efecto el Ayuntamiento podrá introducir en la licencia la condición a la compañía, de la obligatoriedad de permitir, dentro de los parámetros de viabilidad técnica, la utilización a las sucesivas compañías que deseen implantarse en la zona, compartiendo entre sí los costes de la instalación común.

CAPÍTULO 4º: PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DEL MEDIO AMBIENTE.

SECCIÓN 1º: Criterios generales de integración.

Artículo 12.9 Adaptación general al ambiente.

1. Las construcciones deberán adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas.
2. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano o urbanizable, se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos.
3. En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la legislación vigente.
4. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como desmontes, terraplenados, etc. deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.
5. En el desarrollo urbanístico previsto por el PGOU de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.
6. Todos los planes parciales a desarrollar contendrán los estudios paisajísticos del ámbito completo de los sectores, que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de la ordenación:
 - a) En los sectores residenciales de tipología adosada, se acreditarán las medidas de ordenación adoptadas por el plan parcial en relación a evitar bordes urbanos de edificación repetitiva de gran longitud, que pudieran afectar negativamente a una imagen del núcleo más diversa, constituida por pequeñas piezas urbanas.
 - b) En los sectores de crecimiento colindantes a suelo no urbanizable se evitará la uniformidad en el diseño y tipología de edificación de una misma promoción. En las principales vistas habrán de evitarse modelos edificatorios que impriman monotonía a la imagen urbana futura.
 - c) Los sectores industriales acreditarán en el estudio paisajístico la imagen tanto a nivel urbano como lejano, desde los corredores visuales que puedan constituir las carreteras y caminos rurales, la incidencia de los volúmenes pretendidos con la ordenación y las medidas correctoras aplicadas para minimizar su impacto.

- d) A tal efecto, con independencia de las condiciones de desarrollo que se puedan establecer en la ficha de características de los sectores, se aplicarán como mínimo las siguientes medidas:
- Como borde con el medio rural se dispondrán sistemas de espacios libres amplios que permitan la disposición de masas de arbolado.
 - Las ordenanzas de los planes parciales incorporarán el tratamiento obligado de los espacios no ocupados por la edificación. La recepción de la urbanización no se producirá hasta que el viario y espacios libres tengan consolidadas unas masas de arbolado con los porcentajes mínimos y crecimiento mínimo que establezca el Ayuntamiento.

Artículo 12.10 Plan de Limpieza y Adecuación.

El Ayuntamiento, en colaboración con la Consejería de Medio Ambiente, promoverá un Plan de Limpieza y Adecuación, en el que se inventariarán las zonas degradadas por vertidos incontrolados, escombreras y otros usos ilegales que atenten contra el medio ambiente y el paisaje existentes en el término municipal, y se establecerán las medidas de erradicación de estos usos y de recuperación paisajística de las zonas. Estas medidas incluirán con carácter prioritario la clausura, sellado y recuperación de los vertederos y la limpieza de la periferia del núcleo urbano y urbanizaciones y de los terrenos colindantes a las vías de comunicación y a los cauces.

SECCIÓN 2ª: Medidas aplicables al uso industrial.

Artículo 12.11 Medidas relativas a la compatibilidad de usos.

En las áreas y zonas de suelo urbano y urbanizable que no posean la calificación específica industrial, queda prohibida la implantación de las siguientes actividades:

1. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.
2. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de al menos 300 mw, así como centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un KW de duración permanente térmica.
3. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.
4. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 MW.
5. Plantas siderúrgicas integrales.
6. Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como el tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilidades de amiantos, una utilización de más de 200 toneladas por año.
7. Instalaciones químicas integradas.
8. Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra.
9. Las instalaciones de gestión de los residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.
10. Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.
11. Extracción de hidrocarburos.
12. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.
13. Instalaciones de oleoductos y gasoductos.
14. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.
15. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
16. Fabricación de aglomerados asfálticos.
17. Industrias agroalimentarias, citadas a continuación:
 - Productos lácteos.

- Cerveza y malta.
- Jarabes y refrescos.
- Mataderos.
- Salas de despiece.
- Aceites y harina de pescado.
- Margarina y grasas concretas.
- Fabricación de harina y sus derivados.
- Extractoras de aceite.
- Destilación de alcoholes y elaboración de vino.
- Fábricas de conservas de productos animales y vegetales.
- Fábricas de féculas industriales.
- Azucareras.
- Almazaras y aderezo de aceitunas.

18. Coquerías.

19. Industrias textiles y del papel, citadas a continuación:

- Lavado, desengrasado y blanqueado de lana.
- Obtención de fibras artificiales.
- Tintado de fibras.
- Tratamiento de celulosa e industrias del reciclado del papel.
- Fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.
- Explotaciones ganaderas en estabulación permanente.

Asimismo se incluyen todas aquellas granjas o instalaciones destinadas a la cría de especies no autóctonas.

20. Explotaciones e instalaciones acuícolas.

21. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.

22. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a 200.

23. Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.

24. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total esté comprendida entre 300 KW y 1 MW.

25. Complejos e instalaciones siderúrgicas:

- Fundición.
- Forja.
- Estirado.
- Laminación.
- Trituración y calcinación de minerales metálicos.

26. Instalaciones para el trabajo de metales:

- Embutido y corte.
- Revestimiento y tratamientos superficiales.
- Calderería en general.
- Construcción y montaje de vehículos y sus motores.
- Construcción de estructuras metálicas.

27. Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.
28. Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.
29. Instalaciones para la construcción de material ferroviario.
30. Fabricación de vidrio.
31. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
32. Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios no incluidos en otros apartados.
33. Fábricas de piensos compuestos.
34. Industria de aglomerado de corcho.
35. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra con potencia instalada superior a 50 CV.
36. Fabricación de baldosas de terrazo y similares.
37. Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
38. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
39. Fabricación de fibras minerales artificiales.
40. Estaciones depuradoras y depósitos de fangos.
41. Instalaciones de fabricación de explosivos.
42. Grandes superficies comerciales. Hipermercados.
43. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.
44. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica inferior a 300 mW.
45. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 6.
46. Doma de animales y picaderos.
47. Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.
48. Talleres de edición de prensa.
49. Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.
50. Almacenes de abonos y piensos.
51. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
52. Talleres de carpintería de madera.
53. Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.
54. Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.
55. Instalación de desguace y almacenamiento de chatarra.
56. Explotaciones ganaderas en estabulación permanente no incluidas en el
57. Todas las actividades incluidas en el Catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera del anexo I del Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996).

Artículo 12.12 Industrias compatibles con la zonificación residencial

1. Para aquellas actividades que por su compatibilidad de ubicación en zonas residenciales se implanten en suelo urbano o en sus inmediaciones, y sin perjuicio de lo dispuesto en las normas reguladoras del uso industrial, el procedimiento de Calificación Ambiental se instruirá y resolverá en base a los siguientes criterios:
 - a) Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones
 - b) Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos
 - c) Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado, especialmente pesado, que genere la actividad.

Artículo 12.13 Condiciones relativas a las industrias a implantar en suelos de calificación industrial.

1. Las condiciones para la prevención y protección contra incendios que deben cumplir las edificaciones industriales son las especificadas en el Real Decreto 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, así como cuantas estuviesen vigentes en esta materia, de cualquier otro rango, para cada actividad.
2. Las actividades incluidas en el anexo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrado de La Contaminación que hayan de ubicarse en el sector industrial deberán adoptar las mejores técnicas disponibles tendentes a optimizar la adecuación ambiental de sus sistemas productivos.
3. Las zonas industriales de nueva creación a parte de estar conectadas con las conducciones de saneamiento que canalicen las aguas residuales a la E.D.A.R. de Palomares del Río, tendrán prohibido, tanto en la etapa de construcción como cuando se hallen en funcionamiento, cualquier vertido de sustancia contaminante (aceite, gasolina, lubricantes, etc.) que pueda tener efectos perjudiciales sobre el acuífero o agua de escorrentía superficial. En este sentido se promoverá la implantación de impermeabilizaciones en las áreas de manipulación de hidrocarburos para evitar cualquier afección a los acuíferos.
4. Los proyectos de urbanización que desarrollen los sectores productivos deberán proyectar arquetas sifónicas adecuadas para la toma de muestras de las aguas de la red de saneamiento con objeto de facilitar el control de los vertidos efectuados a dicha red.
5. Aquellas instalaciones industriales cuya producción de aguas residuales se mantenga dentro de los límites asimilables con los residenciales, podrán verter directamente a la red con sifón hidráulico interpuesto.
6. Todas las actividades e industrias que viertan al alcantarillado lo harán según lo especificado en el Reglamento de Prestación del Servicio de Saneamiento de Aguas Residuales de Aljarafe (B.O.P. de Sevilla nº 175 de 31 de julio de 1989).
7. Los vertidos industriales que se vayan a efectuar a la red de saneamiento sin tratamiento previo, no serán autorizados en los siguientes supuestos:
 - a) Que tales vertidos supongan algún tipo de riesgo para la red general, ya sea por sus características corrosivas, por la concentración de materiales sólidos o viscosos, por su naturaleza inflamable o explosiva o por producirse fuertes oscilaciones en el caudal de vertido.
 - b) Que estos incidan significativamente, por sí mismos o en combinación con otros vertidos, sobre la eficacia o el funcionamiento de la estación depuradora.
 - c) Que contengan contaminantes tóxicos en cantidad tal como para suponer una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.
8. Cuando las aguas residuales de origen industrial no sean asimilables a las de uso doméstico, deberán ser decantadas y depuradas en la propia industria, de forma que se garanticen, antes de ser asumidas por los sistemas de depuración municipales unos niveles de DBO y de residuos de todo tipo, similares a los de uso doméstico.
9. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado, salvo caso excepcionales y previo informe técnico de Aljarafe.
10. Se deberá planificar las infraestructuras necesarias para el desarrollo de las actividades y deberá establecer un zonificación que posibilite que el suelo se vaya ocupando por fases.
11. Se ha de realizar una integración paisajística conjunta de la actuación, con amplia utilización de un tratamiento de borde mediante apantallamientos vegetales, fundamentalmente en las zonas colindantes entre uso residencial e industrial sobre suelo urbano. Del mismo modo, deberá procederse para los sectores de suelo urbanizable en que se dé dicha circunstancia y como criterio para la implantación de industrias particularmente peligrosas en el ámbito del propio suelo industrial. Las especies vegetales utilizadas deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas y características del suelo.

12. En los suelos de uso industrial se establecerá una zonificación interna de tal manera que, en las manzanas colindantes con uso residencial urbano o urbanizable, únicamente podrán establecerse actividades compatibles con la proximidad de las viviendas.
13. Con carácter general, las actividades que se implanten deberán de adoptar, de acuerdo con la propia actividad y en la medida de lo posible, medidas tales como:
 - a) Uso de combustibles de bajo poder contaminante: propano, butano, gasolinas libres de plomo, etc.
 - b) Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
 - c) Uso de tecnología poco contaminante.
 - d) Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.
 - e) Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vehículos de transporte.
 - f) Proteger la maquinaria instalada para que las vibraciones, si se produjesen, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean escasamente.
14. Las industrias deberán contar con acceso directo desde la vía pública y, cuando la actividad precise el estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, disponer de aparcamiento en el interior de la parcela. Habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúan en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto – zonas de carga y descarga – para evitar interferencias con la circulación en vía pública.
15. La edificación será cuidada, tratándose como fachada todos sus paramentos vistos, incluso los susceptibles de futura ampliación.
16. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos interiores. En todo caso los anuncios se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.
17. El Ayuntamiento promoverá el progresivo traslado a suelos de uso exclusivo industrial, o en caso oportuno a suelo no urbanizable, de todas aquella actividad productiva generadora de molestias a los usuarios de zonas residenciales.
18. Del mismo modo, promoverá el traslado a los suelos de calificación oportuna, de aquellos usos fuera de ordenación que incumplan las disposiciones vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano y natural, como es el caso de las actividades de estabulación ganadera.
19. La unidad de ejecución UE-1 conllevará el previo procedimiento de calificación ambiental correspondiente.
20. En tanto se mantenga en actividad la fábrica de papel ubicada en la subunidad de ejecución UE-2b, en las subunidades de ejecución colindantes de uso residencial UE-2a y UE-2c se deberá garantizar el cumplimiento de los niveles máximos de ruidos contemplados en el anexo III del Reglamento de Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/96, de 20 de febrero.

La implantación de actividades incluidas en los puntos 8, 9, 10 y 11 del anexo 3º de la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía en suelo urbano y urbanizable de uso global residencial, quedará condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (N.E.E), Niveles Acústicos de Evaluación (N.A.E) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud del Reglamento de Calidad del Aire.

SECCIÓN 3ª: Medidas aplicables al suelo urbano y urbanizable.

Artículo 12.14 Abastecimiento de agua.

1. Con el fin de evitar problemas de sobresaturación de la red de abastecimiento y problemas por modificación en las escorrentías, la red se proyectará en función de la población e intensidad de usos previstos y según los criterios y normativa técnica aplicables, en especial la norma tecnológica "NTE-IFA, ABASTECIMIENTO".
2. Asimismo, en el diseño y dimensionamiento de la red de abastecimiento habrá de tenerse en cuenta las alteraciones cuantitativas y cualitativas de escorrentías y de caudales, en función de la im-

permeabilización de terrenos como consecuencia de la prevista urbanización y edificación de suelos en la cuenca inmediata, en detrimento de la capacidad de absorción y regulación hídrica de suelos agrícolas.

3. La red será preferentemente mallada, y seguirá el trazado de las calles o espacios públicos. Las conducciones se situarán bajo las aceras, pudiendo situarse bajo las calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular; y se separarán de los conductos de otras instalaciones según se establece en la mencionada norma tecnológica. Se dispondrán bocas de incendios suficientes según el uso y el riesgo existente, como mínimo una cada 200 m. Asimismo se dispondrán bocas de riego en los parques y espacios arbolados. En los proyectos se tendrán en cuenta las normas específicas de la empresa gestora del servicio.

Artículo 12.15 Saneamiento.

1. Debe practicarse la conexión de todas las zonas de nuevo desarrollo (residencial, industrial y terciario) a los colectores generales de saneamiento que conduzcan las aguas residuales a una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) en funcionamiento. En tanto no esté ejecutada dicha conexión se recabará la autorización de vertidos ante los organismos pertinentes.
2. Las obras de urbanización deberán prever la recogida de todas las aguas residuales de las viviendas y otros usos, mediante una red de alcantarillado que las transporte hasta su vertido a los colectores municipales, previa autorización del Ayuntamiento.
3. Al mismo tiempo, los proyectos incluirán la previsión del sistema de evacuación de las aguas pluviales, que se integrará con el de evacuación de residuales en un sistema unitario.
4. Se prohíben en el suelo urbano y urbanizable los vertidos a los cauces o al terreno, así como las fosas sépticas a no ser que se utilicen como depuración previa al vertido a la red municipal.
5. Con el fin de evitar problemas de sobresaturación de la red de saneamiento y problemas por modificación en las escorrentías, la red se proyectará en función de los caudales derivados de la población e intensidad de usos prevista y las características climáticas y del terreno, según lo establecido en la Norma Tecnológica "NTE-ISA-ALCANTARILLADO" y otros criterios técnicos de aplicación. Los colectores seguirán el trazado viario o espacios públicos no edificables, y su pendiente se adaptará en lo posible a la del terreno. Se situarán a una profundidad mínima de 1'20 m., siempre por debajo de las conducciones de agua potable. En los proyectos se tendrán en cuenta las normas específicas de la empresa gestora del servicio.
6. Las aguas residuales que se viertan a la red de alcantarillado deberán cumplir las condiciones de caudal y concentraciones límite que establezca el reglamento la compañía prestataria del servicio.
7. Si se prevén elementos de depuración previos al vertido a la red municipal, por no alcanzar los parámetros mínimos exigidos para el vertido directo a la red, las instalaciones deberán ser proyectadas por un técnico competente de acuerdo con los criterios de la Norma Tecnológica "NTE ISA DEPURACIÓN Y VERTIDO", y revisadas por el titular del servicio de saneamiento. Éste tendrá la facultad de inspección y control sobre dichas instalaciones de tratamiento previo.
8. Una vez ejecutadas las obras de la red de alcantarillado, se procederá al sellado de las conducciones anteriores que viertan a arroyos o cauces, así como de los pozos negros u otros sistemas de depuración no homologados que puedan existir.
9. Conforme al artículo 55 del Reglamento de Prestación de Servicio de Saneamiento de Aguas Residuales (B.O.P de Sevilla nº 175, de 31 de julio de 1989), si por la evacuación de vertidos no autorizados expresamente por el titular del servicio de saneamiento se produjeran daños y perjuicios a la red e instalaciones de saneamiento, los causantes del referido vertido deberán hacer frente a los costes de reparación o reposición, en su caso.

Artículo 12.16 Protección atmosférica y ruidos.

1. Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la Ley 7/1994 de protección ambiental y en los reglamentos que la desarrollan.
2. La ejecución de los proyectos de urbanización y construcción habrán de adecuarse a los niveles máximos equivalentes permitidos de ruidos emitidos al exterior, establecidos en el Anexo III del Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.

3. Las condiciones de aislamiento acústico exigidas para edificaciones donde se ubiquen actividades productoras de ruidos y vibraciones, serán las especificadas en el Capítulo IV, del Título III, del Reglamento de Calidad del Aire.
4. El Ayuntamiento podrá desarrollar una ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones para lo cual podrá adoptar el marco básico establecido en la Orden de 3 de septiembre de 1998, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones (BOJA 105 de 17 de septiembre de 1998).
5. Los planes parciales que desarrollen zonas residenciales contiguas a la SE 660 y SE 35, deberán realizar un estudio acústico que valore la incidencia del tránsito de vehículos. En función de los resultados de este análisis se deberán diseñar las medidas oportunas para que quede garantizado el cumplimiento de los niveles acústicos de evaluación establecidos por el Reglamento de Calidad del Aire.
6. Durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras, se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras y materiales.
7. Los horarios en los que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población de las viviendas más próximas, ajustándose al horario convencional de jornada laboral (8,00-15,00 y 16,00-20,00).
8. Toda la maquinaria que se utilice en tareas de urbanización, construcción, acondicionamiento o reforma de edificaciones deberá ser homologada y cumplir la normativa tecnológica en cuanto a emisión de ruidos y vibraciones.
9. El tráfico de maquinaria pesada ha de planificarse utilizando rutas que resulten menos molestas para las zonas pobladas próximas, y si fuera preciso, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico. En el caso de existir imposibilidad técnica para efectuarlo, se facilitará una circulación fluida al atravesar la zona residencial, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.
10. Cuando se realicen obras de reforma, acondicionamiento o derribos de edificaciones existentes ubicadas en suelo urbano, se deberá proceder a la colocación de mallas anti-polvo que eviten la dispersión de partículas en suspensión a espacios colindantes.

Artículo 12.17 Condiciones complementarias de seguridad salubridad y ornato.

1. En los suelos urbanos y urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizables por Ley 7/1994 de Protección Ambiental y su normativa de desarrollo, disponiendo las mediadas de corrección o prevención necesarias, previstas en el Proyecto y especificadas en el procedimiento de licencia de la actividad.
2. En estabulaciones:
 - a) Las granjas, cuadras, establos y vaquerías que se encuentren actualmente en suelo clasificado como urbano o urbanizable, deberán situarse a una distancia superior a 500 m de los citados suelos. Para ello el Ayuntamiento facilitará asesoramiento técnico y propondrá los lugares más idóneos del municipio para el nuevo emplazamiento de las instalaciones para que éstas cumplan con las prescripciones ambientales correspondientes.
 - b) Los caballos en ningún caso tendrán la consideración de animal doméstico y su estabulación está expresamente prohibida en suelo urbano y urbanizable.

Artículo 12.18 Residuos Sólidos

1. Los instrumentos de desarrollo del sector incluirán las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y explotación o funcionamiento. Para ellos se adoptarán las siguientes medidas:
 - a) Los residuos sólidos generados durante el desarrollo de los sectores y los que se deriven de su uso futuro, serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.
 - b) Los escombros y demás residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados. Así mismo, el Proyecto de Urbanización contendrá expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los

excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.

- c) Cualquier residuo tóxico o peligroso (RTP) que pueda generarse en el desarrollo del PGOU deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos (Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos; R.D 833/88, de 20 de julio, de desarrollo de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; R.D 292/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986; D. 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, D. 134/1998, de 23 de junio, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, y Orden de 28 de febrero de 1989 del Ministerio de Obras Públicas, por la que se regula la gestión de aceites usados y lubricantes).
2. En este sentido, queda prohibido todo depósito o vertido de aceite usado en aguas superficiales, subterráneas o en los sistemas de evacuación de aguas residuales, así como todo vertido o depósito de aceite usado con efectos nocivos sobre el suelo. El contratista vendrá obligado bien a efectuar el cambio en centros de gestión autorizados, bien a efectuar el cambio en el parque de maquinaria y entregar los aceites usados a persona autorizada para la recogida o bien realizar la gestión completa de esos residuos peligrosos mediante la oportuna autorización.
3. Estos condicionantes ambientales deberán aparecer expresamente en el Pliego de Condiciones Técnicas o documento homólogo, para todas las obras a ejecutar en el sector.
4. El Ayuntamiento de Gelves asume, implícitamente, la limpieza viaria, la recogida de residuos, así como el resto de servicios municipales para la nueva zona a urbanizar. Así mismo, la retirada y gestión de los residuos que actualmente existen en la parcela se realizará conforme a lo expresado en los apartados anteriores. En este sentido, la retirada de materiales de desecho y escombros será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente trasladados a vertedero controlado.
5. Aquellos Residuos Sólidos producto de una actividad que, por sus características, no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, se trasladarán al lugar adecuado para su vertido de forma directa y por cuenta del titular de la actividad.
6. El promotor de la actuación pondrá obligatoriamente a disposición del Ayuntamiento (o del organismo en que este delegue) los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores u derrames, de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte. Para ello serán señalados por el promotor los gastos correspondientes a dicha gestión, gastos que han de ser vinculantes en cuanto a obligaciones de inversión.
7. En cualquier caso, podrá llegarse a un acuerdo entre las partes implicadas y el Ayuntamiento para la correcta gestión de los citados residuos. La retirada de materiales de desechos y escombros serán especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente trasladados a vertedero controlado, cuya localización y gastos serán expresamente indicados.
8. No obstante lo anterior, las operaciones de gestión de los residuos sólidos y, en su caso, el vertedero al que se destinen los residuos, deberán contar con todas las autorizaciones administrativas preceptivas que en cada caso correspondan, tal como las previstas en la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y su Decreto 285/95, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley 10/98, de 21 de abril de Residuos, y el Decreto 218/99 por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos (RSU).
9. El planeamiento de desarrollo recogerá en sus ordenanzas la forma de gestión de los RSU de acuerdo a lo establecido por los Servicios Municipales y los posibles RTP que se puedan producir, en cumplimiento de la citada legislación sectorial.
10. En los terrenos con expectativas de pronta urbanización, en los que se abandone la explotación agrícola, se procederá a interponer medidas que eviten el acceso a vehículos a fin de evitar vertidos incontrolados de escombros.

SECCIÓN 4ª: Medidas relativas en actuaciones urbanizadoras.

Artículo 12.19 Protección de las formas naturales del terreno.

1. Las obras de nueva edificación deberán ser proyectadas tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas u otros elementos

visuales. Igualmente el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona. En la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. La administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite la licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

Artículo 12.20 Plan de Restauración Ambiental y Paisajística.

1. Los Proyectos de Urbanización tendrán que contemplar un Plan de Restauración Ambiental y Paisajística de la zona de actuación que incluirá, entre otros, los siguientes aspectos:
 - a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, zonas de extracción y depósito, red de drenaje de aguas de escorrentía, accesos y vías abiertas para las obras y carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.
 - b) En la elección de los enclaves elegidos se atenderá expresamente clasificación y calificación del suelo, posible incidencia ambiental, y minimización del recorrido de camiones –en especial por zonas habitadas-.
 - c) Los materiales de préstamo habrán de proceder de explotaciones debidamente legalizadas.
 - d) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a aspectos tales como nueva red drenaje de las escorrentías, descripción detallada de los métodos de implantación de especie vegetales, conservación y mejora de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.
 - e) El citado Plan de restauración ha de ejecutarse antes de la emisión del acta de recepción provisional de la obra.
2. Los materiales, formas, colores y acabados utilizados en el diseño y ejecución de las obras han de estar acordes con el paisaje del entorno inmediato, para favorecer la integración visual de la zona a urbanizar.

Artículo 12.21 Proyección y ejecución de nuevas redes viarias.

1. Los viales de las nuevas zonas de desarrollo urbano se ajustarán en la medida de lo posible, a los caminos y sendas actuales, no rompiendo de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.
2. Los desmontes o terraplenes que fuesen necesarios ejecutar por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje, para lo cual deberá dársele un tratamiento superficial que incluya medidas de repoblación o plantación.
3. El suelo de buena calidad que sea extraído en las obras de ejecución de estas actuaciones serán reutilizado para zonas verdes y jardines proyectados dentro de las mismas. En caso de ser necesario el almacenamiento provisional de capas superiores de suelo extraído, se realizará preferiblemente en montones o caballones de altura inferior a 2 m.
4. El tipo de cobertura vegetal a implantar estará determinado en función de las siguientes variables: vegetación autóctona existente; pendiente de los terrenos; clima; condiciones edáficas; entorno paisajístico; uso social del lugar.
5. Se respetarán, en la medida de lo posible, los pies arbóreos existentes de mayor porte y edad que se hallen en la trayectoria de la vía. Aquellos pies que incuestionablemente deban ser removidos y tengan un valor ecológico o botánico significativo, se llevarán a un vivero para su posterior utilización como árboles ornamentales.
6. Para asegurar el éxito de la revegetación se tendrán en cuenta los siguientes requisitos básicos: diseñar adecuadamente los desmontes y terraplenes, con pendientes tendidas y abancalamientos; y preparar adecuadamente el terreno (p.e.: mediante mulches, extendido de tierra vegetal, abonados, etc).
7. En la zona de parques colindante con el arco de conexión entre la A-49 y la SE-660 se evitará introducir especies vegetales sensibles a los contaminantes propios de una vía de circulación y no

autóctonas, puesto que por un lado puede resultar dificultoso o imposible su crecimiento, y por otro producir invasiones no deseadas de especies exóticas.

8. Por las características del clima, las aceras deberán acompañarse en lo posible de alineaciones de árboles. Se plantarán de forma que conserven la guía principal, con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. Se recomienda que los alcorques vayan protegidos con rejillas, a ser posible de fundición, con un área circular central libre de suficiente diámetro para facilitar el crecimiento transversal del tronco.

Artículo 12.22 Paisaje.

1. Con el objeto de lograr una mayor adecuación a la morfología natural del terreno y al paisaje, además de facilitar la obras de restauración, los taludes en el arco de conexión entre la A-49 y la SE-660 serán preferentemente 2H:1V.
2. Las superficies de ocupación temporal deben restaurarse inmediatamente después de dejar de ser funcionales, antes de la entrada en funcionamiento de la red viaria, los ejes viarios principales y los distribuidores urbanos. Este hecho debe quedar definido en el calendario de trabajo de la construcción de la obra.
3. El diseño de las instalaciones asociadas a las infraestructuras viarias (transformadores, áreas de control, áreas de descanso, casetas, etc) han de adecuarse estéticamente al paisaje del entorno, adoptando en el diseño, formas, materiales, texturas y colores propios del lugar.
4. En la zona industrial la vegetación que borde a la SE-660 y la prolongación hacia La Vega del arco de conexión entre la A-49 y la SE-660 deberá cumplir un efecto pantalla y ocultar (en la medida de lo posible) las edificaciones industriales.

Artículo 12.23 Zonas de préstamo y vertido.

1. El proyecto técnico de la red viaria metropolitana (arco de conexión entre la A-49 y la SE-660 y SE-40) debe especificar en un capítulo el Balance de Tierras. En el caso de que haya excedentes, se debe determinar qué tramos de la obra los presentan y buscar el emplazamiento donde acopiar los materiales sobrantes. En caso de déficit, se deben localizar las actividades extractivas más próximas a la obra capaces de suministrar materiales.
2. Los materiales de préstamo habrán de proceder de explotaciones debidamente legalizadas.

Artículo 12.24 Jardinería y zonas verdes.

1. Toda actuación urbanizadora incluirá el tratamiento de los parques, jardines, plazas y espacios libres públicos, a base de arbolado y otros elementos de mobiliario urbano.
2. Las zonas verdes se adecuarán para la estancia y paseo de las personas, basando su acondicionamiento en razones estéticas y contenido suficiente arbolado y especies vegetales.
3. Los jardines deberán dedicar al menos un 30 % de su superficie a zona arbolada capaz de dar sombra en verano y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización.
4. En los proyectos de jardinería de todos los proyectos de urbanización se deberá incluir al menos los siguientes criterios de selección del arbolado urbano:
 - Volumen aéreo disponible.
 - Calidad del suelo.
 - Interés paisajístico, histórico y cultural del entorno.
 - Longevidad de la especie.
 - Criterios de mantenimiento.
 - Tamaño del alcorque.
 - Pluviometría y necesidades de riego.
 - Susceptibilidad a los factores climáticos del área.
 - Susceptibilidad a los factores ambientales del área.
 - Agresividad del medio.
 - Capacidad para generar alergias a la población.

5. Las obras en los espacios públicos en general no comportarán la desaparición de ningún árbol, salvo cuando sea indispensable por no existir alternativas, en cuyo caso se procurará afectar a los ejemplares de menor edad y porte.
6. Las obras de nueva edificación, reforma o sustitución de edificios respetarán en lo posible el arbolado existente en la parcela, en especial los individuos de mayor edad y porte. En caso de que dicha edificación comporte la desaparición de individuos singulares por su aspecto, porte o significación botánica, el Ayuntamiento podrá exigir que el proyecto respete dichos individuos, con indemnización al propietario sin ello implica pérdida de aprovechamiento urbanístico.
7. La revegetación de zonas transformadas debe realizarse preferentemente con especies autóctonas que al estar adaptadas al medio no requieran especiales cuidados o labores de mantenimiento. En los parques y jardines la vegetación autóctona representará una parte significativa de la vegetación total.
8. La tala de árboles en suelo urbano y urbanizable se considera un acto de uso del suelo, y estará sujeta a licencia municipal.
9. Toda pérdida o deterioro no autorizado del arbolado de las vías o espacios públicos deberá ser repuesta a cargo del responsable, sin perjuicio de las sanciones a que ello diera lugar. La sustitución se hará por especies de igual o parecido porte que la desaparecida.
10. Se exigirá que durante el transcurso de cualquier obra los troncos del arbolado que pudieran quedar afectados estén dotados, hasta una altura mínima de 2 m, de un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.
11. La urbanización de espacios libres tendrá que adecuarse lo mejor posible a la forma inicial del terreno.
12. Las servidumbres provocadas en el interior de los espacios libres por el trazado de infraestructuras deberán ser resueltas de forma que su tratamiento y diseño no origine impacto visual y se acomode a la configuración formal del conjunto.
13. Los parques infantiles contarán con áreas arboladas y ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, áreas con mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo. Se ajustarán en todo a las determinaciones del Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.
14. Los Planes Parciales que se desarrollen en suelo urbanizable deberán incluir, de ser necesario, las limitaciones geotécnicas a la construcción derivadas de las características del terreno, procesos geomorfológicos, etc. con el fin de prever posibles asentamientos diferenciales.
15. Queda prohibido realizar cambios de aceite y lubricantes, así como de cualquier tipo de vertidos de productos o materiales incluidos en la normativa sobre Residuos Tóxicos y Peligrosos sin la adopción de las medidas necesarias para garantizar que no se producen afecciones al suelo y a la hidrología. Las instalaciones fijas deberán almacenar adecuadamente estos residuos para su posterior tratamiento por un gestor autorizado.
16. Con el fin de optimizar el consumo hídrico y el desarrollo de plantaciones vegetales, se considera conveniente en uso de aguas subterráneas para el sistema de riego de plantaciones; para ello habrá de recabarse la correspondiente autorización o concesión. En razón de la Declaración del acuífero "Aljarafe" como sobreexplotado o en riesgo de estarlo, la ubicación de la captación se situará fuera del perímetro de éste.

Artículo 12.25 Cursos de agua y caudales a desaguar.

1. Los Planes Parciales que desarrollen los Sectores del suelo urbanizable deberán realizar estudios de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que van a causar, como modo de garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales a través de sistemas de desagüe con secciones suficientes disminuyendo así el riesgo de encharcamiento.
2. El Proyecto de Urbanización deberá controlar la escorrentía superficial mediante un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.
3. El Planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables deberá recoger las determinaciones que oportunamente establezca el organismo competente respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los sectores que afecten al dominio público hidráulico o presenten riesgos de inunda-

ción. Así mismo es preceptiva la autorización de la Consejería de Medio Ambiente en razón de sus competencias sobre usos en zonas de servidumbre del dominio público marítimo-terrestre.

4. En todo el suelo urbanizable se tendrá especial cuidado en la interferencia de forma negativa de escorrentías y arroyos de origen estacional. En cuanto a su encauzamiento, canalización o entubado, se deberán mantener sus márgenes limpios de cualquier material susceptible de ser arrastrado y que pudiera ocasionar el taponamiento de la canalización. El margen mínimo a mantener para uso público es de 5 m. de anchura (Zona de Servidumbre).
5. Queda prohibido con carácter general (art. 97 del Texto Refundido de la Ley de Aguas) y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse:
 - a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas.
 - b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
6. Quedan prohibidas las labores y obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por fuerza de avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.
7. En el dominio público hidráulico y sus zonas de protección quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas, cualquiera sea el régimen de propiedad del suelo. En la tramitación de autorizaciones y concesiones que los pudieran afectar, se exigirá la presentación de un estudio de impacto ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de la poblaciones y aprovechamientos inferiores.
8. Si como consecuencia de la ejecución de las previsiones del proyecto, pozos o sondeos existentes y autorizados se vieran afectados, se deberán sustituir o indemnizar a los propietarios.

SECCIÓN 5ª: Medidas correctoras aplicables al suelo no urbanizable.

Artículo 12.26 Hidrología

1. En el caso de solicitarse autorización para la captación de aguas subterráneas en S.N.U. será el Organismo de cuenca quien determine su factibilidad en función de la calidad del recurso y del caudal a extraer (arts. 84 al 88 y 184 al 188 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y art. 65 del Plan Hidrológico).
2. Queda prohibido con carácter general (art. 89 de la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas) y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse:
 - a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas.
 - b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
 - c) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.
3. Quedan prohibidas las labores y obras en los cauces de dominio privado que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por fuerza de avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas (art. 5.2 de la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas).
4. Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para el uso, obras e instalaciones dentro de cauces públicos (arts. 51 al 77; 126, 127 y 136 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).

Artículo 12.27 Abastecimiento / Saneamiento

1. Las edificaciones de nueva creación, destinadas a equipamientos y servicios, industria o residencia, deberán contar con la conexión a la red general de saneamiento o implementar un sistema homologado de tratamiento de aguas residuales.
2. Quedan prohibidos los vertidos directos sin depuración previa, y los pozos negros u otros de depuración no homologados.

3. Todas las viviendas o edificaciones de carácter rural deberán contar con un sistema de depuración de sus aguas residuales conforme a la norma tecnológica "NTE-ISA-INSTALACIONES DE ALCANTARILLADO DEPURACIÓN" u otro sistema homologado.

Artículo 12.28 Residuos Sólidos

Queda prohibido realizar cualquier tipo de vertido de residuos sólidos, escombros o enseres domésticos en desuso en suelo no urbanizable.

Artículo 12.29 Medidas relativas al Dominio Público Hidráulico

1. Zona de servidumbre. Los cerramientos de las fincas que colinden con cauces de dominio público, deberán retranquearse a lo largo de toda su longitud contigua al cauce, una anchura mínima de cinco metros (zona de servidumbre). Dichos cerramientos deberán realizarse con materiales que no interrumpan el discurrir de las aguas de escorrentía superficial hacia los cauces, ni favorezcan la erosión o el arrastre de suelos.
2. Zona de Policía. Será necesario obtener autorización por parte del Organismo de cuenca para llevar a cabo todas aquellas actuaciones que se encuentren en la zona de policía de cauces (art. 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, R.D. 849/86, de 11 de abril).

Artículo 12.30 Medidas relativas al Dominio Público Marítimo-Terrestre

1. Servidumbre de tránsito: Los cerramientos de las fincas que colinden con la ribera del Guadalquivir deberán retranquearse a lo largo de toda su longitud contigua al cauce una anchura de 6 metros, medidos desde la ribera, que debe quedar permanentemente libre para el tránsito peatonal y para vehículos de vigilancia y salvamento.
2. Servidumbre de protección: La servidumbre de protección recae en una franja de 100 metros medida desde la ribera del Guadalquivir. En ella están prohibidos usos residenciales, vías de comunicación interurbanas de densidad de tráfico superior a 500 vehículos al día, tendidos eléctricos aéreos, usos publicitarios y el vertido de residuos sin depurar. Las instalaciones en esta zona deben ser autorizadas por la Comunidad Autónoma.

Artículo 12.31 Obras hidráulicas

La canalización, entubado o construcciones de cualquier tipo, ya sea de carácter definitivo o provisional, en arroyos necesita autorización previa por parte del Organismo de cuenca (art.9 del R.D.P.H.).

Artículo 12.32 Protección del paisaje

1. La implantación de usos o actividades que, por sus características, puedan generar un importante impacto paisajístico tales como vertedero, depósitos de vehículos y chatarra, grandes industrias, etc., deberán realizarse justificando en el proyecto la inexistencia de localizaciones menos impactantes y previendo el establecimiento de pantallas vegetales que minimicen su incidencia visual.
2. Las obras de nueva edificación han de proyectarse teniendo presentes la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno frente a hitos visuales, el impacto de la futura construcción sobre el medio, su relación con la vía pública, la adecuación a la tipología y materiales del lugar y demás parámetros que definan su integración en el entorno. La administración municipal estará facultada para:
 - a) Exigir un estudio de visualización y paisaje a incluir en la documentación del proyecto para solicitar licencia de obras.
 - b) Marcar pautas para fijar la disposición y orientación de edificios respecto a su percepción visual desde vías perimetrales, accesos y lugares públicos.
 - c) Establecer criterios para el empleo de materiales de edificación, urbanización y ajardinamiento que armonicen con el entorno.
3. Se prohíbe el uso de materiales de desecho, especialmente para los vallados.
4. Las edificaciones y carteles publicitarios o identificativos deberán mantenerse en buenas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

Artículo 12.33 Vías pecuarias

1. Por las características intrínsecas que le reconoce la Ley de Vías Pecuarias, las vías pecuarias existentes en el municipio tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, se-

gún el artículo 39 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio.

2. Los usos compatibles y complementarios de las vías pecuarias se definen en los artículos 55 y 58 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Las personas interesadas en la utilización de una vía pecuaria para un uso de los definidos como compatibles, y siempre que conlleve una alteración de las características físicas de la misma, así como las que pretendan realizar uno de los usos definidos como complementarios en forma de actividad colectiva y organizada, deberán solicitar la correspondiente autorización a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.
3. La urbanización del tramo de vía pecuaria incluido dentro del sector SU-S4 no se podrá ejecutar hasta la resolución del cambio de trazado de la vía pecuaria Cordel de San Francisco.

Artículo 12.34 Medidas correctoras de regulación y control ambiental de la estabulación ganadera.

1. Las estabulaciones de ganado existentes o de nueva implantación en suelo no urbanizable deberán contar con un sistema de depuración homologado de sus agua residuales, con el fin de evitar la contaminación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos.
2. Las explotaciones ganaderas en estabulación permanente que cuenten hasta:
 - a) Vaquerías: 100 madres de cría
 - b) Cebaderos de vacuno: 500 cabezas
 - c) Volátiles: 5.000 hembras o 10.000 pollos de engorde
 - d) Cerdos: 100 madres de cría o 500 cerdos de cebo
 - e) Conejos: 500 madres de cría
 - f) Ovejas: 500 madres de cría
 - g) Cabras: 500 madres de cría

Estarán sometidas a calificación ambiental según el art. 32 de Ley 7/1994, de Protección Ambiental.

3. Los purines y estiércoles requerirán un manejo controlado, no pudiéndose practicar el vertido indiscriminado de los mismo al suelo o cursos de agua permanentes o temporales. En este sentido, las explotaciones ganaderas deben prever un traslado periódico de estiércoles a un vertedero autorizado, (evitando así los malos olores) donde posteriormente, y tras un tratamiento adecuado, puedan aprovecharse como abono biológico.
4. Las granjas, establos ganaderos, caballerizas, etc. No podrán tener suelo de tierra, sino que deberán contar una solería impermeable.
5. Los recintos acondicionados para la acumulación transitoria de residuos ganaderos, deberán contar asimismo con una base impermeable, que evite la precolación de orines y purines a las aguas subterráneas.
6. Las explotaciones ganaderas deberán tener una pantalla vegetal a lo largo de todo su perímetro con el fin de disminuir su incidencia visual.

CAPÍTULO 5º: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Artículo 12.35 Yacimientos arqueológicos. Definición.

1. Comprende esta categoría aquellos lugares que por su interés cultural, científico y/o patrimonial exigen, de cara a su preservación, la limitación de usos y actividades que puedan suponer la transformación, merma o destrucción de los valores que se pretenden proteger.
2. En virtud de lo establecido en el artículo 15.5 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y artículo 2.1 de la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, forman parte de dicho patrimonio los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y se encuentren en la superficie, en el subsuelo o bajo aguas territoriales españolas. Esta definición se aplica a los yacimientos arqueológicos que se grañan en los planos de ordenación y figuran, con sus correspondientes coordenadas UTM, en

el catálogo de yacimientos de este Plan General, así como a aquellos otros que puedan diagnosticarse en el futuro.

Artículo 12.36 Medidas generales de Protección.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 43.1 de la Ley de Patrimonio Histórico Español y el artículo 50.1 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, cualquier hallazgo casual que tenga lugar en el desarrollo de cualquier actividad deberá ser puesto en conocimiento del Ayuntamiento y de la Consejería de Cultura. Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier remoción de tierra, demoliciones u obras de cualquier índole.
2. Todo propietario de un inmueble donde se compruebe la existencia de bienes de Patrimonio Histórico, inmuebles o muebles, debe atender a la obligación de preservación de los mismos, según se estipula en el Título V de la Ley 16/1985 y en los Títulos II y VI de la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía. Se considerará infracción administrativa, o en su caso penal, toda aquella actuación o actividad que suponga la destrucción o expolio del Patrimonio Arqueológico según se estipula en el Título IX de la Ley 16/1985 PHE, en el Título XII de la Ley 1/1991 PHA y en el Título XVI, Capítulo II, de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.

Artículo 12.37 Medidas de protección de los yacimientos en suelo urbano.

1. El ámbito de aplicación son las áreas que comprenden los yacimientos arqueológicos que figuran en el Catálogo de Yacimientos del Plan General, las cuáles se expresan gráficamente en los planos de ordenación bajo la denominación “Hacienda El Cañuelo” (Y1) y “Hacienda El Pandero” (Y2).
2. La ejecución de obras y/o movimientos de tierra de cualquier tipo en el ámbito de afectación de estos yacimientos requerirá la realización de una intervención arqueológica previa que deberá acogerse a lo dispuesto en los artículos 2 y 3 del decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el reglamento de Actividades Arqueológicas.

Dicha actividad se desarrollará en toda la superficie afectada y será siempre anterior al otorgamiento de licencia de obras, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

Artículo 12.38 Medidas de protección de los yacimientos en suelo no urbanizable.

1. El ámbito de aplicación son las áreas que comprenden los yacimientos arqueológicos que figuran en el Catálogo de Yacimientos del Plan General, las cuáles se expresan gráficamente en los planos de ordenación bajo la denominación de Torrequemada A (Y3), Torrequemada B (Y4) y Los Rasos (Y5).

Asimismo este artículo es de aplicación para aquellos suelos calificados como Suelo No Urbanizable y que no hayan sido prospectados hasta la fecha, siempre y cuando sean objeto de:

- a) Innovaciones de planeamiento futuras que supongan reclasificación de suelo.
 - b) Usos, presentes o futuros, no expresamente permitidos en el epígrafe 4 de este artículo.
2. Los yacimientos arqueológicos en suelo no urbanizable, por las características intrínsecas que les reconoce la Ley, tienen la consideración de suelo no urbanizable de especial protección.
 3. Para las actividades sujetas a concesión de licencia e incluidas en los usos compatibles aunque sometidos a autorización previa de la Consejería de Cultura se hace obligatorio en la documentación que se presente para obtener aquella, la de un estudio arqueológico, elaborado de acuerdo con los criterios que la Consejería de Cultura defina en cada momento.
 4. Condiciones de uso:
 - a) Usos prohibidos:
 - Las prospecciones arqueológicas, ya sean con o sin la utilización de aparatos detectores de metales, así como las excavaciones arqueológicas, en ambos casos, no autorizadas por la Consejería de Cultura.
 - Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.
 - Arranque de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.

- La colocación de vertederos de cualquier naturaleza.
 - Las extracciones de áridos, así como las explotaciones mineras y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de este tipo de actividades.
 - Explanaciones y aterramientos.
 - En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación del yacimiento arqueológico.
 - Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.
 - Construcciones o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas las de primera transformación, invernaderos, establos, etc.
 - Las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos a motor.
 - Las construcciones y edificaciones públicas singulares.
 - Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.
 - Todo tipo de infraestructuras que requieran movimientos de tierras para su realización, ya sean de carácter temporal o permanente.
 - Instalaciones de soporte de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.
- b) Usos compatibles sometidas a autorización previa de la Consejería de Cultura:
- Las prospecciones superficiales y las excavaciones arqueológicas, así como cualquier otro movimiento de tierra directamente relacionado con la investigación científica del yacimiento.
 - Aquellas instalaciones que contempladas en un proyecto de obra completa, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, debiéndose en este caso tramitarse con arreglo a las leyes y reglamentos de gestión urbanística vigentes en cada momento, previa autorización del órgano competente.
 - Obras de acondicionamiento, mejoras y reparación de caminos y accesos consolidados.
 - Subsolados o, en general labores de arado profundas que superen los 30 cm. de profundidad.
 - Tareas de restauración ambiental.
 - Trabajos de reforestación, siembra de arbolado o, en general, cambios de uso, de forestal a agrícola o viceversa.
 - Trabajos relacionados con la implantación de nuevos regadíos o ampliación de los existentes.
 - Las segregaciones y agregaciones de parcelas, siempre y cuando comporten la eliminación o modificación física de linderos y vallados.
- c) Actuaciones permitidas:
- Todas las actividades relacionadas con los aprovechamientos ordinarios de carácter agropecuario que soportan los terrenos actualmente, incluyéndose las tareas de laboreo superficial de tierra, inferiores a los 30-40 cm.), pastoreo y aprovechamientos marginales.
 - Reparación de vallado, siempre y cuando se desarrolle por el mismo trazado y se utilicen las mismas técnicas de sujeción del que supuestamente haya de reparar.
 - Las visitas en el régimen establecido por la Ley para este tipo de bienes culturales.
 - Aprovechamientos cinegéticos, en las condiciones previstas en la legislación sobre caza y pesca.
5. Protección cautelar de nuevos hallazgos: Si en algún punto del suelo no urbanizable no incluido en esta protección apareciese algún hallazgo de interés científico, cautelarmente se someterá a estas

mismas restricciones un área circular con centro en dicho yacimiento y radio de cien (100) metros, en tanto no se modifiquen las normas para reajustar la delimitación de los suelos no urbanizables de especial protección, o sea expresamente declarada innecesaria la prevención por la Consejería de Cultura.

Artículo 12.39 Infracciones y sanciones

Salvo que sea constitutivo de delito, en cuyo caso se estará a lo previsto en la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal en su título XVI, constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones que supongan incumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

CAPÍTULO 6º: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

Artículo 12.40 Generalidades.

1. Las determinaciones urbanísticas sobre protección del patrimonio edificado y espacios urbanos se desarrollan por el presente Plan General con el nivel correspondiente a las exigencias del planeamiento especial, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 20 de la Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y en el artículo 32.1 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
2. Las disposiciones sobre protección del patrimonio tienen prevalencia sobre el resto de determinaciones de las presentes NNUU que puedan afectar el patrimonio catalogado.

Artículo 12.41 Clasificación del patrimonio y alcance de la protección.

A fin de regular la intervención sobre el patrimonio en el municipio de Gelves conforme a los distintos elementos que lo componen, este se clasifica en:

- a) Patrimonio Arquitectónico.
- b) Patrimonio Urbano.
- c) Elementos Singulares.

Artículo 12.42 Contenido del Catálogo. Relación de bienes catalogados.

1. El Catálogo de Bienes Protegidos se tramita simultáneamente con el presente Plan General en cumplimiento del Artículo 16 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. Cada una de la Fichas del Catálogo especifican las particularidades que la catalogación impone en aquellos casos en que se considera necesario aclarar o matizar la aplicación de las NNUU, o se limita el régimen de obras generalmente autorizado para el nivel de protección.
3. La relación de bienes catalogados, con expresión de su código de Catálogo / identificación / nivel de protección, es la siguiente:
 - a) Patrimonio Arquitectónico:
 - A1. Hacienda San Ignacio de Torrequemada (A).
 - A2. Hacienda de Simón Verde (B).
 - A3. Iglesia de Santa María de Gracia (A).
 - A4. Antigua Estación del Tranvía (B).
 - b) Patrimonio Urbano:
 - U1. Barriada de Andalucía (C).
 - U2. Barriada de Nuestra Señora de Gracia (C).
 - U3. Barrida de la Avenida de Pedro Ciaurriz (C).
 - c) Elementos Singulares:
 - S1. Portada del antiguo Colegio (B).

Artículo 12.43 Niveles de protección en edificios.

Los bienes catalogados se encuadran en tres niveles, atendiendo a la extensión de la protección que deparan: Protección integral, estructural o del paisaje urbano. En los dos primeros niveles los elementos

quedan protegidos en su conjunto, mientras que el tercer nivel solo asigna la protección a determinados elementos arquitectónicos o ambientales:

- Nivel A, Protección Integral: Se consideran bienes protegidos de forma integral, con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos. Se incluyen edificios que se pueden considerar relevantes en la Historia del Arte y la Arquitectura, de gran calidad, o que presenten importantes valores arquitectónicos y ambientales.
- Nivel B, Protección Estructural: Dentro de este nivel se incluyen aquellos bienes cuyas características constructivas y volumétricas son igualmente del mayor interés, aunque la existencia en el conjunto de zonas de menor valor arquitectónico hacen que pueda ser autorizado un régimen de obras más amplio que el correspondiente al de protección integral. Se trata de edificios o elementos con valores suficientes para merecer su conservación, tanto por su volumetría, organización tipológica, o integración en el paisaje o trama urbana, sin perjuicio de que además se puedan dar elementos arquitectónicos destacados dignos de conservación.
- Nivel C, Protección del Paisaje Urbano: En este caso la protección no se extiende a la totalidad del elemento catalogado, sino solo a determinados valores con incidencia en la imagen urbana. Se protegen los elementos característicos y que sirven de referencia para la composición de un determinado paisaje o imagen urbana singular, fundamentalmente en el caso de Gelves, los valores de composición de fachada, volumetría y cubiertas, por su valor en la configuración urbana de las barriadas de crecimiento del casco.

Artículo 12.44 Condiciones de carácter general sobre las obras en edificios protegidos.

A fin de conseguir plenamente los objetivos de conservación del patrimonio Histórico, las obras que afecten a los edificios contenidos en el Catálogo estarán sujetas, para este caso a las siguientes precisiones adicionales:

1. Obras de restauración:
 - a) Serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas que se determinen en los planos y ficha correspondiente.
 - b) Los materiales a emplear se ajustarán a los que presenta el edificio o que presentaba antes de intervenciones que los alterasen.
 - c) La introducción de elementos originales no existentes deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos.
 - d) Cuando se precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso sustitución de algunos, deberán utilizarse materiales y soluciones constructivas similares en cuanto a su función a los originales.
 - e) Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, serán los originales de los edificios.
 - f) Será objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el espeto a las características originales del edificio.
2. Obras de conservación:
 - a) No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan.
 - b) Deberán utilizar los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto.
3. Obras de consolidación:
 - a) Se utilizarán materiales cuya función estructural sea igual a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.
 - b) La introducción de diferentes materiales, cuando sea imposible la utilización de los originales, deberá tener en cuenta lo previsto en el anterior apartado.
4. Obras de acondicionamiento:
 - a) La realización de estas obras obliga a respetar las condiciones que la normativa fije para la nueva edificación en las zonas sobre las que se actúe.

- b) Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio y no podrá alterarse su aspecto exterior.
 - c) Quedarán limitadas a las zonas permitidas, reflejadas en el plano de análisis de la edificación correspondiente, tratándose con el máximo respeto al edificio y alterando en la menor medida posible sus características morfológicas, así como los elementos interiores de importancia.
 - d) Se utilizarán materiales adecuados a los originales.
 - e) No podrán modificar las fachadas ni las soluciones de cubierta, ni los materiales de ambas.
5. Obras exteriores:
- a) Las intervenciones, en caso de ser permitidas por la normativa o la ficha de catálogo, deberán ser coherentes con los materiales del edificio y con su morfología, no admitiéndose intervenciones puntuales que alteren la simetría, la disposición o la composición exterior.
 - b) No se permitirá la utilización de materiales no tradicionales.
6. Obras de reconstrucción:
- a) La ejecución de obras de reconstrucción en los niveles de protección A (integral) y B (estructural) no será facultativa sino que vendrá impuesta por el órgano competente a fin de recuperar aquellos elementos originales que por una u otra razón haya desaparecido.
 - b) La reconstrucción reproducirá fielmente los volúmenes, materiales, disposición y decoración del edificio a reconstruir.
 - c) Cuando en algún edificio con protección en el grado estructural no sea técnicamente posible la ejecución de las obras permitidas manteniendo un elemento catalogado, se podrá solicitar su desmontaje y posterior reconstrucción con los mismos materiales, forma y dimensiones que tenía en origen.

Artículo 12.45 Obras admitidas conforme al nivel o grado de protección.

1. En todos los niveles de protección se admiten las obras de conservación, consolidación y restauración.
2. Para el grado de catalogación A integral, aparte de las citadas en el apartado 1 de este artículo, se admiten obras de acondicionamiento puntual cuando tengan por finalidad la adaptación del edificio a la normativa de protección contra incendios y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Otras obras de este mismo tipo podrán autorizarse con carácter excepcional en puntos muy localizados, siempre que no se altere ninguno de los valores fundamentales del edificio.
Las obras de acondicionamiento estarán condicionadas a realizar las obras de restauración que el edificio precise en la zona sobre la que actúe.
3. En los edificios con grado de protección B estructural son admisibles, además de las obras autorizadas en el punto anterior, obras de acondicionamiento parcial, siempre que no afecten ni desvirtuen a los elementos de restauración obligatorios.
4. En los edificios con grado de protección C paisaje urbano, son admisibles, además de las obras autorizadas en el punto anterior, las obras de reconstrucción, sustitución y ampliación, siempre que se mantengan los valores del edificio que originan su catalogación. Este tipo de obras deberán simultáneamente, eliminar los impactos negativos, si es que existen.
5. No podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados en los niveles integral y estructural de protección, salvo en caso de ruina inminente.
La declaración de ruina no implica la demolición del inmueble. Dicha demolición requerirá de pronunciamiento expreso acordándola conforme al artículo 157 de Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía ó, en su defecto, mediante el otorgamiento de licencia de demolición.

Artículo 12.46 Bienes de Interés Cultural.

A los Bienes de Interés Cultural, declarados o con expediente de declaración incoado, se les aplicarán, en función de su categoría, las medidas de protección, ordenación y uso previstas en la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, y en la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA.

Con relación a los procedimientos de ejecución de planeamiento iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General se establece lo siguiente:

1. Aquellos que estén en situación de ejecución, tengan aprobado el planeamiento urbanístico preciso y el instrumento de distribución de cargas y beneficios correspondiente se continuarán tramitando y se resolverán conforme a la normativa vigente en dicho momento.
2. Aquellos sobre los que haya recaído aprobación inicial, se regirán por la normativa con arreglo a la cual fueron aprobados, si bien deberán respetar las determinaciones del Plan General en cuanto a régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución.
3. Aquellos instrumentos de ejecución sobre los que a la fecha de entrada en vigor del Plan no hubiese recaído aprobación inicial se adaptarán con carácter de inmediato a la determinaciones del presente Plan General.

En todo caso, dichos instrumentos de ejecución de planeamiento y demás de ordenación urbanística deberán respetar las determinaciones previstas en el Plan sobre espacios viarios, libres o dotacionales.

SEGUNDA.

Los edificios, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan general, sea cual fuere la clase de suelo sobre el que se sitúen y que resulten disconformes con las determinaciones del Plan se calificarán como fuera de ordenación y se regirán por lo establecido en el Artículo 3.4 de las presentes Normas.

TERCERA.

Los actos sujetos a licencia municipal que, a la entrada en vigor del presente Plan General no hubiesen finalizado, se regirán por la normativa con arreglo a la cual se otorgó la licencia, siempre que no resulten disconformes con el nuevo planeamiento; en caso de resultar disconformes, el Ayuntamiento podrá proceder con arreglo a lo establecido en el artículo 174 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CUARTA.

En un plazo máximo de seis meses el Ayuntamiento deberá haber constituido y formalizado el Patrimonio Municipal de Suelo

QUINTA.

El ayuntamiento de Gelves, en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor del presente Plan general, tramitará y aprobará una Ordenanza reguladora del procedimiento para aprobar los Proyectos de Urbanización.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA UNICA.

Quedan derogadas las Normas Subsidiarias aprobadas por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo el 22 de julio de 1994, así como sus modificaciones.