

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

*RESOLUCIÓN de 5 de marzo de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 5 de noviembre de 2013, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Jaén, referente al PGOU de Martos.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de 5 de noviembre de 2013, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-040/12 Navas de San Juan, Modificación puntual del planeamiento general vigente para la creación de suelo urbanizable ordenado de uso industrial en la zona denominada «Cerro La Atalaya».

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2012, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 5 de noviembre de 2013, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-034/12 MARTOS, PGOU.
- PGOU de Martos.

Jaén, 5 de marzo de 2014. El Delegado, Julio Millán Muñoz.

#### ANEXO I

#### RESOLUCIÓN DE 5 DE NOVIEMBRE DE 2013, DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN, SECCIÓN URBANISMO, REFERENTE AL EXPEDIENTE DE PLANEAMIENTO 10-034/12 MARTOS, PGOU.

La Delegación Territorial en Jaén de la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural, en ejercicio de la competencia atribuida por el art. 31.2 B. a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 13.2.b) del Decreto 525/2008 de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Martos (Jaén), así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Martos, de conformidad con los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Mediante Resolución de 17 de junio de 2013, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, acordó suspender la aprobación definitiva del expediente administrativo y proyecto técnico relativo al PGOU de Martos por las deficiencias sustanciales observadas en la formulación del mismo.

Segundo. El día 11 de octubre del presente se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, el expediente de aprobación definitiva del PGOU de Martos, debidamente diligenciado, una vez aprobado nuevamente por el Pleno del Ayuntamiento el 3 de octubre de 2013 documento de subsanación de deficiencias introducidas como consecuencia del contenido de la Resolución de la CPOTU.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente expediente pretende la revisión del PGOU de Martos al objeto de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento adecuado a la dinámica urbana actual, estableciendo un modelo de ordenación del territorio que posibilite la elevación de la calidad de vida y del nivel de dotaciones para sus habitantes. La nueva propuesta, conserva los objetivos y criterios generales iniciales manteniéndose, por tanto, el modelo territorial y la estructura de los núcleos urbanos sin alteraciones más allá de las mínimas indispensables para subsanar las deficiencias puestas de manifiesto en la Resolución de la CPOTU de fecha 17 de junio de 2013.

Segundo. Vista y analizada la propuesta elevada por el Ayuntamiento para el Cumplimiento de Resolución de la CPOTU del PGOU de Martos, se hacen las siguientes observaciones:

En la Resolución de 17 de junio de 2013 se establecía que la «Limitación del crecimiento por cabida poblacional deberá incorporar al cómputo todos los ámbitos que son susceptibles de incremento de población, a excepción de los clasificados como suelo urbanizable no sectorizado, y aplicando a las nuevas viviendas propuestas, la ratio de 2,4 establecida en la Orden de 29 de septiembre de 2008, y vez determinado la población de crecimiento corregir la ratio de metro cuadrado de superficie para sistema general de espacios libres por habitante del municipio.

En el documento aportado se ha corregido el cómputo de crecimiento poblacional ajustando a 2,4 la ratio de habitantes por vivienda, según se determina en la Orden de 29 de septiembre de 2008. Para no superar el límite de crecimiento poblacional establecido en la Norma 45 del POTA y Decreto 11/2008 se ha procedido a la desprogramación de determinadas actuaciones, a no computar ámbitos concretos de reforma interior y de planeamiento vigente por realizarse sobre tejido residencial existente y por encontrarse en pleno proceso de gestión, según certificados municipales aportados. El resultado final de todas estas operaciones es que el crecimiento poblacional de la Revisión del PGOU es de un 26,38%, no superándose el límite del 30% máximo determinado en la legislación vigente.

De la misma forma, se ha corregido la ratio de metro cuadrado de superficie para sistema general de espacios libres por habitante del municipio que finalmente queda de 6,42 m<sup>2</sup>/hab., encontrándose dentro de los límites establecidos por el artículo 10.1.A).c.1) de la LOUA.

De esta manera queda subsanado este apartado.

Igualmente se exigía «Justificación expresa y detallada de las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en el artículo 17 de la LOUA y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, el PGOU establezca sobre la reserva para dotaciones y la densidad o la edificabilidad de los sectores ARI-11, ARI-13 y ARI-15.».

El nuevo documento incorpora un análisis cualitativo y no cuantitativo de los niveles de densidad y edificabilidad de los sectores ARI-11, ARI-13 y ARI-15 pertenecientes al área de reparto AR-2.11. Como consecuencia de dicho análisis se pondera a la baja el coeficiente de sector de cada uno de los ámbitos por lo que se reduce el aprovechamiento medio del área de reparto en un 11%, dejando subsanado este apartado.

Por otro lado, en determinados ámbitos remitía el documento a Estudios de Detalle para la localización de las reservas para vivienda protegida, por lo que se le exigía en la Resolución que «deberán de ser localizados por el PGOU en aquellos ámbitos que no sean objeto de desarrollo mediante plan parcial o plan especial, según determina el artículo 17.8 de la LOUA.».

Para cada uno de los ámbitos que incorporan la ordenación pormenorizada, el nuevo documento localiza en el área o sector correspondiente los terrenos en los que se concretan las reservas a las que se refiere el artículo 10.1.A).b), calificando el suelo con el uso pormenorizado de vivienda protegida. Además, se ha posibilitado el cambio de localización de esta reserva de forma potestativa mediante la aprobación de un estudio de detalle, amparado esto por el artículo 36.1 de la LOUA, quedando subsanado este apartado.

También la Resolución exigía el «Establecimiento del régimen de las Áreas de Incremento de Aprovechamiento, bien conforme a la LOUA (en su estado en el momento de la aprobación inicial del documento) o bien conforme a la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la LOUA.».

Para las nueve Áreas de Incremento de Aprovechamiento se ha establecido el régimen conforme determina el artículo 55.3 de la LOUA. En cualquier caso se observa que para la sustitución obligatoria de las cesiones pertinentes por su valor en metálico se ha establecido un coeficiente único que es suma de dos conceptos diferentes que no pueden combinarse, ya que deben ser objeto de una valoración diferenciada: por un lado la cesión correspondiente a la superficie de suelo (m<sup>2</sup> de suelo) para dotaciones en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el aprovechamiento preexistente, calculado conforme a la media dotacional resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidas; y por otro lado, las unidades de aprovechamiento lucrativo (m<sup>2</sup> de techo de uso y tipología homogeneizados) precisa para materializar el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente. Si no se hace una transposición previa de las unidades de aprovechamiento de cesión a superficie de suelo no pueden combinarse ambas obligaciones a los efectos de su valoración conjunta.

Queda subsanado este apartado.

Para el Suelo No Urbanizable decía la Resolución que «Se deberá concretar que el artículo 11.14.3.c de las Normas Urbanísticas es únicamente de aplicación a usos no residenciales; o bien eliminarlo; al ser

contrario al artículo 17.1. del Decreto 60/2010 de Disciplina Urbanística de Andalucía». Se matiza que para el uso residencial no se permitirán ampliaciones de superficie construida sin el preceptivo Plan Especial o Proyecto de Actuación, con lo que queda subsanado este apartado.

También en esta clase de suelo, y «de conformidad con el artículo 36.c.1.º Reglamento de Planeamiento, se deberá fijar como parámetro urbanístico que evite la formación de nuevos asentamientos la parcela mínima para los siguientes usos:

- a. Artículo 11.18.2. para Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- b. Artículo 11.22.2.b. para el sub-uso «Instalación de ocio».
- c. Artículo 11.24.2. para Edificación Pública».

Se modifican los tres artículos para incluir las superficies de parcela mínimas requeridas por la Resolución de 17 de junio de 2013. No obstante, se ha cambiado la redacción dada al artículo 11.22.2.b. para el sub-uso «Parque Rural», al eliminar la necesidad de la superficie de 20 ha para los ya definidos por el Plan como SGT-EL. Se entiende que, aunque lógica la excepción para no dejar fuera de ordenación los SGT-EL existentes en el municipio; se ha extralimitado a lo que debe ser un estricto cumplimiento de resolución. De esta manera queda subsanado este apartado, debiéndose volver a la redacción original del artículo 11.22.2.b. para el sub-uso «Parque Rural».

Finalmente, en la Resolución había otra serie de consideraciones de menor calado que han sido todas ellas corregidas, y se decía también que se deberán subsanar una serie de deficiencias y/o errores documentales advertidos en el documento, que han sido debidamente subsanados en forma.

Por último, se aporta en el expediente informe de la administración competente en materia hidráulica que expresa que la aprobación del documento queda «condicionada a la suspensión del desarrollo de los sectores SUB-S-R11/ar3.6 y SUB-S-R12/ar3.6 y SG.EL-12 que se encuentran afectados por la zona inundable del arroyo Larija», y que aunque en el estudio se proponen medidas correctoras de cómo se realiza la conexión del arroyo con la cuneta, no se incorporan las obras propuestas en la simulación hidráulica, dejándose sin resolver técnica e hidráulicamente el entronque del cauce con ésta, dado que el punto de entrega entre el arroyo y la cuneta es prácticamente de 90 grados. Es muy probable que dicha circunstancia provoque problemas de inundabilidad tanto en suelo urbano consolidado de Martos como en los sectores propuestos aguas arriba de dicho punto».

A la vista de todo lo expresado y analizado el informe técnico del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2. B. a), 33.2 a) y 36.2.a.1.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 13.2.b) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo adopta la siguiente:

## R E S O L U C I Ó N

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo al Cumplimiento de Resolución del PGOU de Martos, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, no obstante, se deberán subsanar las siguientes deficiencias:

- Se debe volver a la redacción original del artículo 11.22.2.b. para el sub-uso «Parque Rural», al haberse introducido determinaciones no requeridas expresamente por la Comisión.

2.º Suspender los Sectores de Suelo Urbanizable SUB-S-R11/ar3.6 y SUB-S-R12/ar3.6 y SG.EL-12 por las determinaciones expresadas en el informe de la administración competente en materia de aguas, debiendo el Plan proponer una solución alternativa viable hidráulica y técnicamente que permita al nuevo cauce desaguar la avenida del período de retorno de 500 años sin que ambos sectores presenten riesgos de inundación.

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La Delegada Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente. Fdo.: Irene Sabalet Ortega.

ANEXO II  
PGOU DE MARTOS

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y VIGENCIA DEL PLAN

Artículo 1.1. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial.

1. El presente Plan tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Martos, con el contenido y el alcance atribuidos a dichos instrumentos de planeamiento en la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Las determinaciones de estas Normas Urbanísticas deben entenderse en relación con las disposiciones de la legislación vigente de aplicación, cuyo contenido no se reproduce en la Normativa, incorporándose las referencias legales actuales que corresponden en cada caso mediante llamadas (0,0) a pie de página.

3. Para los asuntos no expresamente regulados en las Normas Urbanísticas del Plan, así como para las aclaraciones o resolución de contradicciones, se estará a lo dispuesto por la legislación vigente.

4. El presente Plan General tiene por objeto la consecución de las finalidades de la actividad urbanística establecidas en la legislación urbanística, configurando el modelo urbano del municipio mediante la definición de la ordenación estructural y pormenorizada prevista en esta legislación.

Artículo 1.2. Vigencia del Plan General.

1. El Plan General entrará en vigor desde la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía del acuerdo de su aprobación definitiva, junto con el articulado de estas Normas Urbanísticas, previo depósito del mismo en el Registro de Planeamiento de la Consejería competente en materia de urbanismo.

2. Tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de sus eventuales innovaciones, en tanto no se proceda a su Revisión conforme a lo previsto en este Plan y en la legislación urbanística.

3. La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito subregional comportará los efectos previstos en la legislación urbanística.

4. La entrada en vigor del presente Plan General comporta los efectos previstos en la legislación urbanística.

Artículo 1.3. Régimen de Innovación del Plan.

La innovación de las determinaciones contenidas en este Plan podrá llevarse a efecto mediante su revisión o modificación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, sin perjuicio de la regulación específica establecida en este Plan.

Artículo 1.4. Revisión del Plan.

1. Se entiende por Revisión del PGOU la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivados por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

2. El Ayuntamiento podrá verificar la oportunidad de proceder a la Revisión del presente Plan a los doce (12) años de su aprobación; no obstante, esta se podrá producir en cualquier momento si concurriera alguna de las siguientes circunstancias:

a. La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario, sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.

b. Cuando circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico incidan sustancialmente sobre la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

c. Por el agotamiento de las propuestas del Plan, cuando el suelo urbanizable residencial o industrial se haya desarrollado mayoritariamente.

d. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la ordenación estructural del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.

3. La revisión puede ser parcial cuando, justificadamente, se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el Plan, bien de sus determinaciones, siempre que formen parte de un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

#### Artículo 1.5. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. Se considera como modificación del Plan aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en el artículo 1.4 de estas Normas Urbanísticas. Deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento, y teniendo idénticos efectos.

2. Se exceptúan de esta regla general:

a. Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación o los Planes Especiales, en la ordenación pormenorizada potestativa establecida por este Plan.

b. Los reajustes y alteraciones, mediante Estudio de Detalle, de la ordenación detallada establecida por el Plan en suelo urbano, realizados en ejecución de sus previsiones en ámbitos reducidos o en áreas y sectores, incluidos los referidos a la localización de viviendas protegidas.

c. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la legislación urbanística vigente y el propio Plan reservan al planeamiento de desarrollo, como los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y gestión, siempre que no impliquen reducción de estándares dotacionales.

d. La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el Plan, así como la modificación de las ya delimitadas, de los plazos establecidos para el desarrollo y la sustitución de los sistemas de actuación previstos.

e. La delimitación de reservas de suelo para su integración en el Patrimonio Municipal de Suelo, de áreas de tanteo y retracto y de áreas de gestión integrada no previstas expresamente en el Plan.

f. Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en este Plan General, que se sustituyan por las contenidas en Ordenanzas Municipales de Edificación o Urbanización, una vez aprobadas éstas.

g. La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.

3. Las modificaciones de determinaciones del Plan se ajustarán a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y se tramitarán conforme se prevé en ésta.

4. Cuando la innovación del Plan General pueda afectar al aprovechamiento medio de una o varias áreas de reparto, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento medio y, por tanto, la necesidad o no de su alteración, así como el cumplimiento del equilibrio en la diferencia de aprovechamiento medio entre áreas de reparto previsto en la legislación urbanística.

5. En caso de alteración del aprovechamiento medio en suelo urbanizable, el cálculo excluirá los sectores que cuenten con aprobación definitiva de su ordenación pormenorizada, así como los sistemas generales adscritos a los mismos. Los sectores excluidos, así como los sistemas generales a ellos vinculados, conservarán el aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentren incluidos por este Plan General.

#### Artículo 1.6. Contenido documental del Plan.

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

a. Memoria General, que contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.

b. Planos de información: del término municipal (IT.1-14) y de cada uno de los núcleos urbanos (IU.1-13).

c. Planos de ordenación estructural: del término municipal (OT.1-2) y de cada uno de sus núcleos de población (OU.1-3), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística.

d. Planos de ordenación completa de cada uno de los núcleos urbanos (OU.6-7), con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación urbanística, conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural.

e. Planos de ordenación sectorial: del término municipal (OT.3-5) y de cada uno de sus núcleos de población (OU.4,5, 8 y 9).

f. Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye las Fichas de Planeamiento y Gestión.

g. Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos y Catálogo de Yacimientos Arqueológicos.

h. Estudio de Impacto Ambiental.

#### Artículo 1.7. Interpretación y Seguimiento del Plan General.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento Pleno, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.

3. En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:
  - a. La memoria sobre la planimetría, salvo que el espíritu y finalidad perseguidos en el Plan especialmente definidos en la Memoria, se cumplan mejor con la planimetría.
  - b. La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamientos del suelo.
  - c. La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión.
  - d. Prevalecerá la realidad física sobre la planimetría, justificada mediante levantamientos topográficos y siempre que la diferencia no sea mayor ni menor al 4% respecto al Plan.
  - e. Las ordenanzas generales sobre las particulares.
  - f. Si existen diferencias entre expresiones en términos absolutos frente a términos unitarios o porcentajes, prevalecerán estos últimos frente a aquéllos.
  - g. Cuando existan dudas y no resulte posible interpretar con los criterios recogidos en el presente artículo, se estará a la siguiente tabla de prevalencias:
    - g1. Menor edificabilidad.
    - g2. Mayores espacios públicos
    - g3. Mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural.
    - g4. Menor impacto ambiental o paisajístico.
    - g5. Menor transformación en usos y prácticas tradicionales.
4. Deberá realizarse un Informe de Seguimiento del Programa de Actuación del Plan General cada dos años, a fin de analizar el cumplimiento del mismo.

## CAPÍTULO 2. PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL

### Artículo 1.8. Publicidad del Plan General.

1. Cualquier persona tiene derecho al acceso y consulta del contenido del Plan, garantizándose dicha publicidad en los términos previstos en la legislación urbanística. El ejercicio de este derecho, y en particular el conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, se podrá hacer efectivo a través de cualquiera de los siguientes medios:
  - a. Consulta directa.
  - b. Consultas previas.
  - c. Informaciones urbanísticas.
  - d. Cédulas urbanísticas.
2. Consultas directas. Toda persona tiene derecho a consultar gratuitamente la documentación integrante del Plan General de Ordenación Urbanística y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, en los lugares y condiciones fijadas por el Ayuntamiento. Se podrán solicitar copias de esta documentación conforme se regule en la ordenanza municipal de aplicación.
3. Consultas previas: Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre características y condiciones concretas a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de croquis suficientes para su adecuada comprensión.
4. Informaciones urbanísticas: Todo administrado tiene derecho a que se le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado, el cual deberá emitirse, en defecto de disposición legal o reglamentaria expresa, en el plazo máximo de un mes desde la fecha de la solicitud por el servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe debe ir acompañada de plano de emplazamiento de la finca, con referencia a los planos de Plan General o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta, de manera que identifique modo inequívoco el objeto de la información. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización y antecedentes fuesen necesarios. En la contestación a la consulta debe hacerse referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae la información. Deberá asimismo señalarse la clase de suelo que corresponda a la finca, área de reforma o sector y los usos e intensidades que tengan atribuidos por el Plan General, o en su caso, por el Plan Parcial, si estuviera aprobado.
5. Cédulas urbanísticas: Las informaciones urbanísticas podrán tener contenido de cédula urbanística conforme a lo previsto en la legislación urbanística.

## CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS

### Artículo 1.9. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.

De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística, el Plan General determina en sus planos de ordenación estructural del municipio (OT-1 Clasificación, OT-2 Estructura y Usos Globales), y de cada uno de los núcleos de población que lo constituyen (OU-1 Clasificación, OU-2 Estructura y Usos Globales), así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

#### Artículo 1.10. Identificación de la ordenación estructural.

1. Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural y en los planos de ordenación completa; en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en esta normativa urbanística y en las fichas de planeamiento y gestión.

2. Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas «(OE)» los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

#### Artículo 1.11. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas.

1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada, la que no siendo estructural, tiene por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en los mismos.

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

- En suelo consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.

- En suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada (Plano de Ordenación Completa), así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo, la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.

- En suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores definidos en esta clase de suelo que precisen planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión.

- En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.

- En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.

- La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural, (Planos de Ordenación Estructural y Completa).

#### Artículo 1.12. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

1. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.

2. Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan tendrán carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo para el caso de suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada. Conforme a este carácter de recomendación, deberán entenderse como indicativas -salvo que se establezcan expresamente como vinculantes incorporándolas como uno de los Criterios y Objetivos de la ordenación- las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en los Planos de Ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, no pudiendo ser alteradas por éstos salvo justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.

3. Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante. En el caso de que en ejercicio de la potestad de planeamiento se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Parcial o Especial no previsto, que tengan por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en este Plan General, estas determinaciones potestativas pasarán a tener el carácter de recomendación para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartarse de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.

## TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

## CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 2.1. La clasificación del Suelo (OE).

1. El Plan General, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las siguientes clases de suelo, delimitadas en los planos de ordenación estructural OT-1, OT-2, OU.1 y OU-2, y de ordenación completa OT-5 y OU-5.

a. Suelo Urbano:

Integrado por el suelo urbano consolidado y el no consolidado, delimitados conforme a los requisitos señalados por la legislación vigente.

b. Suelo No Urbanizable:

Integrado en este Plan por el suelo de especial protección por legislación específica, el de especial protección por planificación territorial o urbanística y el de carácter natural o rural, delimitados de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación vigente.

c. Suelo Urbanizable:

Integrado en este Plan por el suelo ordenado, sectorizado y no sectorizado, delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística.

2. La clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y obligaciones de sus propietarios.

Artículo 2.2. La calificación del suelo. División por usos e intensidades (OE).

1. Mediante la calificación, el Plan General divide las distintas clases de suelo en zonas, a las que asigna usos globales o, en su caso, pormenorizados, tipologías edificatorias e intensidades de uso.

Uso global es aquel al que el Plan General asigna como característico a un área o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados. La asignación de usos globales admite la implantación de otros usos distintos del dominante bien sea como usos complementarios, compatibles o alternativos.

Uso pormenorizado es aquel incluido en el uso global que el Plan General o el planeamiento de desarrollo asigna a un ámbito determinado y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

2. Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en el Título V.

3. Suelo urbano consolidado y no consolidado no incluido en unidades de ejecución:

La calificación de cada parcela se especifica en los planos de ordenación completa OU-5, atendiendo a su uso global y pormenorizado, asignando la ordenanza correspondiente que define sus condiciones de ordenación e intensidad.

4. Suelo urbano no consolidado incluido en áreas de reforma interior o sectores:

Se asigna mediante el uso global para cada ámbito, debiendo establecerse los usos pormenorizados por el planeamiento de desarrollo conforme a los criterios de ordenación señalados en las fichas de planeamiento y gestión.

5. Suelo urbanizable:

La calificación se asigna mediante el uso global para cada sector, así como los sistemas generales, existentes o propuestos por el Plan General. Los usos pormenorizados serán dispuestos por el planeamiento de desarrollo correspondiente, atendiendo a los criterios de ordenación expresados en las fichas de planeamiento y gestión.

6. Suelo no urbanizable:

El Plan General define las distintas zonas o tipos de suelo en atención a sus niveles de protección y sus valores a mantener, fijando para cada tipo los usos característicos, los usos compatibles con los anteriores y los usos prohibidos, así como la intensidad y las condiciones para su implantación. El Plan identifica y delimita las distintas zonas dentro de cada una de las categorías del suelo no urbanizable en los planos de ordenación completa del término municipal.

Artículo 2.3. La ordenación del suelo.

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación que establece el Plan General y de la necesidad, por consiguiente, de remitir o no, la ordenación detallada de los terrenos a otras figuras de planeamiento, se establecen, para cada clase de suelo los siguientes ámbitos:

a. En suelo urbano:

El suelo urbano consolidado, que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.



El suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, que queda incluido en las áreas de reparto de esta categoría de suelo.

El suelo urbano no consolidado ordenado incluido en sectores o áreas de reforma interior, donde se establecen la ordenación pormenorizada, los objetivos y la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área.

El suelo urbano no consolidado no ordenado incluido en sectores o áreas de reforma interior, en el que se definen los instrumentos de planeamiento que deben establecer la ordenación detallada (Plan Parcial, Estudio de Detalle o Plan Especial). Igualmente se establecen las áreas de reparto y sus aprovechamientos medios.

El suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado, identificado para áreas con planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad al presente Plan, que se encuentran en proceso de ejecución y que se regulan transitoriamente en este Plan General.

b. En suelo urbanizable:

Sectores. Suelos sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan para cada uno de ellos, además de cumplir con las determinaciones estructurales indicadas para su ordenación.

Sistemas Generales. En función de sus características, el Plan concreta, en su caso, la necesidad de estar sujeto a planeamiento de desarrollo mediante Plan Especial o bien derivan su ordenación detallada al planeamiento parcial correspondiente. Se establece su delimitación, definición e inclusión en la ordenación estructural como perteneciente a la red básica de terrenos de destino dotacional público.

c. En suelo no urbanizable:

Es de aplicación directa la normativa para dicho suelo en función de su calificación, sin perjuicio de la necesidad de estar sujeto a determinadas figuras de planeamiento cuando así se requiera.

d. Sistemas Generales. El Plan indica, en su caso, la necesidad de desarrollo mediante Plan Especial.

2. Las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas Urbanísticas recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.

## CAPÍTULO 2. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

### Artículo 2.4. Derechos y deberes básicos de los propietarios.

Los derechos y deberes básicos de los propietarios derivan del conjunto de determinaciones establecidas por las Normas, en correspondencia con lo que se establece en la normativa urbanística vigente.

### Artículo 2.5. La gestión. Áreas de reparto.

1. El Plan General delimita ámbitos de gestión en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable a fin de definir el contenido normal del derecho de propiedad y el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

a. En el suelo urbano:

Áreas de reparto sistemáticas. Para cada sector o área de reforma interior en suelo urbano no consolidado, el Plan delimita su propia área de reparto sistemática, definiendo su aprovechamiento medio que se expresa en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo, referido al uso y tipología característicos.

Los sectores previstos en el planeamiento general anterior desarrollados mediante planes parciales, constituyen cada uno un área de reparto sistemática, siendo su aprovechamiento medio igual al aprovechamiento medio por el que se desarrollaron.

b. En el suelo urbanizable:

El Plan General delimita en esta clase de suelo siete áreas de reparto, cada una de las cuales comprende sectores completos de usos globales iguales y, en su caso, los sistemas generales adscritos. Para cada una de ellas se define el aprovechamiento medio calculado conforme a la legislación urbanística.

2. La delimitación gráfica de las áreas de reparto se establece en los planos de ordenación estructural OU.2 de cada uno de los núcleos urbanos.

### Artículo 2.6. Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos.

1. Aprovechamiento objetivo, también denominado aprovechamiento real, es la superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno, conforme al uso, zona de ubicación, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo. En los ámbitos en los que se delimita Área de Reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada contabilizada en Unidades de Aprovechamiento urbanístico (u.a.) equivalentes a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso de vivienda libre y de tipología plurifamiliar en una unidad de ejecución teórica con coeficiente de sector igual a 1.

2. Aprovechamiento medio. Es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquéllos de coeficientes de ponderación que exprese su valoración relativa. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de sectores (por contar este con los ámbitos de desarrollo sectorizados y definidas las determinaciones necesarias para garantizar su adecuada inserción urbanística), no pudiendo ser modificado por ningún otro Instrumento de ordenación.

3. Aprovechamiento subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados del uso y tipología característicos, que expresa el contenido urbanística lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

- El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbanizable y urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación de las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

- El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado excluidos de los ámbitos de las áreas de reparto se corresponde con 90% del aprovechamiento objetivo permitido por el planeamiento en su parcela.

- El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.

4. Con carácter general y universal, para la concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico que contiene un instrumento de planeamiento, se establecen las siguientes coeficientes de homogeneización, justificados en la Memoria de Ordenación:

- Por uso y tipología:

RESIDENCIAL:

Vivienda colectiva libre: 1.

Vivienda colectiva protegida: 0,8.

Unifamiliar aislada o pareada libre: 1,25.

Unifamiliar aislada o pareada protegida: 1.

Unifamiliar en línea libre: 1,15.

Unifamiliar en línea protegida: 0,92.

TERCIARIO:

En sector de uso global residencial:

Edificio exclusivo: 1,45.

Compartido en edificio vivienda:

libre: 1,3.

protegida: 1,10.

Residencia Comunitaria: 0,95.

Alojamientos protegidos: 0,80.

En sector de uso global terciario:

Edificio exclusivo: 1,30.

Residencia Comunitaria: 0,95.

Alojamientos protegidos: 0,80.

INDUSTRIAL:

General: 0,70.

Servicio en sector no industrial 0,90.

GARAGE:

Sobre o bajo rasante 0,70.

- Por zona:

b1. Sinergias entre usos previstos en la zona: variable entre 0,90-1,00.

b2. Mejora de calidad urbana y ambiental: variable entre 0,95-1,00.

- Por costes de urbanización:

c1. Urbanización de viales y dotacionales: variable entre 0,85-1,00.

c2. Otros condicionantes de interés general: variable entre 0,95-1,00.

5. Coeficiente de Sector: La aplicación simultánea de los coeficientes de zona y de costes de urbanización se traduce en el llamado Coeficiente de Sector.

Artículo 2.7. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.

Las facultades conferidas por el planeamiento o la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por el propio planeamiento. Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

- La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación que la ejecución del planeamiento requiera.
- El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento a favor del Municipio que se establezcan para cada unidad de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute, así como, en su caso, de las asumidas por la propiedad en los Convenios Urbanísticos si son superiores de las legalmente exigibles.
- La ejecución conforme al Plan de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución o a la parcela, en su caso.

Artículo 2.8. Expedientes de Alineaciones.

En aquellos casos en los que la ordenación pormenorizada del Plan determine realineaciones de parcelas del suelo urbano consolidado que no comporten alteraciones sustanciales de su aprovechamiento, el aprovechamiento de la parte de parcela afectada por la realineación podrá ser acumulado en el resto de parcela.

Artículo 2.9. Régimen legal de fuera de ordenación. (OE).

1. Definición.

Las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del PGOU, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación del mismo, que resulten disconformes con la nueva ordenación, quedan en la situación legal de fuera de ordenación con las siguientes excepciones:

- Inmuebles incluidos en cualquiera de los regímenes de protección o Catálogos del PGOU o de los planes de desarrollo del Plan General, para los que estos establezcan medidas especiales de protección.
- Edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable que, de acuerdo con la legislación vigente hayan de quedar en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.
- Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto de las cuales la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

Las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, que resulten disconformes con la nueva ordenación y que sigan manteniendo el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de dicha Ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de las condiciones indicadas respecto del uso, tipología y situación de ruina.

2. Graduación.

En función del grado de disconformidad con la nueva ordenación, se distinguen dos situaciones.

a. Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación:

- Las que, resultando disconformes con la nueva ordenación, ocupan suelos destinados a viario o a dotaciones públicas (equipamientos o espacios libres), o que impiden la efectividad de su destino. En el momento de redacción del Plan no se han detectado elementos en esta situación fuera de los ámbitos de unidades de ejecución.
- Las que se ubican total o parcialmente sobre suelos de dominio público de cualquier clase sin la correspondiente autorización o concesión demanial, o sobre reservas para patrimonio público de suelo.
- Las que se encuentran situadas en terrenos clasificados bajo alguna de las categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, siempre que su uso sea incompatible con el régimen establecido para dicha categoría.
- Las que supongan graves incumplimientos de las legislaciones vigentes sobre patrimonio histórico o calidad ambiental, o produzcan efectos ambientales claramente perjudiciales para la población residente. Será suficiente y necesario un informe donde se declare el incumplimiento grave, emitido por el órgano de la administración autonómica competente en materia de protección del patrimonio o de protección ambiental en cada caso.
- Las que por su emplazamiento alteren muy negativamente paisajes sobresalientes o vistas de calidad sobre los núcleos de población. En el momento de redacción del Plan no se han detectado elementos en esta situación.

b. Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación:

Se encuentran en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que, aun siendo disconformes con las determinaciones de planeamiento, no se encuentran incluidos en ninguno de los supuestos del apartado anterior.

3. Régimen general.

Con carácter general, e independientemente del grado de disconformidad con la nueva ordenación en que se encuentren, se establece el siguiente régimen:

a. Podrán autorizarse aquellas obras que permitan restablecer totalmente la conformidad con el ordenamiento urbanístico vigente.

b. Podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

c. Excepcionalmente, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Se hará constar en la autorización que la ejecución de estas obras no dan lugar a incremento del valor de expropiación.

d. Procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario de la edificación o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público, la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

4. Régimen particular para actos parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

Sin perjuicio de lo establecido con carácter general en el punto anterior, para las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes parcialmente incompatibles con la nueva ordenación se establece el siguiente régimen:

a. Podrán autorizarse, además de las relacionadas en el apartado anterior, obras de reforma y mejora (excluidas las de ampliación), incluidas las de adaptación para ubicación de actividades. No se considerarán como obras de ampliación, aquellas que extiendan un determinado uso en detrimento de otro, sin ampliar la edificación.

b. En edificaciones existentes erigidas de forma no ilegal, por contar con licencia acogida a ordenamientos urbanísticos anteriores o sin licencia cuando esta no era exigible (anteriores a la Ley del suelo de 1956 en general o de la Ley 19/1975 para edificaciones en suelo no urbanizable), podrán autorizarse obras de ampliación, con los límites que por su situación o uso les sea exigible en estas normas urbanísticas.

c. En ningún caso se podrán autorizar obras que supongan una mayor disconformidad con la ordenación vigente que la ya existente, o que supongan una acentuación o mayor evidencia de la misma.

d. En ningún caso el uso final a que se destinen las instalaciones, construcciones o edificaciones objeto de las obras de reforma o mejora podrá ser incompatible con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de su solicitud.

e. Se hará constar en las autorizaciones, que las obras bajo este régimen particular no dan lugar a incremento del valor de expropiación.

Artículo 2.10. Situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. (OE).

1. Definición.

a. Conforme a lo establecido en la legislación vigente, los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido desde su terminación el plazo citado en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, quedarán en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, previo reconocimiento por órgano competente de dicha situación.

b. En el caso de edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística, existentes en suelo no urbanizable de especial protección o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, construidas sin licencia urbanística después de la entrada en vigor de la Ley 19/1975 o con licencia urbanística contraviniendo sus condiciones, procederá el reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, solo si hubiese transcurrido el plazo citado en el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre para adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o de la imposición de limitaciones por los riesgos indicados.

c. En idéntica situación podrán quedar, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar

la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

#### 2. Régimen.

- El reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, en edificaciones situadas en suelo no urbanizable, se realizará por el procedimiento establecido en la legislación vigente.

- Solo podrán autorizarse las obras de conservación y reparación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

- No procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que pueda establecer el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

### CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS

#### Artículo 2.11. Sistemas generales y sistemas locales.

##### 1. (OE) Sistemas generales:

Son los conjuntos de elementos de ámbito municipal, con destino dotacional público que, relacionados entre sí, configuran el modelo urbanístico y su estructura territorial, contribuyendo a lograr los objetivos de planeamiento en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras y servicios técnicos, asegurando la racionalidad y coherencia del modelo propuesto y su desarrollo, garantizando en cualquier caso su calidad y funcionalidad.

##### 2. Sistemas locales:

Son aquellos equipamientos, espacios libres o viales que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona de la población y que complementan la estructura integrada por los sistemas generales.

#### Artículo 2.12. Clases de sistemas.

##### 1. Sistemas generales, integrados por:

a. Sistema general de comunicaciones e infraestructuras.

b. Sistema general de espacios libres.

c. Sistema general de equipamiento comunitario.

##### 2. Sistemas locales, integrados por:

d. Sistema local de comunicaciones e infraestructuras.

e. Sistema local de espacios libres.

f. Sistema local de equipamiento comunitario.

3. Los planes parciales y planes especiales determinarán los sistemas locales conforme a las previsiones del Plan General y con arreglo a los parámetros establecidos en la legislación urbanística.

#### Artículo 2.13. Obtención del suelo para sistemas generales (OE).

Los suelos que en ejecución de las previsiones del Plan General deban destinarse a sistemas generales, se obtendrán para el uso y dominio público por los siguientes procedimientos :

##### a. En Suelo Urbano:

Mediante expropiación u ocupación directa.

##### b. En Suelo Urbanizable:

Mediante ocupación directa y con cargo a los sectores del suelo urbanizable al que se adscriben, con exceso de aprovechamiento superior al medio. En el caso de obtención anticipada, mediante expropiación u ocupación directa, de conformidad con la legislación urbanística.

##### c. En Suelo No Urbanizable:

Mediante expropiación conforme a la legislación urbanística vigente.

#### Artículo 2.14. Obtención del suelo para sistemas locales.

##### 1. En Suelo Urbano:

a. En actuaciones sistemáticas a desarrollar por unidades de ejecución: mediante cesión obligatoria y gratuita.

b. En actuaciones asistemáticas a desarrollar como actuaciones aisladas: mediante expropiación.

##### 2. En Suelo Urbanizable:

Mediante cesión obligatoria y gratuita en las diferentes unidades de ejecución en que se ejecuten los Planes Parciales.

Artículo 2.15. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales (OE).

El desarrollo de las previsiones del Plan General sobre sistemas generales se efectuará mediante Planes Especiales, que podrán referirse a la totalidad o a alguno de sus elementos.

No obstante, estas previsiones podrán también desarrollarse en los Planes Parciales, siempre que la ordenación tenga carácter integrado en dicho ámbito y con el resto de la estructura urbana, y el aprovechamiento que corresponda a los propietarios del suelo afectado como sistema general se materialice en ese mismo sector.

Artículo 2.16. Condiciones particulares de los sistemas generales (OE).

A continuación se desglosan los Sistemas Generales de nueva obtención en el Plan, incluyendo en algunos de ellos condiciones específicas de desarrollo, ordenación o gestión.

Denominación Sup. m<sup>2</sup> Obtención Ejecución Otras determinaciones.

#### SISTEMA ESPACIOS LIBRES.

SG.EL-3 (A) PARQUE PASEO DE LA PEÑA. AMPL. 3.620 Expropiación

SG.EL-6 SG-SUB-O-R6 12.567 Incluido PA-SUB-O\_R6

SG.EL-7 ZONA NORTE PL. FUENTE DE LA VILLA 10.672 Expropiación

SG.EL-9 SG SUB-O-R9 2.366 Incluido PA-SUB-O\_R9

SG.EL-10 PARQUE NORTE / FERIA 61.669 Adscrito aT3,T4,R5 y R13 El Plan Especial que defina la distribución y cuantificación de usos pormenorizados del parque deberá realizar un estudio acústico que establezca la ubicación óptima de dichos usos y, en su caso, la correspondiente zona de transición. Deberá contar con autorización administrativa por parte de la Delegación Provincial de la COPV, al estar afectado por el trazado de la N-321a.

SG.EL-11 PARQUE JARDINES DE MEDEL 13.316 Incluido en SUB-S\_R10 SUB-S\_R10 El deslinde de la vía pecuaria Vereda de los Charcones podrá suponer el ajuste de su delimitación.

SG.EL-12a LARIJA 893 Incluido en SUB-S\_R11 SUB-S\_R11 El /los Proyectos Parciales y de Urbanización que desarrollen estos SSGG, en lo referente a la restauración paisajística de las riberas, deberán ser supervisados por la delegación de Medioambiente o administración competente.

SG.EL-12b LARIJA 2.442 Adscrito aSUB-S\_R11

SG.EL-12c LARIJA 1.181 Incluido en SUB-S\_R11 SUB-S\_R11

SG.EL-12d LARIJA 1.694 Incluido en SUB-S\_R12 SUB-S\_R12

SG.EL-12e LARIJA 396 Adscrito aSUB-S\_R12

SG.EL-12f LARIJA 612 Adscrito aSUB-S\_R12

SG.EL-CAS ARROYO LAS MÁQUINAS 6.671 Incluido en SUB-S\_casR2 SUB-S\_casR2

#### SISTEMA EQUIPAMIENTOS.

SG.EQ-17 AMPLIACIÓN POLIDEPORTIVO 5.394 Cesión SUB-S-T1

SG.EQ-19 SUBSTACIÓN ELECTRICA POL. IND.Y OLIVARERO 3.704 Incluido en SUB-S\_I1 SUB-S\_I1

SG.EQ-20 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO 14.227 Incluido en SUB-S\_T2 Serán cargas del sector la urbanización completa de la parcela destinada a S.G. Equipamiento (incluidos los espacios libres, de circulación y de aparcamiento exteriores) que se prevean en ella. Deberá contar con autorización administrativa por parte de la Delegación Provincial de la COPV, al estar afectado por el trazado de la A-316, N-321a y del acceso al Polígono Industrial.

SG.EQ-21 DEPÓSITOS AGUA POTABLE Y NO POTABLE 2.197 Adscrito aSUB-S\_T2 Deberá contar administrativa por parte de la Delegación Provincial de la COPV, al estar afectado por el trazado de la A-316.

SG.EQ-cas1 DEPÓSITO AGUA POTABLE 500 Incluido en SUB-S\_casR1

Denominación Sup. m<sup>2</sup> Obtención Ejecución Otras determinaciones.

#### SISTEMA VIARIO.

SG.V. 10a RONDA OESTE. 1.930227 Adscrito S\_T1Incluido S\_T1 SUB-S\_T1 Será preceptivo la elaboración de un Plan Especial conjunto para todo del sistema General Viario S.G.V.10 Ronda Oeste, que defina su trazado y rasantes tanto en sectores de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado como de suelo urbano no consolidado, que sirva de directrices a los posteriores proyectos de urbanización parciales por sectores. Deberá contar con autorización administrativa por parte de la Delegación Provincial de la COPV, al estar afectado por el trazado de la N-321a y del acceso al Polígono Industrial.

SG.V. 10b RONDA OESTE 6.045 Incluido PA-SUB-O\_R6 PA-SUB-O\_R6

SG.V. 10c RONDA OESTE 3.679 Incluido PA-SUB-O\_R9 PA-SUB-O\_R9

SG.V. 10d RONDA OESTE 11.233 Incluido SUB-S\_R5 SUB-S\_R5

- SG.V. 10e RONDA OESTE 4.735 Incluido SUNC\_R12 SUNC\_R12
- SG.V. 10f RONDA OESTE 5.160 Adscrito SUB-S\_R2 SUB-S\_R10
- SG.V. 10g RONDA OESTE 6.618 Incluido en SUNC\_R1 SUNC\_R1
- SG.V. 11a ProlongaciónC/LINARES 8.968 Incluido en PA-SUB-O\_R6 PA-SUB-O\_R6
- SG.V. 11b ProlongaciónC/LINARES 8.968 existente SUB-S\_T2

SG. V. NS1 RONDA OESTE Será preceptivo la elaboración de un Plan Especial conjunto para todo del sistema General Viario S.G.V.10 Ronda Oeste, que defina su trazado y rasantes tanto en sectores de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado como de suelo urbano no consolidado, que sirva de directrices a los posteriores proyectos de urbanización parciales por sectores. El SG.V-NS1 deberá contar con autorización administrativa por parte de la Delegación Provincial de la COPV, al estar afectado por el trazado del acceso al Polígono Industrial.

- SG. V. NS2 RONDA OESTE
- SG. V. NS3 RONDA OESTE
- SG. V. NS4 RONDA OESTE
- SG. V. NS5 RONDA OESTE
- SG. V. 12 CAMINO DE BELDA 7301.962 Adscrito S\_T1 Existente SUB-S\_T1

Artículo 2.17. Titularidad del suelo.

1. Los suelos afectos a sistemas de uso y dominio público, y los de uso público o colectivo de titularidad privada, existentes en el momento de la aprobación inicial, continuaran afectados a idéntico uso salvo que el Plan General prevea expresamente su modificación.

2. En los suelos afectos a uso público tales como plazas, parques, avenidas, etc.... que sean susceptibles de utilización diferenciada el suelo y subsuelo, se entenderá que el suelo tendrá la calificación de dominio público y el subsuelo patrimonial a todos los efectos.

3. Los terrenos que el Plan General afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro Título, quedarán remitidos al ordenamiento jurídico vigente.

#### CAPÍTULO 4. DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS

Artículo 2.18. Sistema de comunicaciones e infraestructuras (OE).

1. El sistema de comunicaciones e infraestructuras está compuesto por el sistema viario y el sistema de infraestructuras.

a. El sistema viario está compuesto por los espacios destinados a la movilidad y la accesibilidad de los distintos puntos del territorio.

b. El sistema de infraestructuras básicas está compuesto por los elementos necesarios para la prestación de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua (canalizaciones y depósitos), eliminación y tratamiento de aguas residuales (canalizaciones y depuradoras), eliminación de residuos sólidos, centros de transformación o distribución de energía e instalaciones de telefonía y telecomunicaciones.

2. El trazado de los elementos de este sistema que pertenecen a la ordenación estructural queda recogido en los planos OU-2 Estructura y Usos Globales y OU-5 Infraestructuras (ordenación estructural), y el de los incluidos en la ordenación pormenorizada en el plano O.6 (ordenación completa). En este último caso, el trazado de los elementos incluidos en suelo urbanizable tiene carácter orientativo.

3. En cualquier caso, quedan específicamente prohibidos los tendidos eléctricos aéreos de alta y baja tensión en suelo urbano, debiendo soterrarse los existentes. En casos donde sea muy difícil llevar a cabo el soterramiento, se estudiará el impacto ambiental del tendido aéreo, y justificadamente se podrá acordar su mantenimiento. En el desarrollo de los planes parciales y unidades de ejecución, esta carga de soterramiento corresponderá a los propietarios.

4. La protección y servidumbres de los elementos que componen este sistema general se ajustará a la reglamentación aplicable.

Artículo 2.19. Sistema de espacios libres.

1. El sistema de espacios libres comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, pavimentados para uso peatonal y/o con plantaciones de arbolado y 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 pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a. Parques urbanos: corresponde a los espacios forestales y acondicionados para su disfrute por la población, de superficie mayor a 5.000 m<sup>2</sup>.

b. Parque Ferial: corresponde a espacios libres diseñados para dar soporte a actividades lúdicas de las fiestas anuales de la población, así como actividades provisionales y actos diversos a lo largo del año (áreas deportivas no regladas, mercadillos ambulantes, mítines, conciertos al aire libre, etc.).

c. Plazas y Áreas ajardinadas: corresponden a las áreas de superficie mayor a mil (1.000) metros cuadrados, en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro y con acondicionamiento pavimentado y/o terrizo con vegetación, destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

d. Áreas de juego y recreo: corresponde a las áreas con superficie no inferior a doscientos (200) metros cuadrados en las que se pueda inscribir una circunferencia de doce (12) metros de diámetro y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

#### Artículo 2.20. Sistema de equipamiento comunitario.

1. Comprende el sistema de equipamiento comunitario las reservas de terrenos y centros públicos destinados usos docentes, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales y sociales, tanto existentes como previstos por el Plan General.

2. Los suelos calificados como sistemas locales o generales por el Plan son de titularidad pública, o lo serán en ejecución de sus determinaciones, conforme a las previsiones de la legislación urbanística.

Excepcionalmente, la titularidad de determinados elementos del sistema de equipamiento comunitario podrá ser privada, en ejecución de las previsiones de este plan, cuando expresamente así se determine.

3. Las edificaciones destinadas a equipamiento comunitario se adaptarán a las condiciones de edificación de la zona en que se ubiquen, pudiendo quedar exentos del cumplimiento de las limitaciones de edificabilidad máxima por razones de su programa funcional, de acuerdo con la legislación específica aplicable.

4. Si las características necesarias para la edificación dotacional impidieran ajustar la edificación a la ordenanza de la zona en que se ubica, podrá exceptuarse justificadamente su cumplimiento, mediante la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle, siempre que su volumen no afecte a las condiciones de habitabilidad de los predios colindantes y a las condiciones del entorno urbano en el que se implanta.

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

#### CAPÍTULO 1. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

##### Artículo 3.1. Órganos Actuantes.

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

##### Artículo 3.2. Disposiciones generales. Orden de prioridades.

1. El Plan se desarrollará según las determinaciones de la legislación urbanística y las establecidas en estas Normas en cada una de las distintas clases de suelo.

2. Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse conforme determine el Plan, estarán sujetos al orden de prioridad y en su caso a los plazos de ejecución definidos en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas.

3. Sin perjuicio de lo anterior, dada la naturaleza y alcance del orden de prioridades, se podrá adelantar la formulación de determinados instrumentos de planeamiento, justificadamente y en base al interés urbanístico general.

4. En los casos en los que se determine el incumplimiento de las previsiones de los plazos de ejecución por causas no imputables a la Administración actuante, quedará ésta facultada para acordar las medidas previstas en la legislación urbanística, en función del interés urbanístico general.

##### Artículo 3.3. Instrumentos de complemento y desarrollo del Plan General.

El presente Plan General se deberá y podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones de que este disponga, mediante todas o algunas de las siguientes Figuras y Proyectos de Planeamiento, Ordenación y Ejecución:

- Figuras de planeamiento:

a. Planes de Sectorización:

De complemento del Plan General y desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

b. Planes Parciales de Ordenación:

Para suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística.



## c. Planes Especiales:

De Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística.

- Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria:

## d. Estudios de Detalle:

Para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o como instrumento para la ordenación pormenorizada de aquellos ámbitos que determine el Plan, de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística.

## e. Ordenanzas municipales de edificación y/o urbanización:

Para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, o por formulación conforme a lo previsto en la legislación urbanística.

## f. Catálogos de conservación y protección.

- Figuras o Proyectos de ejecución y gestión:

g. Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias. Ver artículo 3.15.

h. Proyectos de Reparcelación. Ver artículo 3.14.

i. Transferencias de aprovechamientos urbanísticos. Art. 62 LOUA.

j. Proyectos de Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable. Ver artículo 11.5.

k. Proyectos de obras de edificación o instalación. Ver artículo 3.17.

## Artículo 3.4. Modos de gestión.

La gestión de las determinaciones urbanísticas contenidas en las Normas Urbanísticas se podrá realizar:

a. Mediante gestión integrada de las unidades de ejecución directamente delimitadas por el Plan o sus planeamientos de desarrollo, o tras su delimitación, tanto para el suelo urbano como el urbanizable, cuya gestión se realizará de acuerdo con las disposiciones reguladoras del sistema de actuación en cada caso elegido.

b. Mediante actuaciones aisladas en suelo urbano o urbanizable para la obtención de terrenos dotacionales por expropiación forzosa, sin perjuicio de la posibilidad de su obtención por compra, permuta o transferencia de aprovechamiento antes de iniciar el procedimiento expropiatorio.

c. En los ámbitos de planeamiento incorporado o en curso de ejecución a la aprobación del Plan, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones contenidas en los mismos, las cuales se asumen parcial o totalmente, con o sin determinaciones complementarias, según el régimen transitorio regulado.

## Artículo 3.5. Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. La ejecución del Plan, salvo los supuestos de actuaciones aisladas en suelo urbano, se realizará mediante las unidades de ejecución delimitadas o que se delimiten dentro de las respectivas áreas de reparto para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

2. La delimitación de las unidades de ejecución no delimitadas desde el Plan, se podrá contener en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, según la clase de suelo, sujetándose al procedimiento de formulación de las mismas, o bien realizarse con posterioridad, con arreglo al procedimiento regulado entre otros, por los artículos 106 de la LOUA y 38.1 del RG.

3. Los ámbitos de los Sectores, Áreas Urbanas y Áreas de Reforma Interior delimitados por el Plan se entenderán en principio como ámbitos coincidentes con Unidades de Ejecución, salvo que el planeamiento o en el procedimiento específico antes aludido se justifique la división en varias unidades, en base al equilibrio de aprovechamiento y cargas de urbanización y compensaciones económicas sustitutivas en su caso.

## Artículo 3.6. Sistemas de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística, dentro de las unidades de ejecución que se delimiten al efecto.

2. El Plan determina el tipo de iniciativa preferente para la gestión de las actuaciones previstas, distinguiendo entre públicas y privadas conforme a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

3. El sistema de actuación queda fijado para cada unidad de ejecución en el momento de su delimitación conforme a lo previsto en dicha normativa.

## Artículo 3.7. Programación y gestión en el suelo urbano y urbanizable.

1. El planeamiento de desarrollo de cada ámbito o sector de suelo urbano y urbanizable habrá de aprobarse inicialmente en el cuatrienio especificado en su correspondiente ficha urbanística, una vez entrado en vigor este Plan General.

2. Se establece un plazo único de cuatro años, a partir de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización. Para los suelos ordenados por el Plan General, este plazo contará a partir de la aprobación definitiva del mismo.

3. El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico. En concreto, se determinan las siguientes:

a. Actuaciones de iniciativa privada: el Ayuntamiento podrá cambiar a un sistema de actuación de gestión pública (cooperación o expropiación), en cualquier momento a partir del incumplimiento. La actuación del Ayuntamiento podrá ser directa o bien indirecta a través de un agente urbanizador.

b. Actuaciones de iniciativa pública: los particulares interesados con mayoría suficiente podrán solicitar al Ayuntamiento el cambio a sistema de compensación y suscribir los compromisos de plazos y condiciones que garanticen la viabilidad de su desarrollo, manteniendo en todo caso el Ayuntamiento la facultad de la redacción del planeamiento cuando así estuviera previsto.

#### Artículo 3.8. Gestión de la cesiones de aprovechamiento al municipio.

1. Como norma general y siempre que sea posible, las cesiones de aprovechamiento al Ayuntamiento en concepto del 10% del aprovechamiento urbanístico que corresponde por ley al municipio, se realizará en parcelas urbanizadas con destino a la construcción de vivienda protegida u otros usos de interés social.

2. Como alternativa de gestión se podrá realizar la transmisión de este aprovechamiento de titularidad municipal, al precio resultante del valor urbanístico, a los propietarios incluidos en la unidad de ejecución, con los siguientes requisitos:

a. Que el uso de los terrenos no sean los adecuados para los fines del Patrimonio Municipal de Suelo (V. Protegida o usos de interés social).

b. El Ayuntamiento podrá transmitir proporcionalmente su aprovechamiento urbanístico a todos los propietarios que estén conformes con su adquisición, debiendo instrumentalizarse en el procedimiento de reparcelación o compensación al precio medio de venta de los solares resultantes como elemento integrado en la cuenta de liquidación.

c. Deberá destinarse al Patrimonio Municipal de Suelo el dinero (o terrenos permutados) resultante de la enajenación del aprovechamiento urbanístico.

#### Artículo 3.9. Gestión de los excesos de aprovechamiento.

##### 1. Gestión ordinaria.

En general los propietarios de suelos destinados a Sistemas Generales adscritos o de suelos incluidos en unidades de ejecución deficitarias (con AE negativo) que formen parte de un área de reparto donde también existen unidades excedentarias (con AE positivo), podrán incorporarse al proceso urbanizador de estas últimas, para materializar en ellas el aprovechamiento subjetivo que les corresponde, previa participación proporcional en las cargas de urbanización.

Los Exceso de Aprovechamiento (AE) expresados en las fichas de ordenación se corresponden con el Aprovechamiento Subjetivo al que tendrán derecho los propietarios de suelos destinados a Sistemas Generales adscritos (o de unidades deficitarias) una vez hayan cumplido con sus deberes de participación en la urbanización de la unidad, pues su cálculo contiene ya detruido la cesión del 10% correspondiente al municipio.

##### 2. Gestión municipal intermediada.

Como sistema alternativo al de gestión ordinaria, en razón de adecuar los tiempos de la iniciativa privada a los de obtención de suelo y ejecución de dotaciones, el Ayuntamiento podrá atribuirse los excesos de aprovechamiento de las unidades excedentarias y participar como propietario de estos en su desarrollo, para posteriormente, compensar a los propietarios de terrenos en otras unidades deficitarias o de sistemas generales adscritos, siempre dentro de la misma área de reparto, y de acuerdo con las alternativas y condicionantes indicados en los artículos 62 a 65 de LOUA.

### CAPÍTULO 2. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO Y VIVIENDA

#### Artículo 3.10. Instrumentos de política de suelo y vivienda.

El Ayuntamiento podrá intervenir en el mercado de suelo y vivienda del municipio a través de los siguientes instrumentos:

a. El Patrimonio Municipal de Suelo.

b. Delimitación de áreas de tanteo y retracto, a los efectos previstos en la normativa.

c. Derecho de superficie.

d. La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquel sistema en los plazos establecidos.

- e. La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.

#### Artículo 3.11. El Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Martos constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan.
2. El Patrimonio Municipal de Suelo se destinará a las siguientes finalidades:
  - a. Preferentemente, a garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
  - b. Posibilitar la ejecución urbanística de actuaciones públicas.
  - c. Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de precios.
  - d. Contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.
  - e. Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
3. Integran el Patrimonio Municipal de Suelo, entre otros:
  - a. Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento.
  - b. Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico o en virtud de convenio urbanístico.
  - c. Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.
  - d. Los terrenos y las construcciones adquiridos por la Administración Titular en virtud de cualquier Título, con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo, y en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la Ley.
  - e. Los ingresos previstos en virtud de la prestación compensatoria por la autorización de actuaciones de interés social en suelo no urbanizable.
  - f. Los ingresos obtenidos por las multas impuestas como consecuencia de infracciones urbanísticas.
  - g. Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

#### Artículo 3.12. Destino de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Los terrenos y construcciones que integren el Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinados, de acuerdo a su calificación urbanística, para los usos establecidos en la legislación vigente.
2. A los efectos anteriores, y conforme al artículo 75.1.b. de la LOUA, se consideran de interés público los siguientes:
  - a. Equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social.
  - b. Los usos declarados de interés público por disposición normativa.
  - c. Otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento mediante la aprobación de unas Ordenanzas específicas.
3. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:
  - a. Adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
  - b. La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
  - c. La conservación, mejora, ampliación, urbanización y en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.
  - d. La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.
4. Son Actuaciones Públicas a ejecutar conforme al artículo 75.2.d. de la LOUA las siguientes:
  - a. En el Conjunto Histórico, aquellas tendentes a la adecuada conservación, protección y mejora del mismo:
    - actuaciones que persigan la funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructura para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo, acordes a las características de conservación y protección de los valores históricos del conjunto, mediante la adecuación, mejora y, en su caso, implantación de estos servicios en las diferentes áreas que integran el Casco Histórico de Martos.
    - actuaciones tendentes a la protección, conservación y rehabilitación y mejora de edificios y espacios urbanos de valor patrimonial (murallas, torreones, edificios singulares y entornos de los mismos, espacios libres del casco, etc.).

b. En la Ciudad Consolidada, actuaciones tendentes a procurar la equilibrada distribución, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, atendiendo siempre a la integración y cohesión social de la ciudad. Se procederá a una ejecución gradual de actuaciones en edificaciones de la ciudad consolidada que podrán dar lugar a la rehabilitación, mejora o reforma integral de Bibliotecas, Centros de Mayores, Centros Cívicos.. para conseguir una aproximación real de los diferentes servicios a todos los ciudadanos del Municipio.

c. Se considerarán como áreas degradadas, a los efectos del citado artículo, los Núcleos Rurales de Monte Lope Álvarez, La Carrasca, Las Casillas, Media Panilla, Venta Pantalones y El Moro, a fin de ejecutar en ellos actuaciones públicas de infraestructuras y equipamientos que mejoren y completen su ordenación estructural, garantizando la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos. De este modo se intenta invertir la tendencia de despoblamiento que están teniendo la mayoría de ellos en los últimos años.

5. El Ayuntamiento consignará el 25% del balance de cuentas anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público de suelo a la ejecución de las actuaciones urbanísticas descritas en el apartado anterior.

### CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

#### Artículo 3.13. 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 aquél 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 puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. El Plan considera los siguientes tipos de proyectos técnicos:

De reparcelación.

De urbanización.

De obras ordinarias de urbanización.

De edificación.

De otras actuaciones urbanísticas.

De actividades e instalaciones.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deben venir redactados por técnicos competentes en relación con el objeto del proyecto, y visados por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación aplicable. El requerimiento de visado será sustituido, en los proyectos redactados por las Administraciones Públicas, por el de supervisión.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida, en su caso, 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, salvo los ajustes y desarrollos del mismo que no alteren sustancialmente las condiciones particulares de la licencia.

#### Artículo 3.14. Proyectos de Reparcelación.

1. Tienen por objeto la distribución justificada de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, la regularización de la configuración de las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y la localización determinada del aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento conforme al propio Plan.

2. Incluirán como fincas pertenecientes a la unidad reparcelable, además de las parcelas incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución, las fincas que se correspondan con los terrenos destinados a la ejecución de dotaciones adscritas a la misma.

3. La aprobación definitiva de los Proyectos de Reparcelación, en todo caso habrá de ser previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

4. Su aprobación podrá ser rechazada de forma justificada en aquellos supuestos en los que la localización de los aprovechamientos urbanísticos pertenecientes al Ayuntamiento se realice en posiciones marginales o cuando se materialice en parcelas con usos y tipologías edificatorias no adecuadas para la mejor satisfacción de los fines propios del Patrimonio Municipal de Suelo o cuando la asignación del coeficiente de ponderación no resulte ajustado a la diferencia de valores entre los diversos usos y tipologías en el seno de la unidad.

5. Cuando proceda, conforme al presente Plan, y si ello no hubiera sido llevado a efecto anteriormente, el Proyecto de Reparcelación habrá de contemplar el abono de los gastos necesarios para financiar las infraestructuras exteriores a la Unidad de ejecución.

#### Artículo 3.15. Proyectos de urbanización.

1. Tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de sectores o unidades de ejecución, en suelo urbano no consolidado o urbanizable, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que

comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados a continuación y, en todo caso, la apertura o reforma del viario:

a. Vialidad: explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; canalizaciones para servicios en el subsuelo.

b. Saneamiento: construcción de colectores, acometidas, sumideros y estaciones depuradoras.

c. Suministro de agua: construcción de captaciones, redes de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes de incendios.

d. Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de energía eléctrica, alumbrado público, instalación de gas natural, telefonía y telecomunicaciones.

e. Ajardinamiento, con el sistema de riego propuesto, las especies vegetales a utilizar y el amueblamiento urbano de parques, jardines y vías públicas.

f. Obras de infraestructuras y servicios exteriores al ámbito de la actuación precisas para la conexión adecuada con las redes generales, incluidas la adaptación de todos los viarios físicamente limítrofes a la Unidad de Ejecución que lo requieran, así como para el mantenimiento de la funcionalidad de todas estas redes generales.

g. Demolición de edificios y construcciones, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con el Planeamiento.

2. No podrán contener en ningún caso determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o condiciones de edificación, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan. Su documentación se ajustará a la exigida por la legislación urbanística.

3. Los proyectos de urbanización se tramitarán conforme al siguiente procedimiento:

a. Aprobación inicial.

b. Audiencia a los interesados por un plazo de 15 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias, con notificación individual a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la actuación.

c. Resolución de las reclamaciones y sugerencias presentadas en plazo y aprobación definitiva.

d. Publicación del acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia.

4. La ejecución de los proyectos de urbanización se ajustará a lo previsto en la legislación urbanística de aplicación y en particular a las siguientes determinaciones:

a. Antes de concluir las instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público, el promotor de la urbanización lo comunicará al Ayuntamiento para su inspección.

b. El Ayuntamiento solicitará, en su caso, informes de las compañías responsables del abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y alumbrado público, como requisito previo para la recepción de las obras.

c. Los terrenos y solares de las parcelas resultantes quedarán a una cota inferior a 50 cm por encima de la cota de referencia para la medición de alturas, según se define en el art. 7.36, cap.2, Título VII de estas Normas.

d. La urbanización contará con la señalización viaria correspondiente.

5. Será de obligación el vallado perimetral de la urbanización mediante el sistema que permita la no utilización por los vecinos de la urbanización hasta la recepción de la misma, que deberá llevarse a cabo del modo que determina el artículo 154 de la LOUA y que en todo caso deberá ser entregada en perfectas condiciones de limpieza y seguridad.

6. Se considerarán como obras incluidas en los proyectos de urbanización, y por tanto como costes de las mismas, las obras necesarias para la adaptación de los viarios físicamente limítrofes a dichas unidades aunque no se encuentren grafiados dentro de los límites del área.

7. Los proyectos de Urbanización deberán incluir obligatoriamente un Capítulo específico sobre prevención y corrección de los impactos, que se producirán en la fase de ejecución y funcionamiento, quedando encomendada a la dirección facultativa la labor de seguimiento del grado de cumplimiento de las medidas necesarias para atenuar, corregir o evitar posibles impactos, tales como:

- Contaminación y erosión del suelo.

- Cambios en la geomorfología y topografía.

- Alteración del paisaje.

- Emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos.

- Generación de distintos tipos de residuos y desechos.

- Generación de vertidos.

- Contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

- Pérdida de biodiversidad (flora y fauna).

- Generación de riesgos naturales.

- Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de la zona de actuación.

8. Para la recepción efectiva de la urbanización se debe garantizar la depuración de las aguas residuales del ámbito y contar con la autorización de vertidos acorde a su carga contaminante generada.

Artículo 3.16. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

1. Se incluyen en este tipo de proyectos aquellos que tienen por objeto aspectos específicos o áreas concretas de urbanización de alguno de los grupos señalados en el artículo anterior, sin contemplar la urbanización integral de su ámbito de actuación. Más concretamente, tienen por objeto:

- La ejecución de los sistemas generales.
- La ejecución por la Administración de las obras no incluidas en unidades de ejecución, estén o no previstas en el planeamiento.
- La adaptación de vía pública.

Artículo 3.17. Proyectos de edificación o demolición.

1. Se incluyen en este tipo de proyectos las obras de edificación que tienen por objeto actuaciones de nueva planta, así como la de conservación y rehabilitación de las edificaciones existentes, tanto en los casos en que afecten a la totalidad del inmueble como en las intervenciones parciales.

2. Se incluyen, así mismo, los proyectos de demolición, que podrán ser totales o parciales, y que podrán tramitarse independientemente o conjuntamente con los proyectos de edificación.

3. La documentación de los proyectos de edificación o demolición se ajustará a la exigida en la normativa de aplicación, y en este Plan, con alcance de proyecto básico a los efectos de solicitud de licencia. En cualquier caso, será suficiente para la definición completa de las obras y su valoración a los efectos de abono de la tasa correspondiente.

Artículo 3.18. Otras actuaciones urbanísticas.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los artículos anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas podrán ser obras civiles singulares (como pasarelas, puentes muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos), actuaciones estables (como talas de árboles, acondicionamiento de espacios libres de parcela, nuevos cerramientos exteriores de terrenos, tendidos de cables, etc.), actuaciones provisionales (como vallados, sondeos, casetas provisionales, etc.).

3. Los proyectos de estas actuaciones se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, por las especificadas en estas Normas y a las condiciones especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

Artículo 3.19. Proyectos de instalaciones y actividades.

1. Se incluyen en este tipo aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos técnicos a que se refiere este artículo se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por las especificadas en estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

## TÍTULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO 1. LICENCIAS

Artículo 4.1. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia.

1. Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en la normativa urbanística vigente, además los previstos en estas Normas.

2. La sujeción a licencia urbanística rige tanto para las personas y entidades privadas como para las Administraciones Públicas distintas de la municipal, así como para las entidades adscritas o dependientes de aquéllas, salvo en las excepciones contempladas en la legislación urbanística.

3. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y la normativa de aplicación en materia de Régimen Local.

4. El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística y en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable, sin perjuicio de las especificaciones contenidas en estas Normas.

5. El comienzo de cualquier obra al amparo del otorgamiento de licencia por silencio administrativo, según los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, requerirán en todo caso comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación.

6. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o planeamiento urbanístico de aplicación.

7. Previo al otorgamiento de cualquier licencia de ocupación/actividad deberá estar ejecutada la red de abastecimiento y su conexión al sistema general de abastecimiento del municipio.

#### Artículo 4.2. Plazos de las licencias.

1. Las licencias de obras e instalaciones deberán fijar los plazos para el inicio de la actividad autorizada, así como para la finalización de los actos amparados por ella. En el caso de que no se determine expresamente, se entenderían otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras o instalaciones y de tres años para la terminación de éstas.

La caducidad y prórrogas de las licencias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

2. Las licencias podrán incorporar condiciones particulares para garantizar el cumplimiento de las determinaciones de estas Normas y de las ordenanzas municipales. En concreto, el otorgamiento de la licencia determina la sujeción del peticionario a los siguientes deberes, sin perjuicio de los restantes señalados en estas Normas:

a. Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la administración municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.

b. Construir o reponer la acera dentro del plazo de conclusión de la obra.

c. Reparar e indemnizar los daños que se causen en la acera frontera a la finca, y en general los que se produzcan en elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.

d. Instalar y mantener en buen estado de conservación el vallado de obra y las medidas de seguridad de la vía pública durante el tiempo de duración de las obras.

e. Instalar en todas las obras el cartel de obra según modelo municipal.

#### Artículo 4.3. Procedimiento para la obtención de licencia.

1. En general, todos los proyectos urbanísticos sujetos a licencia, tanto públicos como privados, que se pretendan realizar en el término municipal de Martos, se ajustarán a las disposiciones municipales vigentes y a las normas generales de tramitación siguientes:

a. Las peticiones deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Martos y se efectuará su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

b. Las peticiones que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, consignarán el nombre y dirección del facultativo competente y la documentación habrá de ser, previamente, presentada a visado del Colegio Profesional respectivo.

c. El procedimiento de visado de proyectos técnicos para la obtención de licencias, se ajustará a lo establecido en la legislación que resulte aplicable.

d. Deberán acompañarse los ejemplares adicionales del proyecto que sean exigidos por el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en un número al menos de dos ejemplares.

e. Cuando haya de presentarse un plano de situación este lo será a escala mínima de 1/2.500 para actuaciones en suelo urbano y 1/10.000 en el resto, sobre la cartografía que le será expedida por el Ayuntamiento al interesado a petición de este, referida a la cartografía del Plan General.

f. Los actos administrativos a que estas tramitaciones den lugar, devengarán los derechos y tasas correspondientes.

g. La licencia municipal se concederá acompañada de un ejemplar del proyecto debidamente autorizado en cada uno de sus documentos. Este ejemplar deberá obligatoriamente estar siempre en la obra a disposición de cualquier agente municipal.

2. El Ayuntamiento condicionará el otorgamiento de licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de residuos de construcción y demolición de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

3. No pueden otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidos o emitidos, en los términos recogidos en la legislación sectorial.

En este sentido, y como cautela general para prevenir el riesgo de destrucción de yacimientos desconocidos, cualquier acto sujeto a licencia urbanística en suelo no urbanizable deberá contar con la autorización administrativa previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, previa presentación del preceptivo proyecto, conforme establece la legislación vigente. Para los suelos urbanizables y urbanos se estará a lo dispuesto en la regulación de la intervención en el subsuelo dada por esta normativa.

4. En las licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales los índices de inmisión medidos o calculados deben cumplir los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas.

5. Previo al otorgamiento de cualquier licencia de ocupación ó actividad, deberá estar ejecutada la red de saneamiento y su conexión al sistema general de colectores, cuyos efluentes serán tratados en la EDAR correspondiente.

#### Artículo 4.4. Control de los proyectos y subsanación de deficiencias.

1. Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

2. El requerimiento para subsanar las deficiencias detectadas deberá contestarse por parte del interesado en un plazo no superior a veinte (20) días, transcurrido el cual sin haberse efectuado la subsanación podrá declararse la caducidad del expediente.

#### Artículo 4.5. Tipos de licencias.

1. Las licencias urbanísticas quedan encuadradas por estas Normas y según la legislación vigente en los siguientes tipos:

- a. Licencia de parcelación.
- b. Licencia de urbanización.
- c. Licencia de demolición.
- d. Licencia de movimientos de tierra.
- e. Licencia de edificación, obras e instalaciones.
- f. Licencia de obras relacionadas con el Patrimonio Cultural.
- g. Licencia de obras menores.
- h. Licencia de actividad.
- i. Licencia de ocupación y primera utilización.
- j. Licencia para talas de masas arbóreas y vegetación arbustiva.
- k. Licencia de usos y obras provisionales.
- l. Licencia de otras actuaciones urbanísticas estables.

#### Artículo 4.6. Licencias de parcelación.

1. Está sujeto a licencia municipal todo acto de parcelación según se define en estas Normas, salvo que expresamente se declare su innecesariedad.

2. El documento que se acompañe a la solicitud de licencia de parcelación tendrá el contenido mínimo siguiente:

a. Memoria descriptiva de las características de las fincas originarias y resultantes con expresión de superficie y localización, así como de su adecuación al Plan, por resultar adecuadas para el uso que este les asigna y ser aptas para la edificación.

b. Plano de situación (escala mínima 1:1000).

c. Planos topográficos de parcelación originaria y resultante (escala mínima 1:500), recogiendo el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

d. Escritura pública o certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañándole Título o títulos que acrediten el dominio.

e. Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

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



4. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en el Suelo Urbano o Urbanizable, que pretende realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior.

5. La licencia de parcelación obliga a deslindar, amojonar y vallar la parcela o parcelas resultantes en un plazo no superior a los dos meses siguientes a la concesión de la misma. 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 hubiese lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

6. En ningún caso se podrá otorgar licencia de parcelación en los siguientes supuestos:

- Las que tengan dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en este plan o las establecidas en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen salvo que tengan por finalidad agruparlas y formar nuevas con dimensiones mínimas exigibles.

- Las de dimensiones inferiores al doble de las mínimas salvo que sean para agruparlas en el mismo acto a terrenos colindantes para formar una nueva finca que tengan las condiciones exigibles.

- Las que tengan asignadas una edificabilidad en función de la superficie y se halla materializado toda la edificabilidad correspondiente a la finca.

- Las parcelas vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones, edificaciones o instalaciones autorizadas sobre ellas.

- En suelo urbano y urbanizable con ámbitos delimitados para su desarrollo no podrán realizarse parcelaciones hasta la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo, salvo que estas segregaciones sean indispensables para el ajuste de los límites de propiedad a la delimitación del ámbito de desarrollo.

- En suelo no urbanizable quedan prohibidas siempre que no cumpla con la superficie mínima de cultivo según la legislación agraria, y en suelo urbanizable no sectorizado quedan prohibidas, hasta tanto no tengan aprobado el Plan de Sectorización.

#### Artículo 4.7. Licencia de urbanización.

1. Toda obra de urbanización o de obras ordinarias de urbanización a que se refieren el Artículo 3.15 y el artículo 3.16 de las presentes Normas requiere aprobación previa o licencia urbanística. La documentación técnica exigida se ajustará a lo dispuesto en el artículo 98 de la LOUA.

2. 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 un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

3. Los Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto el desarrollo integral del planeamiento, así como las obras de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de obras de edificación.

4. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificada por el promotor, con una antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de Urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente a la firma de dicha Acta.

5. En la obra deberá colocarse siempre en lugar visible el cartel de identificación de la misma, según modelo municipal.

#### Artículo 4.8. Licencia de demolición.

1. Están sujetas a esta licencia las demoliciones de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente, y siempre que no haya sido dictada resolución de rehabilitación o reconstrucción del inmueble, conforme a la legislación urbanística.

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a. Dos ejemplares del Proyecto técnico que constará como mínimo de memoria, presupuesto, pliego de condiciones técnicas, estudio de seguridad y salud y planimetría con los planos de situación (escala mínima 1:1000), plantas y alzados (escala mínima 1:100), referidos a la cartografía del Plan General.

b. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

c. Fotografías donde se aprecie perfectamente la obra a derribar.

d. Información arqueológica, para aquellos inmuebles catalogados o parcelas sometidas a condiciones especiales de conservación de las murallas.

3. Si la demolición es de pequeña entidad, podrá estar incluida en el proyecto de edificación.

#### Artículo 4.9. Licencia de movimiento de tierras.

Están sujetas a esta licencia las actuaciones de movimiento de tierras, desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que se refieran a labores agrícolas o estén incluidas como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado. Estas licencias se solicitarán acompañando:

- a. Memoria técnica que indicará la finalidad perseguida, las características de las actuaciones, el plan de etapas de su realización y las medidas de seguridad previstas durante la ejecución.
- b. Información arqueológica de la parcela.
- c. Plano de emplazamiento a escala 1:2500.
- d. Planos topográficos (escala mínima 1:500) con curvas de nivel cada metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como la edificación y arbolado existentes.
- e. Planimetría de perfiles originales y resultantes, suficientes para determinar el volumen de la actuación y su posible afección a la vía pública o a fincas y construcciones vecinas.
- f. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

#### Artículo 4.10. Licencia de edificación, obras e instalaciones.

1. Están sujetas a esta licencia las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, de rehabilitación o conservación, así como las de modificación o reforma de inmuebles que afecten a la estructura, de modificación del aspecto exterior de las edificaciones, de cambio de uso y de intervención total en la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, y según la definición del tipo de obra contemplado en el Título VII, Capítulo 3, artículo 7.29 de las presentes Normas.

2. A la solicitud de licencia se acompañará:

- a. Dos ejemplares del proyecto básico visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable, con justificación gráfica y escrita acreditativa del cumplimiento de la normativa urbanística, de las condiciones de protección contra incendios y de accesibilidad.
  - b. Estudio de Seguridad y Salud, o estudio básico, cuando proceda.
  - c. Información arqueológica de la parcela, cuando proceda.
  - d. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnicos competentes, visada por los colegios oficiales correspondientes.
  - e. Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación, cuando resulte exigible.
3. Los proyectos reformados requieren licencia previa antes de la ejecución de las obras.
4. La documentación técnica exigida se ajustará a lo dispuesto en el Artículo 3.17 de estas Normas.
5. En suelo urbano consolidado podrá exigirse por parte del Ayuntamiento, la incorporación al proyecto, como obras complementarias, las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares, cuando estas obras se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, según recoge el art. 98.4 de la LOUA.
6. En las obras de nueva planta, reforma o ampliación de edificación, así como de instalaciones subterráneas, en su solicitud de licencia se reflejará el arbolado y vegetación público y privado existentes en su ámbito y el entorno, así como una justificación fundamentada en el caso de alteración de la vegetación o eliminación de algunos de sus elementos, que debe ser autorizado por la administración municipal; en el transcurso de la obra se tomarán medidas encaminadas a la protección de la vegetación exigiendo su perfecto estado de conservación en la recepción de la obra.

#### Artículo 4.11. Licencia de obras relacionadas con el Patrimonio Cultural y Arqueológico.

1. Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a la obtención de licencia urbanística, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés o su entorno, según la legislación aplicable.

2. Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, la realización de cualquier obra o intervención en bienes de catalogación general, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia urbanística, según la legislación aplicable.

3. Cuando proceda, por aplicación de la legislación sectorial de 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 aquel.

4. Los proyectos que afecten a elementos de un edificio o 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 Consejera de Cultura.

5. Para todos los edificios situados en el Conjunto Histórico o limitrofes con su delimitación, la solicitud de licencia de obras deberá incluir la siguiente documentación, además de la exigida en el punto anterior:

a. Memoria informativa, incluyendo reportaje fotográfico del edificio existente, recogiendo el frente de manzana en el que se ubica la parcela.

b. Memoria justificativa:

- Valoración de la incidencia de la obra en las características tipológicas del edificio.

- Análisis de la adecuación de la intervención proyectada a las características del entorno (imagen urbana, materiales empleados).

- Valoración del impacto de la intervención sobre el Paisaje Histórico Urbano y las medidas que corrijan dicho impacto.

c. Planos:

- Planimetría de estado actual y propuesta de intervención a escala no inferior a 1:100.

- Alzado de estado actual y reformado del tramo de calle en que se ubica el edificio, comprendiendo al menos una longitud de fachada no inferior a la del edificio a cada uno de sus lados.

d. Información arqueológica.

6. En el caso de que la intervención proyectada afecte al subsuelo, el proyecto debe cumplir además las disposiciones del Título VI.

7. Para la ejecución de las Intervenciones Arqueológicas, será necesaria la obtención de la Licencia Municipal de Intervención Arqueológica. La solicitud de la licencia se deberá incluir la siguiente documentación:

a. Proyecto de Intervención Arqueológica autorizado por la administración autonómica competente.

b. Estudio de Seguridad Salud o estudio básico cuando proceda.

Artículo 4.12. Licencia de obras menores.

1. Se consideran obras menores las de mantenimiento, reparación o reforma de escasa entidad, que no comprometen elementos estructurales de la edificación ni las condiciones de seguridad de las personas y bienes. Son, entre otras análogas, las siguientes:

a. Mantenimiento y reparación de cubiertas y azoteas sin modificación de sus características.

b. Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas.

c. Reparación o colocación de canalones y bajantes interiores o exteriores.

d. Demolición y reconstrucción de tabiquería sin modificar su situación.

e. Reparación, reforma o sustitución de instalaciones interiores.

f. Reparación o sustitución de solados y de peldaños de escaleras.

g. Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en fachadas exteriores e interiores y en medianerías.

Reparación de balcones, cornisas y elementos salientes de fachada.

h. Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en el interior de la edificación.

i. Reparación o sustitución de cielo rasos.

j. Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores, sin modificar huecos. Instalación de aparatos sanitarios.

k. Colocación de rótulos, carteles publicitarios y anuncios luminosos en plantas bajas y altas.

l. Instalación de mobiliario urbano en zonas públicas.

m. Cerramiento de solares y parcelas sin edificar.

n. Instalación de casetas prefabricadas.

2. La solicitud de licencia irá firmada por el propietario e indicará la situación, características y presupuesto de las obras.

3. En la solicitud se deberá expresar, si así se requiere, junto al nombre del promotor, el del constructor y/o director de la ejecución de la obra.

4. En el caso de que las características de las obras exijan la adopción de medidas que garanticen la seguridad de los trabajadores o de la vía pública, deberá aportarse la documentación técnica exigida por la normativa de aplicación en estas materias.

5. Los productores de residuos deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus ordenanzas.

Artículo 4.13. Licencia de actividad.

1. Están sujetas a esta licencia la implantación, ampliación, modificación o traslado de usos mercantiles, industriales y análogos distintos al de vivienda, en edificaciones e instalaciones cubiertas o al aire libre.

2. No están sujetas a esta licencia:

a. Las instalaciones complementarias de la propia edificación residencial vinculadas a ésta, como trasteros, locales de reunión de comunidades, piscinas, instalaciones deportivas y similares.

b. Los aparcamientos y garajes complementarios de la edificación residencial y vinculados a ésta, siempre que sus características e instalaciones queden suficientemente definidas en el proyecto de obra, y sin perjuicio de que deban someterse al procedimiento de Calificación Ambiental cuando resulte exigible. En este caso, la apertura del expediente de calificación debe ser previa a la concesión de la licencia de obras, y su resolución anterior a la concesión de licencia de ocupación a la edificación.

c. Los cambios de titularidad de la actividad deberán comunicarse por escrito al Ayuntamiento, quedando sujetos los titulares a todas responsabilidades que se derivasen de esta omisión.

3. La solicitud de licencia de actividad de las actuaciones no sometidas a ninguno de los procedimientos de prevención ambiental acompañará:

a. Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar.

b. Planos de situación (escala mínima 1:1.000) y de planta acotada (escala mínima 1:100).

c. Certificación expedida por técnico competente de que el local reúne las condiciones de seguridad, salubridad, eliminación de barreras arquitectónicas, control acústico y protección contra incendios exigidas legalmente.

4. En las actuaciones sometidas a Calificación Ambiental, se integrará este procedimiento con el de licencia de actividad, y sus condicionamientos se incorporarán a la licencia. La solicitud de licencia de actividad de estas actuaciones acompañará:

a. Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental, con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas.

b. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

En estas actuaciones, se entenderá autorizada la implantación, ampliación, traslado o modificación de la actividad cuando cuente con resolución favorable del expediente de calificación y se haya concedido la licencia de actividad.

No obstante, la puesta en marcha de ésta no podrá producirse hasta que el titular presente en el Ayuntamiento certificación del director técnico que acredite el cumplimiento de las condiciones ambientales impuestas en la resolución e incorporadas a la licencia.

En las actuaciones sometidas a Calificación ambiental se debe cumplir la ley 7/2007, de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en lo referente a estas actuaciones.

Artículo 4.14. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a calificación ambiental.

1. El procedimiento de calificación ambiental se desarrollará con arreglo a lo que reglamentariamente se establezca, integrándose en el de la correspondiente licencia municipal.

2. Junto con la solicitud de la correspondiente licencia, los titulares o promotores de las actuaciones sometidas a calificación ambiental deberán presentar un análisis ambiental como documentación complementaria al proyecto técnico.

3. La calificación ambiental se integrará en la correspondiente licencia municipal.

Artículo 4.15. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a evaluación de impacto ambiental de planes y programas.

1. Las actuaciones sometidas a evaluación de impacto ambiental o informe ambiental deberán contar con la resolución favorable de estos procedimientos previamente a la concesión de licencia de actividad. La licencia incorporará los condicionamientos recogidos por la Declaración de Impacto Ambiental o Informe Ambiental, y no podrá otorgarse en contra de lo establecido por el órgano con competencia sustantiva.

2. La solicitud de licencia de actividad de estas actuaciones acompañará:

a. Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental, con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas y del cumplimiento de los condicionamientos de la Declaración de Impacto Ambiental o Informe Ambiental.

b. Declaración de Impacto Ambiental.

c. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

Artículo 4.16. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a Autorización Ambiental Integrada.

1. El procedimiento de autorización ambiental integrada será el establecido en el Capítulo II del Título III de la Ley 16/2002, de 1 de julio, con las siguientes particularidades:

a) La solicitud de autorización ambiental integrada contendrá la documentación exigida en el artículo 12 de la Ley 16/2002, de 1 de julio, así como la requerida por la normativa aplicable para aquellas otras autorizaciones que se integren en la misma de acuerdo con lo establecido en el artículo 21.c) de la presente Ley.

b) Conjuntamente con la solicitud de autorización ambiental integrada se deberá presentar el estudio de impacto ambiental al objeto de la evaluación ambiental de la actividad por el órgano ambiental competente.

c) La solicitud de autorización ambiental integrada, acompañada del estudio de impacto ambiental y la solicitud de licencia municipal, se someterá al trámite de información pública, durante un período que no será inferior a 45 días. Este período de información pública será común para aquellos procedimientos cuyas actuaciones se integran en el de la autorización ambiental integrada, así como, en su caso, para los procedimientos de las autorizaciones sustantivas a las que se refiere el artículo 3 b) de la Ley 16/2002, de 1 de julio.

d) No serán sometidos a información pública los datos que, de acuerdo con las disposiciones vigentes, gocen de confidencialidad.

e) La Consejería competente en materia de medio ambiente, teniendo en cuenta las alegaciones formuladas en el período de información pública, podrá comunicar al titular los aspectos en los que la solicitud ha de ser completada o modificada.

f) Concluido el trámite de información pública, el expediente completo deberá ser remitido a todas aquellas Administraciones públicas y órganos de la Administración de la Junta de Andalucía que deban intervenir en el procedimiento de autorización ambiental integrada.

g) Una vez evacuados los informes por los órganos y Administraciones intervinientes se dará trámite de audiencia a los interesados.

h) Efectuado el trámite de audiencia, se procederá a elaborar la propuesta de resolución que deberá incluir las determinaciones de la evaluación de impacto ambiental realizada por la Consejería competente en materia de medio ambiente o, en su caso, la declaración de impacto ambiental emitida por el órgano ambiental estatal.

i) La resolución del procedimiento de autorización ambiental integrada se someterá al régimen previsto en los artículos 21, 23 y 24 de la Ley 16/2002, de 1 de julio, poniéndose en conocimiento además del órgano que conceda la autorización sustantiva.

#### Artículo 4.17. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a Autorización Ambiental Unificada.

1. El procedimiento de autorización ambiental unificada se desarrollará reglamentariamente.

2. Sin perjuicio de lo anterior, la solicitud de autorización se acompañará de:

a) Un proyecto técnico.

b) Un informe de compatibilidad con el planeamiento urbanístico emitido por la Administración competente en cada caso.

c) Un estudio de impacto ambiental que contendrá, al menos, en función del tipo de actuación, la información recogida en el anexo II A de esta Ley.

d) La documentación exigida por la normativa aplicable para aquellas autorizaciones y pronunciamientos que en cada caso se integren en la autorización ambiental unificada, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28 de la presente Ley.

3. La Consejería competente en materia de medio ambiente promoverá y asegurará el derecho de participación en la tramitación del procedimiento de autorización ambiental unificada en los términos establecidos en la legislación básica en materia de evaluación de impacto ambiental. En el trámite de información pública toda persona podrá pronunciarse tanto sobre la evaluación de impacto ambiental de la actuación como sobre las autorizaciones y pronunciamientos ambientales que deban integrarse en la autorización ambiental unificada de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28 de la presente ley.

4. En el procedimiento se remitirá el proyecto y el estudio de impacto ambiental para informe al órgano sustantivo y se recabarán de los distintos organismos e instituciones los informes que tengan carácter preceptivo de acuerdo con la normativa aplicable, así como aquellos otros que se consideren necesarios.

5. Finalizada la fase de instrucción y previa audiencia al interesado se elaborará una propuesta de resolución de la que se dará traslado al órgano sustantivo.

6. La Consejería competente en materia de medioambiente dictará y notificará la resolución que ponga final procedimiento en el plazo máximo de ocho meses desde la presentación de la solicitud. Transcurrido dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa, los interesados podrán entender desestimada su solicitud. Excepcionalmente y por razones justificadas, la Consejería competente en materia de medio ambiente podrá acordar la ampliación del plazo de ocho meses previsto en el párrafo anterior, a un máximo de diez meses, mediante resolución motivada que será notificada a los interesados.

7. La resolución del procedimiento de autorización ambiental unificada se hará pública en la forma que reglamentariamente se determine.

8. La transmisión de la titularidad de la actuación sometida a autorización ambiental unificada deberá comunicarse a la Consejería competente en materia de medio ambiente.

Artículo 4.18. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a Autorización de Control de la Contaminación Ambiental.

1. En los supuestos de actuaciones no sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada, el procedimiento de resolución de las autorizaciones de control de la contaminación ambiental se regirá por lo dispuesto en su normativa específica.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el período de información pública será común cuando una actuación requiera varias de estas autorizaciones y en la normativa de aplicación a cada una de ellas esté previsto dicho trámite.

Artículo 4.19. Licencia de actividad en actuaciones con ejecución de obras.

1. En el caso de que la actuación para la que se solicita licencia de actividad exigiera la realización de obras de adecuación en el local, deberá también solicitarse la licencia de obra que proceda, acompañada de la documentación reseñada en el artículo 4.10 de estas Normas.

2. Conforme a lo establecido en la legislación de régimen local cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la licencia de actividad.

Artículo 4.20. Licencia de ocupación y utilización.

1. Están sujetas a esta licencia:

a. La primera utilización de las edificaciones de nueva planta y de restructuración total, así como la de aquellos locales en que sea necesaria por haberse producido cambios en su configuración, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b. La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

2. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de la licencia de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

a. Certificación final de obras cuando la actuación hubiese requerido de dirección técnica.

b. Documentación reformada, en su caso, que recoja las modificaciones introducidas en la obra en relación al proyecto al que se concedió licencia, visada por el colegio profesional correspondiente, y que fueron aprobadas en su momento por el Ayuntamiento previa ejecución de las obras.

c. Fotografía de las fachadas.

d. Para edificios de viviendas plurifamiliares, certificado de instalaciones de telecomunicación y de seguridad contra incendios, y protocolo de prueba.

e. En su caso, terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen autorizado simultáneamente con la edificación.

f. Copia de la solicitud de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana.

3. La licencia de ocupación se solicitará al ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un mes (1), salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen.

Artículo 4.21. Licencia de tala de árboles y vegetación arbustiva.

1. Se considerarán masas arbóreas y arbustivas sujetas a las determinaciones de las presentes Normas las que reúnan algunas de las siguientes características:

a. Se encuentren localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales o Locales.

b. Se sitúen en zonas de uso o dominio público o de protección de infraestructuras.

c. Estén integradas en espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén y/o por el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía o se encuentren en zonas expresamente señaladas en la documentación de estas Normas así como los suelos con carácter forestal del municipio.

2. La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de estas Normas quedarán sometidas al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

Se prohíbe especialmente las talas y podas de arboledas públicas y urbanas sin el preceptivo informe municipal del técnico competente, que justifique tal operación y garantice el tratamiento específico que cada «poda» requiera para prevenir la belleza y la salud del árbol.

3. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras y el paso de vehículos y máquinas puedan afectar a los árboles existentes deberán tomarse todas las medidas necesarias para evitar ocasionar daño alguno a dichos árboles.

4. El incumplimiento de lo anteriormente ordenado será sancionado por la Administración Municipal.

Igualmente serán motivo de sanción:

a. Depositar materiales de obra en los alcorques del arbolado.

b. Verter ácidos, jabones o cualquier producto nocivo para el árbol, en los alcorques o cercanía de estos.

c. Clavar carteles, sujetar cables, etc. en los árboles.

5. Cuando, por los daños ocasionados a un árbol en el ámbito urbano, o por necesidades de obra, este quedase dañado, muerto o fuera necesario suprimirlo, la Administración valorará el árbol siniestrado en todo o en parte, a los efectos de indemnización de acuerdo con los criterios expuestos en el Boletín de la Estación Central de Ecología, vol. VI, núm. 7 de 1975 de ICONA y los que pueda establecer la Agencia de Medio Ambiente.

6. Los Planes Parciales que en desarrollo de estas Normas se formulen habrán de contener previsiones concretas en torno al mantenimiento, mejora y defensa de las masas arbóreas que existan en los correspondientes sectores, ordenando el territorio por ellos abarcado velando por la no afección de las zonas arboladas.

Los citados instrumentos de planeamiento habrán de dedicar una porción de los suelos destinados a zona verde pública y privada a integrar dentro de sí las zonas arboladas existentes en los ámbitos territoriales correspondientes.

#### Artículo 4.22. Licencia de usos y obras provisionales.

1. No obstante la obligación de observancia de los planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando así lo requiera el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones se harán constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo establecido en la legislación hipotecaria.

2. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el punto anterior o de las construcciones provisionales que se levanten sobre ellos, están excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para poder llevar a cabo los proyectos de urbanización.

3. A los efectos de determinar el carácter provisional de usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrán de ponderarse los siguientes aspectos:

- Mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del plan.

- El carácter permanente y desmontable de las instalaciones.

- Los costes de la instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.

- Vocación de temporalidad (actividad de carácter temporal).

4. En el procedimiento de autorización se seguirá el siguiente trámite:

- Solicitud del interesado reconociendo expresamente la potestad del Ayuntamiento de ordenar la demolición de las edificaciones sin derecho a indemnización.

- Dos ejemplares del Proyecto técnico que constará como mínimo de memoria, presupuesto, pliego de condiciones técnicas, estudio de seguridad y salud y planimetría con los planos de situación (escala mínima 1:1000), plantas y alzados (escala mínima 1:100), referidos a la cartografía del Plan General.

- Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

- Prestación de fianza por importe necesario para la demolición de edificaciones, cesación de usos y restitución de terrenos.

La eficacia de la autorización quedará demorada o condicionada a la presentación en al Ayuntamiento de la inscripción Registral de las condiciones especiales de la licencia.

#### Artículo 4.23. Licencia de otras actuaciones urbanísticas estables.

Para el resto de las actuaciones urbanísticas estables contempladas en la normativa vigente y no recogidas en los otros tipos de licencia descritos en los apartados anteriores, la licencia se solicitará acompañando:

a. Memoria técnica que indicará la finalidad perseguida, las características de las actuaciones, el plan de etapas de su realización y las medidas de seguridad previstas durante la ejecución.

b. Plano de emplazamiento a escala 1:2000.

c. Planimetría de perfiles originales y resultantes, suficientes para determinar el volumen de la actuación y su posible afección a la vía pública o a fincas y construcciones vecinas.

Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

## CAPÍTULO 2. DEBER DE CONSERVACIÓN

### Artículo 4.24. Deber de conservación.

1. De conformidad con la legislación urbanística, los propietarios de los terrenos o construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada momento establecido en el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Las obligaciones mínimas de los propietarios de parcelas y construcciones respecto a la seguridad, salubridad y ornato público, incluyen:

a. El propietario de cada parcela asumirá la responsabilidad del mantenimiento de las acometidas de las redes de servicio, asegurando el correcto estado de funcionamiento de las mismas.

b. En solares, el propietario del mismo deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

- Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalen en las Ordenanzas respectivas. De no existir regulación específica, se exigirá un cercado permanente de dos (2) metros de altura, ejecutado de forma que asegure su solidez y conservación en buen estado, que sean de obra, enfoscado y pintado, con una puerta de acceso.

- El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de cerrarlos en el plazo de dos (2) meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de bordillos y pavimentación.

- Tratamiento de la superficie. Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

- El solar deberá estar permanentemente limpio de cualquier tipo de vegetación espontánea, sin ningún tipo de resto o material orgánico o mineral que pueda albergar animales o producir malos olores.

c. El Ayuntamiento podrá exigir que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar.

d. En construcciones serán mínimas las siguientes condiciones:

- Condiciones de seguridad: los elementos estructurales deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar a las cimentaciones. En particular deberá garantizarse la protección de la estructura frente a la acción del fuego. Deberán conservarse, igualmente, los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos estancos al paso del agua, y de modo que no ofrezcan riesgo de caídas a las personas y a los bienes.

- Condiciones de salubridad e higiene de todas las instalaciones: deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garanticen su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Se deberá mantener, 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. Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de control de emisiones de humos y partículas.

- Los servicios propios de las viviendas y comunidades de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de calderas, piscinas, etc., deberán adecuarse a las disposiciones legales en vigor, y el Ayuntamiento podrá exigir las medidas correctoras y establecer para los almacenamientos las limitaciones que se consideren necesarias, para evitar molestias o peligros para las personas o los bienes.

- Condiciones de ornato o decoro público: las fachadas exteriores e interiores, así como las medianeras visibles desde la vía pública, vallas, instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones, deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

3. Todos los ciudadanos tienen el derecho de denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que, por el mal estado de sus elementos (remates, cornisas, chimeneas, etc.) pudieran causar algún daño.

4. Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar, además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos en los que se determinen los elementos ruinosos y las obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

Si existiera peligro inminente, y el propietario no ejecutara dichas obras en el plazo que se fije, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de acuerdo con la legislación aplicable.



#### Artículo 4.25. Deber de conservación de los inmuebles catalogados.

1. La realización de intervenciones sobre bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atenderá a las disposiciones de la legislación reguladora de Patrimonio Histórico, sin perjuicio de lo establecido en el Plan y en los instrumentos de ordenación que las desarrollen o complementen.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el Plan General, mediante Planes Especiales y Catálogos podrá regularse el contenido del deber de conservación de inmuebles o elementos objeto de especial protección urbanística.

3. Las obras que se deriven de este deber de conservación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber de conservación o supusiesen un incremento del valor del inmueble hasta donde este alcance, y se sustituirán económicamente cuando lo rebasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

4. La catalogación de edificios por el Plan General los exceptúa del régimen común de declaración de estado ruinoso.

5. La catalogación de un edificio implica con carácter general la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos, y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que regule el Ayuntamiento mediante ordenanza especial. Para los inmuebles situados en el Conjunto Histórico, la instalación de estos elementos se regula por su ordenanza correspondiente.

6. Los elementos referidos en el punto anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del Plan o desde la inclusión en el Catálogo, con excepción de aquellos que estuvieran legalmente autorizados con anterioridad.

#### Artículo 4.26. Deber de conservación de la urbanización.

1. La conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, según el artículo 153.3 de la LOUA, en los siguientes supuestos:

- Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.

- Cuando los solares estén comprendidos en unidades de ejecución, hasta tanto en cuanto no se hubieran otorgado al menos el 50% de las licencias de edificación en el ámbito de dicha unidad.

#### Artículo 4.27. Situación legal de ruina urbanística.

1. La declaración de la situación legal de ruina urbanística y ruina física inminente de los edificios procederá en los supuestos contemplados en la legislación urbanística aplicable.

2. En relación a los bienes afectados por la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, la apertura y resolución de expedientes de ruina deberá ser notificada a la Consejería competente, que podrá constituirse en parte interesada en cualquier expediente de ruina que pueda afectar directa o indirectamente al Patrimonio Histórico. Para estos inmuebles, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable, primando las rehabilitaciones de las edificaciones de las edificaciones en mal estado de conservación.

3. Para los bienes incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del presente Plan, la declaración de situación legal de ruina urbanística comportará las determinaciones establecidas en el artículo 157 de la LOUA, así como en el Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

4. Los edificios situados en el ámbito delimitado del BIC Conjunto Histórico tendrán la misma consideración a efectos de declaración de ruina que los inmuebles protegidos. La demolición de la edificación no renovada del CH comportará las siguientes determinaciones:

a. Para la demolición de edificios será necesario informe favorable de la administración cultural competente.

b. En el caso de que durante el proceso de demolición aparecieran elementos de interés histórico, monumental o constructivo que permanecían ocultos en la edificación original, el Ayuntamiento podrá ordenar la suspensión de la demolición e imponer la conservación de estos elementos mediante la modificación del Catálogo del Plan.

c. El Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución como medida de prevención frente a situaciones de ruina en aquellos casos en los que la propiedad incumpla del deber legal de conservación de la edificación.

### CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

#### Artículo 4.28. Protección de la legalidad urbanística.

La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

a. La intervención preventiva en los actos de uso y edificación del suelo.

b. La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.

- c. La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos dispuestos en la legislación urbanística aplicable.
- d. La sanción de las infracciones urbanísticas.

#### Artículo 4.29. Infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la legislación urbanística.
2. La competencia y tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística.

### TÍTULO V. CONDICIONES DE USO

#### CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

##### Artículo 5.1. Ámbito de aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título XI, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

##### Artículo 5.2. Relación de usos globales y pormenorizados.

El Plan distingue los siguientes usos globales, usos pormenorizados y categorías de uso: (OE).  
Uso global Uso pormenorizado Categorías.

#### RESIDENCIAL

- vivienda unifamiliar 1.<sup>a</sup> (libre).
- vivienda plurifamiliar 2.<sup>a</sup> (protección pública).

#### INDUSTRIAL

- talleres y pequeñas industrias compatibles.
- industria de producción y almacenaje.
- estaciones de servicio.

#### TERCIARIO

- residencia comunitaria.
- hotelero.
- comercial 1.<sup>a</sup> (local comercial).
- 2.<sup>a</sup> (agrupación comercial).
- 3.<sup>a</sup> (gran superficie minorista).
- reunión y espectáculos 1.<sup>a</sup> (sin actividad musical).
- 2.<sup>a</sup> (con actividad musical).
- 3.<sup>a</sup> (aire libre).
- oficinas 1.<sup>a</sup> (despachos anexos a vivienda).
- 2.<sup>a</sup> (local).
- 3.<sup>a</sup> (edificios exclusivos).

#### DOTACIONAL

- EQUIPAMIENTO docente 1.<sup>a</sup> (local).
- 2.<sup>a</sup> (edificios exclusivos).
- deportivo 1.<sup>a</sup> (local).
- 2.<sup>a</sup> (edificios exclusivos).
- social 1.<sup>a</sup> (local).
- 2.<sup>a</sup> (edificios exclusivos).
- servicios urbanos.
- servicios técnicos infraestructuras.

- ESPACIOS LIBRES parque urbano.
- Parque Ferial.
- plaza o jardín.
- área de juego y recreo.

VIARIO red viaria.

aparcamiento en red viaria en superficie.

GARAJE garaje 1.<sup>a</sup> (uso complementario del característico de la parcela, bajo o sobre rasante).

2.<sup>a</sup> (edificios o parcelas con uso exclusivo).

3.<sup>a</sup> (bajo rasante de viales o espacios libres).

Cualquier otro uso no contenido en el cuadro tipo de relación de usos, se regularán analógicamente por las condiciones establecidas en aquel uso tipificado que le sea funcionalmente más semejante.

Artículo 5.3. Clases de usos pormenorizados.

Por su modalidad de aplicación y gestión, en una determinada parcela, área, zona o sector, y a efectos de las determinaciones de aprovechamiento y ordenación, se diferencian las siguientes clases de usos pormenorizados:

a. USO CARACTERÍSTICO: Es el que por aplicación del Plan General o del planeamiento de desarrollo es de implantación dominante en una parcela, un área, zona o sector.

b. USO COMPLEMENTARIO: Es el que por exigencias de la legislación urbanística o del propio Plan debe implantarse obligatoriamente, como demanda del uso característico y en una proporción determinada por este.

c. USO COMPATIBLE: Es el que puede coexistir con el uso característico en una misma parcela sin perder sus características propias, cumpliendo las condiciones establecidas por el Plan o el planeamiento de desarrollo.

d. USO ALTERNATIVO: Es el que puede coexistir con el uso característico en una misma zona o sector, y cuya implantación puede autorizarse en parcela o edificación independiente, en la proporción y condiciones que establezca el Plan o el planeamiento de desarrollo.

e. USO PROHIBIDO o EXCLUYENTE: Es el excluido por el Plan o por el planeamiento de desarrollo en una parcela, área, zona o sector, por su incompatibilidad con el uso característico o con los objetivos de la ordenación.

Son usos prohibidos en un determinado ámbito:

- Los usos que no sean los usos característicos y complementarios, compatibles o alternativos establecidos por el Plan o por el planeamiento de desarrollo para dicho ámbito.

- Los usos compatibles o alternativos que no cumplan las condiciones establecidas o superen los límites de intensidad, que, en su caso, pudiera imponerles el planeamiento.

- Los así conceptuados en las disposiciones generales o en la normativa específica en un ámbito determinado.

Artículo 5.4. Uso del subsuelo.

La ocupación, aprovechamiento y uso del subsuelo, mediante la ejecución de sótanos o construcciones bajo rasante estará supeditada en todo caso a lo establecido en el artículo 49.3. de la LOUA, en las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico de estas Normas TÍTULO VI. CAPÍTULO 4 Sección 3. Protección de Patrimonio Arqueológico y además a las siguientes condiciones:

a. Que, efectuada la intervención arqueológica prevista en las Normas de Protección o en su caso, la que determine la administración competente en materia de patrimonio arqueológico, quede acreditada la inexistencia de restos arqueológicos que deban conservarse, o en su caso, que la conservación y/o puesta en valor de los mismos sea compatible con dichas construcciones bajo rasante.

b. En ambos casos, tales construcciones deberán contar con la autorización de la Consejería competente, teniéndose en cuenta las limitaciones impuestas en el art. 49.3 de la LOUA, así como el 59.4 de la Ley 14/2007 LPHA, en relación a la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido.

c. En los casos autorizables, su construcción se condicionará al resultado de un estudio geotécnico previo que establezca las condiciones que garanticen la estabilidad del terreno y que no se afecte a las edificaciones circundantes.

## CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

Artículo 5.5. Uso global residencial.

1. Es el uso de aquellos edificios o parte de ellos destinados a viviendas o residencia familiar. (OE).

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 distinto uso y con acceso exclusivo.

b. VIVIENDA PLURIFAMILIAR: es la situada en edificio constituido por dos o más viviendas con accesos (incluidas escaleras) y elementos comunes.

2. Se establecen las siguientes categorías en el uso residencial:

a. Categoría 1.<sup>a</sup>. Vivienda libre: es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.

b. Categoría 2.<sup>a</sup>. Vivienda de protección pública: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica. (OE).

Artículo 5.6. Definiciones.

A efectos del cumplimiento de las condiciones de edificación se define como:

a. ESTANCIA: cualquier dependencia habitable de la edificación, excluyendo por tanto los pasillos, distribuidores, armarios, despensas, trasteros y cuartos de instalaciones.

b. SUPERFICIE UTIL: superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio habitable de una estancia.

Artículo 5.7. Condiciones particulares del uso de vivienda.

1. Condiciones de superficie.

Las dependencias o estancias de todas las viviendas (unifamiliares o plurifamiliares) cumplirán las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

a. Salón más comedor: 16 m<sup>2</sup> para viviendas de hasta dos dormitorios; 18 m<sup>2</sup> para viviendas de tres dormitorios y 20 m<sup>2</sup> para las de más de tres.

b. Cocina: 7 m<sup>2</sup> pudiendo reducirse a 5 m<sup>2</sup> cuando se englobe en una única dependencia junto al estar y comedor.

c. Dormitorios: 8m<sup>2</sup> para todos los dormitorios de la vivienda, debiendo existir siempre un dormitorio con un mínimo de 12m<sup>2</sup> de superficie útil.

d. Baño: 3 m<sup>2</sup> y Aseo: 1,10 m<sup>2</sup>.

e. En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior, en la propia vivienda o en espacios comunes habilitados al efecto y, en cualquier caso, con protección de vistas desde la calle.

Se permiten viviendas que engloben en una única dependencia el uso de varias estancias (por ejemplo salón más comedor más dormitorio), siendo en ese caso su superficie útil la suma de superficies de cada uso que engloba.

2. Condiciones de iluminación y ventilación:

Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación. Se permitirán los patios de lado mínimo 2,50 m en aquellas viviendas construidas según la regulación del Plan General anterior.

3. Condiciones de habitabilidad:

a. Todas las viviendas deberán ser exteriores, entendiéndose así las que dispongan al menos la estancia de mayor superficie y una estancia más con huecos abiertos a espacio exterior o patio interior de lado no inferior a 2/3 de la altura del edificio, y cuyas dimensiones permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de siete (7) metros, salvo en el caso de viviendas con tres estancias o menos, a las que dicha condición solo se exigirá a la estancia de mayor superficie. Cuando el acceso a alguna de las viviendas se realice necesariamente a través de dicho patio interior, a este se accederá mediante pasadizo a nivel de calle con un ancho mínimo «a» de cinco (5) metros y longitud no superior a dos veces y media el ancho (2,5xa).

Quedan excluidas de tales exigencias las viviendas en Conjunto Histórico que, por la forma y dimensiones de la parcela donde se implantan, no puedan cumplir estos requisitos.

b. Quedan prohibidas las viviendas interiores, considerándose así las que no cumplen alguna de las condiciones anteriores. Solo se permitirán en las existentes obras de conservación y de mejora de sus condiciones higiénicas.

c. Quedan prohibidas las viviendas en sótano y semisótano. En esta última se autoriza la instalación de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar siempre que cumplan las exigencias de iluminación y ventilación.

4. Condiciones de distribución y programa funcional:

a. El programa mínimo para apartamento será de dormitorio, baño, salón-comedor y cocina en 35 m<sup>2</sup> útiles. Esta última podrá encontrarse incorporada al cuarto de estar, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación. Podrán existir estudios con un único ambiente que reúna el programa anterior, y siempre con una superficie igual o mayor a 35 m<sup>2</sup> útiles.

b. Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si este se realiza a través de salón comedor se dispondrá vestíbulo de independencia con doble puerta. En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.

c. Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima libre de 0,90 m.

d. Las condiciones anteriores no serán exigibles en actuaciones de rehabilitación de viviendas, siempre que el proyecto justifique la imposibilidad de cumplirlas por los condicionantes estructurales y tipológicos de la edificación.

5. Condiciones de accesibilidad:

a. Los espacios libres y los recorridos de acceso desde el exterior a todas las viviendas cumplirán las condiciones de la normativa de aplicación.

b. Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la normativa de edificación.

c. Deberá disponerse ascensor en las edificaciones plurifamiliares de tres plantas de altura (PB+2).

6. Dotación de plazas de garaje:

Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el artículo 5.8 de este mismo Título.

Artículo 5.8. Reserva de plazas de garaje.

1. Los edificios de nueva planta deberán disponer en su proyecto una dotación mínima de plazas de garaje, como uso complementario del característico a que se destine la parcela, en la dotación mínima de una plaza de garaje por cada vivienda. Esta reserva es condición indispensable para la concesión de licencia, y debe resolverse en el interior de la parcela, independientemente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico.

2. Se exceptuarán de la obligatoriedad de reserva de plazas de garaje las parcelas y edificaciones del suelo urbano que presenten algunas de las características siguientes:

a. Parcelas que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado libre, o cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 5,00 m.

b. Parcelas con frente de fachada inferior a 6 m o superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>.

c. Parcelas incluidas en el ámbito de la ordenanza 1. Centro Histórico.

d. Parcelas incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección.

### CAPÍTULO 3. USO INDUSTRIAL

Artículo 5.9. Uso global industrial.

Es todo aquel uso que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, según las precisiones que se expresan en la definición de los usos pormenorizados que engloba. (OE).

Artículo 5.10. Usos pormenorizados.

El uso industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. TALLERES Y PEQUEÑAS INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LAS VIVIENDAS.

Se incluyen en este uso pormenorizado las instalaciones que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas, pueden ubicarse en áreas residenciales, con los siguientes condicionantes:

- Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias peligrosas.

- Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).

- Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes.

- 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.

- Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.

- Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones legales de aplicación.

- Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.

Corresponden en concreto a los siguientes grupos de actividades:

- Talleres de carpintería metálica, de cerrajería y de carpintería de madera.

- Actividades de fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo doméstico.

Estos servicios pueden llevar incluida su venta al público, directa o mediante intermediarios.

- Transporte e industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios..).

- Talleres de reparaciones eléctricas.
- Almacenes y comercio mayorista, cuyo objeto es el depósito, guarda, almacenaje y/o distribución de bienes y productos.

## 2. INDUSTRIA DE PRODUCCIÓN Y ALMACENAMIENTO.

Se incluyen las instalaciones que no son compatibles con las viviendas por sus posibles riesgos o incidencia negativa en el entorno residencial. Estas estarán localizadas en áreas urbanas de uso global industrial, con los siguientes condicionantes:

- Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad alta.
- Que las características técnicas de la actividad aconsejen, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes, su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas.

## 3. ESTACIONES DE SERVICIO.

Se incluyen las instalaciones de suministro de combustible y las instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.

### Artículo 5.11. Condiciones generales de ordenación y edificación.

1. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso industrial cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.

2. Se exceptúan de la condición anterior las parcelas y edificaciones destinadas al uso pormenorizado de «Estación de Servicio de Vehículos» cuyas condiciones de ordenación y edificación quedarán reguladas por su normativa específica y las que establezca el planeamiento de desarrollo.

3. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental, así como las condiciones generales de protección del medio urbano y natural establecidas en esta normativa.

4. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el art. 5.15. de este mismo Título.

5. La tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio.

Artículo 5.12. Condiciones particulares del uso de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas.

En zonas de uso global y característico distinto al industrial, deberán cumplir para poder implantarse las siguientes condiciones:

- Estar el uso autorizado como compatible o alternativo por las condiciones particulares de la zona.
- Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones y disponer de accesos propios desde el exterior para el público y para carga y descarga, independientes del resto de la edificación.
- Deberán disponer de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 100m<sup>2</sup> adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros.

### Artículo 5.13. Condiciones particulares del uso de industria de producción y almacenamiento.

Solo se permite su ubicación en zonas de uso global y característico Industrial. Se tendrá en cuenta además lo siguiente:

- Todas las actividades e industrias que se establezcan deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la Ordenanza de vertidos municipal. En caso de no existir, se deberán respetar los parámetros de vertido establecidos por la legislación vigente.

- Para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatoria la colocación de un pozo de registro o arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para cada una de las naves del polígono industrial para permitir la toma de muestras individualizadas. Este hecho debe quedar plasmado en la planimetría de ordenación pertinente y deberán realizarse con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial.

- También será obligatorio la instalación de una arqueta separadora de grasas y fangos y una de hidrocarburos en cada nave de uso industrial.

- El Ayuntamiento es el organismo competente para realizar la toma de muestras en las arquetas o pozos de registro de control y los análisis necesarios correspondientes para comprobar el cumplimiento de los requisitos de la Ordenanza de vertidos.

- Los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.

- Deberán disponer de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 100m<sup>2</sup> adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros.

Artículo 5.14. Condiciones particulares del uso de estación de servicio.

1. En suelo urbano solo se permite su implantación en las parcelas calificadas para tal uso por el Plan o en las autorizadas con posterioridad por los órganos competentes.

Para la autorización de nuevas implantaciones deberá tramitarse un «Plan Especial», en el que se garantice la resolución de las condiciones de edificación, ordenación, usos compatibles, accesibilidad, protección, impacto ambiental, relaciones funcionales con el entorno, conformación de espacios públicos, etc., y se establezcan además los parámetros reguladores de las construcciones: separaciones, altura, etc., en relación a la zona en que se ubiquen.

La denegación del trámite del Plan Especial, no dará lugar a ningún tipo de indemnización.

2. En suelo urbanizable podrá preverse justificadamente en el planeamiento de desarrollo, que establecerá su ubicación y condiciones de ordenación y edificación.

3. En todo caso, la implantación, modificación o desmantelamiento de estaciones de servicio habrán de atenerse a la legislación vigente en materia de contaminación de suelos.

4. Deberán disponer de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 100m<sup>2</sup> adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros.

Artículo 5.15. Reserva de plazas de garaje.

1. Los edificios de nueva planta deberán disponer en su proyecto una dotación mínima de plazas de garaje, como uso complementario del característico a que se destine la parcela, en la dotación mínima indicada en este artículo. Esta reserva es condición indispensable para la concesión de licencia, y debe resolverse en el interior de la parcela, independientemente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico.

2. En uso pormenorizado de talleres compatibles, solo se exige reserva para los talleres de mantenimiento y reparación del automóvil, en una proporción de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida.

3. En uso pormenorizado de industria de producción y almacenamiento, se reservará una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción, y se dispondrá dentro de la parcela un espacio destinado a carga y descarga, con una dársena por cada 1.000 m<sup>2</sup> construidos o fracción de ésta.

#### CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO

Artículo 5.16. Uso global terciario.

Es todo uso que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, como alojamiento temporal, hostelería, espectáculos, relación, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades financieras, seguros y análogas (OE).

Artículo 5.17. El uso global terciario comprende los siguientes usos pormenorizados y categorías:

1. HOTELERO.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 47/2004 de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros, el uso hotelero a los efectos de las presentes Normas se clasifica en las siguientes categorías:

a. Hoteles, que deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.

b. Hostales, que pueden ocupar solo una parte de un edificio.

c. Pensiones. Que además de poder ocupar solo una parte de un edificio, pueden tener los aseos y cuartos de baño fuera de la unidad de alojamiento.

d. Hoteles-apartamentos, que deben ocupar totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo, y contar, además, con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento.

## 2. RESIDENCIA COMUNITARIA.

Incluye el uso destinado al alojamiento estable de personas, en agrupaciones de unidades habitables bajo tipologías diferentes a las de viviendas, que incluyen espacios y servicios comunes, y que son gestionadas de forma unitaria. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de ancianos y de miembros de comunidades en general, siempre que conlleven una gestión unitaria de alojamientos y servicios complementarios.

## 3. ALOJAMIENTO PROTEGIDO.

Incluye los usos pormenorizados de alojamientos protegidos y alojamientos de protección pública recogidos por la legislación estatal y autonómica vigente en los distintos planes de vivienda. Sus condiciones particulares se atenderán a las recogidas en dicha normativa.

## 4. COMERCIAL.

Incluye las actividades de servicio al público destinadas a la compraventa o permuta de mercancías al por menor.

Se distinguen tres categorías:

1.<sup>a</sup>. Local Comercial (LC): Establecimiento comercial en edificio compartido con otros usos o locales, con acceso propio e independiente, o en edificio independiente, y que por sus características no pertenece a la categoría 3.<sup>a</sup> definida a continuación.

2.<sup>a</sup>. Agrupación o Centro Comercial (CC): conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o conjunto de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

3.<sup>a</sup>. Gran Superficie Minorista (GSM): Tipo de establecimiento comercial así definido en la legislación sectorial vigente : «Establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga un superficie útil para la exposición y venta al público superior a dos mil quinientos (2500) metros cuadrados».

Se entenderá por superficie útil para la exposición y venta al público la definida en la legislación sectorial vigente.

## 5. REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS.

Incluye las actividades de desarrollo de la vida social, de relación y recreativas.

Se distinguen tres categorías:

1.<sup>a</sup> Instalaciones sin actividad musical, como bares, cafeterías, tabernas, restaurantes o similares. Recoge también aquellos establecimientos de sedes políticas, sociales, organizaciones asociativas, religiosas u otras con fines no lucrativos.

2.<sup>a</sup> Instalaciones con actividad musical, como pubs, discotecas, salas de juegos, locales de espectáculos y análogos.

3.<sup>a</sup> Instalaciones de concurrencia pública al aire libre.

## 6. OFICINAS.

Se incluyen las actividades terciarias de carácter administrativo, financiero, de información y comunicaciones, así como despachos profesionales. Se incluye también en este apartado las actividades de atención directa a clientes para servicios personales, tales como peluquerías, salones de belleza, centros de bronceado, consultas de medicina general y especializada privadas.

Se distinguen tres categorías:

1.<sup>a</sup> Despachos profesionales anexos a la vivienda.

2.<sup>a</sup> Locales de oficinas.

3.<sup>a</sup> Edificios Exclusivos.

### Artículo 5.18. Condiciones generales de ordenación y edificación.

1. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso terciario cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.

2. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

3. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el artículo 5.26 de estas normas.

4. La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios y actividades comerciales y terciarias, se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular del tráfico rodado.



#### Artículo 5.19. Condiciones particulares del uso hotelero.

1. Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación y, en su defecto, la establecida en estas Normas para el uso residencial.

2. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

3. En las edificaciones con uso exclusivo hotelero podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio, salvo las unidades de alojamiento. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y se tendrá en cuenta para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc...).

4. Todos los establecimientos y locales en ellos incluidos de utilización por el público dispondrán en zonas comunes de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentarán un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) o fracción superior a doscientos cincuenta (250), un lavabo. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones del art. 28 del RD 72/1992.

5. En los sótanos, semisótanos y plantas bajas semienterradas con dependencias destinadas a usos diferentes al aparcamiento de vehículos o a cuartos de instalaciones, se dotará de la suficiente ventilación forzada para garantizar que los niveles de concentración de gas radón no sean nocivos para la salud de los usuarios. Los caudales de renovación mínimos serán los determinados en la UNE-100-011-91 o norma que la sustituya según los usos.

6. El suministro de agua potable deberá asegurarse de forma que queden atendidas las necesidades del consumo durante un mínimo de dos días, por medio de depósitos con capacidad no inferior a doscientos (200) litros por plaza y día cuando el suministro no proceda de la red general municipal y de cien (100) litros en caso contrario, debiendo disponer de una instalación adecuada de tratamiento que ha de encontrarse en todo momento en correcto estado de funcionamiento para garantizar las debidas condiciones de agua potable.

#### Artículo 5.20. Condiciones particulares para el uso residencia comunitaria.

Cumplirán las condiciones que pueda establecer la legislación específica en la materia de ámbito autonómico o estatal.

Subsidiariamente, las condiciones particulares exigibles a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria serán las mismas que para las viviendas cuando su superficie construida no rebase los 500m<sup>2</sup>. En caso contrario les serán de aplicación, complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales de uso hotelero.

Los locales, instalaciones o edificios destinados a servicios complementarios que se contemplen formando parte del uso «residencia comunitaria» y que sean asimilables a alguno de los usos característicos definidos en este plan, (tiendas, cafeterías, instalaciones deportivas y sanitarias, etc,) deberán cumplir con las condiciones particulares establecidas para dichos usos.

#### Artículo 5.21. Condiciones particulares del uso comercial.

1. Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación (Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía), modificada por el Decreto Ley 2/2009 de 22 de diciembre de transposición en Andalucía de la Directiva 2006/123/CE de 12 de diciembre de 2006 del Parlamento Europeo y del Consejo), así como el Decreto 72/1992 y 298/1995 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas y el Código Técnico de la Edificación en caso de Incendio (DB-SI), o normas que lo sustituyan.

2. El uso comercial de 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> Categoría podrá ubicarse en planta baja y primera planta, siempre que se comuniquen entre sí.

3. Para el uso comercial de 3.<sup>a</sup> Categoría (GSM), se establece el siguiente régimen de implantación:

- En suelo urbano consolidado, por tanto con ordenación pormenorizada dada directamente por este plan, así como en áreas o sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable para los que el plan establezca la ordenación pormenorizada de forma potestativa, solo se podrá implantar una GSM si está prevista expresamente en dicha ordenación pormenorizada.

- En áreas y sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable, para los que este plan no establece ordenación pormenorizada potestativa, el planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación detallada del sector podrá calificar suelo con uso de GSM solo si dicho uso pormenorizado aparece expresamente como permitido en los «Condiciones por legislación sectorial» indicados en la ficha urbanística del sector. En tal

caso dicho planeamiento de desarrollo deberá incorporar un plan de movilidad urbana y someterse al Informe Comercial tras su aprobación inicial.

- En todo caso, se cumplirán los requisitos de instalación o ampliación de grandes superficies minoristas establecidos en el artículo 39 de la LCIA.

4. Para suelo calificado con uso pormenorizado comercial de 3.<sup>a</sup> Categoría (GSM), se establece el siguiente régimen de compatibilidad con otros usos:

a) Usos compatibles:

- Comercial 2.<sup>a</sup> categoría.

b) Usos incompatibles.

- Residencial en todas sus categorías.

- Terciario. Hotelero.

- Terciario. Residencia comunitaria.

- Terciario. Alojamiento protegido.

c) Usos complementarios:

- Terciario. Comercial 1.<sup>a</sup> categoría.

- Terciario. Reunión y espectáculos.

- Terciario. Oficinas.

- Industrial. Talleres y pequeña industria dedicada a:

• Transporte e industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios..).

• Talleres de reparaciones eléctricas.

- Estaciones de Servicio.

5. Todo local comercial la zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>, teniendo comunicación directa con el acceso desde el exterior.

6. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 100 m<sup>2</sup> adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros.

7. Para usos comerciales de venta menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria industrial de envergadura y muebles, y considerando las excepcionales circunstancias que concurren en su desarrollo, el número de piezas de inodoros/lavabos será de uno por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie de venta o; por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo, a partir de los cuales se instalarán separados para cada sexo.

8. En ningún caso comunicarán directamente con el resto de los locales, debiendo disponer de vestíbulo previo. En caso de que los aseos no se destinen al público usuario, sino a los trabajadores, el aseo podrá carecer de vestíbulo cuando su acceso no se produzca desde la zona de público.

9. Por razones compositivas del espacio urbano y de concordancia con el resto de edificios al que deberá ajustarse así como al entorno de la calle, no se admitirán en principio las fachadas ciegas, ni disonantes en términos arquitectónicos, debiendo, en todo caso, producirse la iluminación natural a través de la fachada. No obstante, atendiendo a la composición global del edificio y en función de la actividad concreta que se implante, podrían admitirse soluciones singulares de fachada.

10. Igualmente, como en cualquier otro uso, los locales comerciales podrán ser objeto de una reglamentación específica, complementaria de las presentes normas, mediante la Ordenanza correspondiente.

11. Las grandes superficies comerciales adoptarán las medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en la actividad del establecimiento, incluyendo las salas de venta y las dependencias auxiliares como oficinas y zonas comunes.

#### Artículo 5.22. Altura libre de planta.

La distancia mínima de suelo a techo entre elementos de acabado será, en edificios de uso exclusivo, de tres (3) metros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos además del comercial, serán las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, y las reguladas en el artículo 7.38.1.

#### Artículo 5.23. Ordenación de carga y descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los quinientos (500) metros cuadrados en los comercios alimentarios o los mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los comercios no alimentarios, se dispondrá dentro del local, con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, una dársena que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos. En casos excepcionales, se permitirá habilitar una zona de carga y descarga específica en la vía pública.

#### Artículo 5.24. Condiciones particulares de reunión y espectáculos.

1. Los establecimientos de 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> Categoría podrán ser compatibles con el uso residencial, siempre que se sitúen en planta baja y 1.<sup>a</sup> planta, disponiendo, en todo caso de acceso propio desde el exterior y sin comunicación con espacios de diferente uso y en concreto del uso residencial.

Los establecimientos de 3.<sup>a</sup> Categoría solo podrán ubicarse en parcela independiente en edificios exclusivos o, en el caso de compartir parcela con el uso residencial, deberán garantizar la adopción de las medidas de aislamiento acústico necesarias para permitir esta compatibilidad.

2. Los locales de relación y espectáculos dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo por sexo; por cada 100 m<sup>2</sup> adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo por sexo. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

3. Ningún establecimiento nuevo o existente de uso recreativo o de espectáculos públicos, cualquiera que sea su situación, en zonas de uso predominante residencial o en edificios que puedan alojar el uso de vivienda, podrá producir ruidos, vibraciones o cualquier otra afección, con niveles superiores a los límites más bajos admisibles para el uso de vivienda.

4. La instalación de establecimientos con este uso se condiciona en todo caso a la justificación del cumplimiento de las condiciones establecidas por el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, así como a las ordenanzas específicas sobre contaminación acústica si las hubiere.

5. Independientemente de que las presentes Normas permitan en determinada zona la implantación de actividades recreativas y/o de espectáculos públicos, este puede prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de «Zonas Acústicamente Saturadas», delimitadas de acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruido y vibraciones.

#### Artículo 5.25. Condiciones particulares del uso de oficinas.

1. El uso de oficinas de 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> Categoría podrá ubicarse en cualquiera de las plantas de la edificación residencial, cumpliendo las condiciones de uso residencial que le sean de aplicación. En los despachos profesionales anexos a la vivienda (categoría 1.<sup>a</sup>), la superficie útil de vivienda no destinada a despacho deberá cumplir el programa y superficie mínima de vivienda establecida en el artículo 5.7 de estas Normas.

El uso de oficinas en 3.<sup>a</sup> Categoría solo se permite ubicarse en un edificio exclusivo implantado en parcela independiente.

2. Se cumplirán las condiciones del Decreto 72/1992 y 298/1995 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas y el Código Técnico de la Edificación en caso de Incendio (DB-SI), o normas que lo sustituyan. Podrán quedar exentas de este cumplimiento los despachos profesionales anexos a la vivienda.

3. Las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada (200) metros cuadrados adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los (200) metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

#### Artículo 5.26. Reserva de plazas de garaje.

Los edificios de nueva planta que tengan como uso complementario o característico alguno de los usos terciarios pormenorizados, deberán disponer en su parcela plazas de garaje, en la dotación mínima indicada en este artículo:

- En usos pormenorizados hotelero y residencia comunitaria, se dispondrá una plaza por cada cien (100) metros cuadrados o fracción superior a cincuenta (50) metros cuadrados, de superficie de local destinado a hospedaje o residencia, o por cada tres (3) habitaciones si resultase mayor número. Los aparcamientos sobre espacio libre de la parcela edificable solo podrán ocupar el cuarenta (40) por ciento de dicho espacio libre; el resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

- En uso comercial de 3.<sup>a</sup> categoría (GSM), se dispondrán cinco plazas de aparcamiento por cada (100) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público, así como un espacio destinado a carga y descarga. Cuando las plazas de aparcamiento sean subterráneas, la dotación será de al menos tres (3) plazas por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil de exposición y venta.

- En uso pormenorizado de oficinas (3.<sup>a</sup> categoría), se preverá una plaza de garaje por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie construida, o fracción superior a cuarenta (40) metros cuadrados.

- En uso de reunión y espectáculos, en actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma con cambio de uso que afecten a la totalidad del inmueble, se dispondrá de una plaza por cada 60m<sup>2</sup> de edificación o fracción.

Esta reserva es condición indispensable para la concesión de licencia, y debe resolverse en el interior de la parcela, independientemente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico.

## CAPÍTULO 5. USO DOTACIONAL. EQUIPAMIENTO

### Artículo 5.27. Uso equipamiento.

1. Se incluyen los usos que proveen a los ciudadanos educación, cultura, salud y bienestar, así los que proporcionan los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.
2. El uso global EQUIPAMIENTO comprende los siguientes usos pormenorizados:

#### EDUCATIVO (E).

Incluye los usos de formación intelectual, enseñanza reglada (colegios e institutos), enseñanza no reglada (guarderías, centros de idiomas, academias y análogos).

#### DEPORTIVO. (D).

Incluye las actividades de práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.

#### SOCIAL. (SIPS).

Incluye los servicios de interés público relacionados con:

- actividades asistenciales (prestación de servicios sociales).
- actividades culturales (salas de exposiciones, bibliotecas y similares),.
- actividades administrativas públicas.
- actividades comerciales.
- actividades religiosas.

#### SANITARIO (SAN).

Incluye los servicios de interés público relacionados con actividades sanitarias (asistencia médica con y sin hospitalización).

#### SERVICIOS URBANOS (SU).

Corresponde a las instalaciones mediante las cuales se proveen de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población (mercados de abastos), así como las que cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (policía y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos tales como recintos de exposiciones, cementerios, tanatorios. Se incluyen también las estaciones y apeaderos de autobuses urbanos e interurbanos de transporte público.

#### SERVICIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS. (SI).

Comprende las actividades relacionadas con el movimiento de personas, por si mismas o en medios de locomoción, el transporte de mercancías y la dotación de servicios de infraestructuras urbanas (suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía y análogos).

3. El uso global dotacional comprende, en los usos pormenorizados docente, deportivo, social y servicios urbanos, dos categorías:

1.ª Uso dotacional en locales.

2.ª Uso dotacional en edificaciones de uso exclusivo o al aire libre en parcela propia.

No se distinguen categorías en los usos pormenorizados de servicios técnicos de infraestructuras.

### Artículo 5.28. Condiciones generales de ordenación y edificación.

1. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso global dotacional cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen, salvo aquellos que el Plan califique como equipamiento, que se ajustarán a las condiciones específicas del art. 2.1.6.

2. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

3. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el artículo 5.31 de este mismo Título.

Artículo 5.29. Condiciones particulares de los usos pormenorizados docente, deportivo, social y servicio urbano.

1. El uso en 1.ª Categoría podrá ubicarse en locales con acceso propio desde el exterior, sin comunicación con espacios de diferente uso.

2. El uso en 2.ª Categoría se implantará en edificio exclusivo en parcela propia.

Artículo 5.30. Alcance de la calificación dotacional de equipamiento.

1. En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante 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.

También se admite la residencia comunitaria en el caso de los usos pormenorizados docente y religioso.

2. Los usos dotacionales de equipamiento existentes en parcelas expresamente calificadas como dotacionales podrá ser sustituido solo por otros usos dotacionales: docente, deportivo o social, o bien por espacio libre. Excepcionalmente y de manera justificada, podrán ser sustituidos por servicios urbanos o infraestructurales, y siempre que los estándares globales de dotaciones para la zona se mantengan dentro de los porcentajes que contempla la ley.

3. La calificación de una parcela para un nuevo uso dotacional, tiene el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerado modificación del Plan General ni del Programa de Actuación siempre que se destine a otro uso dotacional de los señalados en el punto 2 anterior.

Artículo 5.31. Reserva de plazas de garaje.

Los edificios de nueva planta deberán disponer en su proyecto una dotación mínima de plazas de garaje, como uso complementario del característico a que se destine la parcela, en la dotación mínima indicada en este artículo. Esta reserva es condición indispensable para la concesión de licencia, y debe resolverse en el interior de la parcela, independientemente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico.

- En uso pormenorizado docente (2.<sup>a</sup> categoría), se reservará una plaza por aula.

- En usos pormenorizados deportivo (2.<sup>a</sup> categoría) y social (2.<sup>a</sup> categoría), se preverá 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida. Si la actividad genera afluencia de público, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades.

Artículo 5.32. Condiciones particulares de los servicios técnicos de infraestructuras.

Dado que el Plan clasifica los suelos destinados a estos usos como sistema, su implantación se ajustará a lo dispuesto en los art. 2.13 y 2.14. de estas Normas.

## CAPÍTULO 6. USO DOTACIONAL. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo 5.33. Definición.

Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población. Dado que el Plan clasifica los suelos destinados a estos usos como sistema (general o local), su implantación se ajustará a lo dispuesto en el art. 2.15. de estas Normas.

Artículo 5.34. Condiciones generales para los Espacios Libres Públicos.

a. Su diseño se adecuará al carácter del área urbana donde se localice, e integrará aquellos elementos preexistentes, naturales o artificiales, que potencien la identificación del espacio libre con los ciudadanos.

b. La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, podrán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas. En las áreas libres públicas del interior de algunas manzanas del Conjunto Histórico, la ordenación en abancalamientos se limitará como máximo al 20% de su superficie, a fin de preservar su topografía y valores característicos.

c. Los desmontes en roca, los muros y en general los taludes, deberán tener unos acabados que permitan una fácil integración paisajística.

d. Los proyectos correspondientes definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada.

e. Se proyectarán las infraestructuras que se requieran según el tipo de uso pormenorizado, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.

f. Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.

g. Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, preferentemente autóctonas, evitando las formas geométricas, y realizando plantaciones en general con bordes difusos, teniendo en cuenta el entorno en que se realizan. Se supervisará su mantenimiento por parte del Ayuntamiento, principalmente en periodos de sequía.

h. Se procurará la utilización de materiales naturales: piedra, albero o arena. Se evitarán materiales vulnerables a actos vandálicos o cuya limpieza y mantenimiento resulte costosa.

i. Se deberá conservar y potenciar la vegetación de ribera en el entorno de los arroyos.

#### Artículo 5.35. Condiciones particulares de los Parques Urbanos.

Dentro de los Parques Urbanos, y con una ocupación global inferior al quince (15) por ciento de su superficie se podrán admitirlas siguientes edificaciones e instalaciones para usos complementarios y compatibles, siempre que su inclusión se adecúe al carácter público del parque y a su función como lugar para el esparcimiento y descanso de la población:

1. Equipamiento público Deportivo, Educativo o Social. La ocupación no podrá superar en su conjunto el diez (10) por ciento de la superficie total del parque. La superficie ocupada por instalaciones deportivas al aire libre, computará a estos efectos al cincuenta (50) por ciento.

2. Servicios Técnicos de Infraestructuras y Servicios Urbanos, como centros de transformación, depósitos de agua, aseos públicos, etc. que en su conjunto no ocuparán más del uno (1) por ciento de la superficie total del parque. En caso de que sus cubiertas resulten integradas para uso como espacio libre, estas instalaciones no computarán a efectos de ocupación.

3. Edificaciones vinculadas al mantenimiento de espacios libres, de no más de cien (100) metros cuadrados en su conjunto.

4. Restaurantes, bares o cafeterías, en edificación aislada con una superficie máxima construida de cien (100) metros cuadrados, con un máximo de un (1) establecimiento por cada diez mil (10.000) metros cuadrados de parque.

5. Pequeños establecimientos de venta de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas, refrescos y tabacos, en puestos o kioscos con una superficie máxima construida de diez (10) metros cuadrados, con un máximo de dos (2) establecimientos por cada diez mil (10.000) metros cuadrados de parque.

6. Aparcamiento en superficie. Cuando se considere necesario para la adecuada accesibilidad y utilización del parque, podrá destinarse a aparcamiento público de vehículos un máximo del cinco (5) por ciento de la superficie del parque. Su diseño deberá integrarse en el espacio libre incluyendo dentro del área al menos un (1) árbol por cada (3) plazas de aparcamiento.

7. Aparcamiento Categoría 3.<sup>a</sup> (bajo la rasante de viales y espacios libres). Con las condiciones de implantación indicadas en el artículo 5.46.2. Su cubierta resultará integrada para uso como espacio libre. Su superficie computará al cincuenta (50) por ciento a efectos de ocupación.

#### Artículo 5.36. Condiciones particulares del Parque Ferial.

Dentro de los espacios libres calificados como Parque Ferial, y con una ocupación global inferior al treinta (30) por ciento de su superficie se podrán admitir las siguientes edificaciones e instalaciones permanentes para usos complementarios y compatibles, siempre que su inclusión se adecúe a su carácter público:

1. Equipamiento público Deportivo, Educativo, Social (excepto asistencial) y Sanitario (solo puesto de socorro). La ocupación no podrá superar en su conjunto el diez (10) por ciento de la superficie total del Parque Ferial. La superficie ocupada por instalaciones deportivas al aire libre, computará a estos efectos al cincuenta (50) por ciento.

2. Servicios Técnicos de Infraestructuras y Servicios Urbanos, como centros de transformación, depósitos de agua, aseos públicos, etc., que en su conjunto no ocuparán más del uno (1) por ciento de la superficie total del parque. En caso de que sus cubiertas resulten integradas para uso como espacio libre, estas instalaciones no computarán a efectos de ocupación.

3. Oficinas y almacenes vinculados a la gestión y mantenimiento del Parque Ferial.

4. Reunión y Espectáculos: Instalaciones de concurrencia pública al aire libre. Con una ocupación máxima del diez (10) por ciento del Parque Ferial.

5. Restaurantes, bares o cafeterías, en edificación aislada con una superficie máxima construida de cien (100) metros cuadrados, con un máximo de un (1) establecimiento por cada diez mil (10.000) metros cuadrados de parque.

1. Pequeños establecimientos de venta de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas, refrescos y tabacos, en puestos o kioscos con una superficie máxima construida de diez (10) metros cuadrados, con un máximo de dos (2) establecimientos por cada diez mil (10.000) metros cuadrados de parque.

6. Aparcamiento en superficie. Podrá destinarse a aparcamiento público de vehículos un máximo del diez (10) por ciento de la superficie del parque. Su diseño deberá integrarse en el espacio libre incluyendo dentro del área al menos un (1) árbol por cada (3) plazas de aparcamiento.

7. Aparcamiento Categoría 3.<sup>a</sup> (bajo la rasante de viales y espacios libres). Con las condiciones de implantación indicadas en el Artículo 5.46.2. Su cubierta resultará integrada para uso como espacio libre. Su superficie computará al cincuenta (50) por ciento a efectos de ocupación.

8. Vivienda para vigilancia de la zona, con una superficie máxima construida de ciento veinte (120) metros cuadrados.

#### Artículo 5.37. Condiciones particulares de Plazas y Jardines.

1. Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación. En las áreas ajardinadas se destinará al menos el 40% de su superficie a zona arbolada y/o ajardinada, capaz de dar sombra en verano. El porcentaje mínimo arbolado podrá sustituirse parcialmente con pérgolas que sirvan de soporte a vegetación o elementos de protección frente al soleamiento.

2. Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.

3. El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.

4. Se podrá autorizar el vallado y cerramiento de estos espacios siempre que se garantice su apertura al uso público general durante el horario que establezca el Ayuntamiento.

5. En general dentro de los espacios libres calificados como Plazas y Jardines, se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas de bebidas y similares) y que en ningún caso superarán los diez (10) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.

6. En Jardines de superficie mayor o igual a dos mil (2000) metros cuadrados podrán compatibilizarse los siguientes usos, siempre que la solución adoptada preserve el carácter de espacio libre, y no supongan en su conjunto una ocupación total mayor del quince (15) por ciento de la superficie del Jardín:

a. Equipamiento público Deportivo o Social. La ocupación no podrá superar en su conjunto el diez (10) por ciento de la superficie total del Jardín. La superficie ocupada por instalaciones deportivas al aire libre, computará a estos efectos al cincuenta (50) por ciento.

b. Servicios Técnicos de Infraestructuras y Servicios Urbanos, como centros de transformación, depósitos de agua, aseos públicos, etc., que en su conjunto no ocuparán más del uno (1) por ciento de la superficie total del jardín. En caso de que sus cubiertas resulten integradas para uso como espacio libre, estas instalaciones no computarán a efectos de ocupación.

c. Aparcamiento en superficie. Podrá destinarse a aparcamiento público de vehículos un máximo del diez (10) por ciento de la superficie del jardín. Su diseño deberá integrarse en el espacio libre incluyendo dentro del área al menos un (1) árbol por cada (3) plazas de aparcamiento.

d. Aparcamiento Categoría 3.<sup>a</sup> (bajo la rasante de viales y espacios libres). Con las condiciones de implantación indicadas en el artículo 5.45.2. Su cubierta resultará integrada para uso como espacio libre. Su superficie computará al cincuenta (50) por ciento a efectos de ocupación.

#### Artículo 5.38. Condiciones particulares de las Áreas de Juego y Recreo.

Contarán con áreas arboladas y ajardinadas de aislamiento y protección de la red viaria, áreas con mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo, con el mobiliario urbano adecuado. Se ajustarán en todo caso a las determinaciones del Decreto 127/2001 de 5 de junio sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.

#### Artículo 5.39. Condiciones particulares de las Áreas Paisajísticas.

1. Las plantaciones de vegetación en estas áreas se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, preferentemente autóctonas, evitando las formas geométricas, y realizando plantaciones en general con bordes difusos, teniendo en cuenta el entorno en que se realizan. Se supervisará su mantenimiento por parte del Ayuntamiento, principalmente en periodos de sequía.

2. La ordenación se acomodará a la configuración primitiva de terreno.

### CAPÍTULO 7. VIARIO

#### Artículo 5.40. Definición y clases.

1. Son de uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

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

- a. Red viaria: espacio que se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los vehículos motorizados y de los medios de transporte colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas.
- b. Aparcamiento en viario o en superficie.

#### Artículo 5.41. Clasificación de la red viaria.

1. En virtud del papel que desempeña el viario en el Plan General, respecto a su significado en la estructura de la red, su función, intensidad de tráfico y sus características de diseño, se clasifican en los siguientes rangos:

a. Viario Principal Metropolitano. Son la autovía y carreteras que unen Martos con otros núcleos de población, así como los nodos de unión entre ellas bordeando la ciudad, por lo que se caracterizan por la mezcla de un tráfico no urbano con un tráfico urbano generado o atraído por las zonas contiguas a la vía.

b. Viario Urbano Principal o Estructurante. Son aquellas que relacionan las distintas zonas de la ciudad entre sí, y que por tanto soportan la movilidad urbana general, tramando asimismo las vías de carácter metropolitano por el interior de la ciudad. Son también el soporte fundamental del transporte colectivo.

c. Viario Urbano Secundario o Zonal. Son las vías que tienen por función organizar internamente las distintas áreas urbanas, canalizando los flujos entre el viario principal y el meramente local. Son esenciales para el correcto funcionamiento del resto del viario, ya que evitan que las vías generales soporten tráficos de recorridos más reducidos, y por otro lado descargan de molestias y peligros al viario local, con el beneficio que supone para los residentes.

d. Viario local. Son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o actividad implantada en su ámbito.

El viario Principal metropolitano y urbano, tienen carácter de Sistema General, y forman parte de la estructura general del territorio. Aparecen reflejados en el plano OU-02 Estructura y Usos Globales.

#### Artículo 5.42. Condiciones de desarrollo de la red viaria.

1. Para la ejecución, reforma o ampliación de las vías estructurantes, el Ayuntamiento podrá considerar la necesidad de formular Planes Especiales para desarrollar las propuestas efectuadas por el Plan General. Dichos Planes Especiales podrán alterar las condiciones de trazado, sin que ello implique modificación de elementos, siempre que no supongan cambio sustancial de la ordenación vigente.

2. La ejecución, reforma o ampliación de las anteriores vías en las que sus condiciones estén suficientemente definidas por el Plan General, se podrá desarrollar mediante su inclusión en el Plan Parcial del sector de planeamiento donde estén enclavadas. o bien directamente, si la ejecución corresponde a la Administración municipal o a cualquier otro organismo competente, estatal, autonómico o provincial.

3. En todo caso, precisarán Proyecto de Urbanización, salvo que por revestir evidente simplicidad sea suficiente la redacción de un Proyecto Ordinario de Obras.

4. En suelo urbano directo, los planos OU-6 Ordenación Completa determinan la amplitud y disposición de las vías. Los Estudios de Detalle, con el alcance establecido en la legislación urbanística, completarán esta ordenación.

En suelo urbano remitido a PERI y en suelo urbanizable sectorizado, el viario se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

#### Artículo 5.43. Condiciones específicas de las vías públicas.

1. Todas las calles y plazas son de uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.

2. Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado destinado preferentemente a aparcamientos. Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre o bien mediante concesión de explotación o –en su caso– derecho de superficie. En estos casos la conservación y mantenimiento será a cargo de los particulares.

#### Artículo 5.44. Aparcamiento en viario o en superficie.

1. Se define como aparcamiento en viario o en superficie, al espacio fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

2. Tendrán unas dimensiones mínimas libres de 2,30 m de ancho por 4,50 m de fondo para aparcamientos en batería y de 2,20 m de ancho por 5,00 m de largo para disposiciones en cordón. Las plazas reservadas a minusválidos cumplirán con la reglamentación específica.



## CAPÍTULO 8. GARAJE

## Artículo 5.45. Definición.

1. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones, destinados a la circulación y estacionamiento de vehículos.
2. El uso pormenorizado de garaje comprende las siguientes categorías:
  - a. Categoría 1.<sup>a</sup>: Se desarrolla en cada parcela como uso complementario del uso característico de la parcela, sobre o bajo rasante.
  - b. Categoría 2.<sup>a</sup>: Se ubica en edificios o parcelas exclusivos para este uso.
  - c. Categoría 3.<sup>a</sup>: Se ubica bajo la rasante de viales y espacios libres.

## Artículo 5.46. Condiciones de implantación.

1. El uso de garaje en 1.<sup>a</sup> categoría se podrá emplazar en la planta baja o sótano de la edificación. Las reservas de plazas de garaje de esta categoría se reflejan en cada uno de los capítulos anteriores de este mismo Título. En todo caso se estará a lo establecido en las Normas Generales de Protección del Patrimonio Arqueológico.
2. El uso de garaje en 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> categoría se podrán ubicar en las parcelas o espacios libres que determine el Plan o establezca el planeamiento de desarrollo. Para su implantación sobre otro tipo de parcelas será necesaria la autorización expresa del Ayuntamiento mediante la aprobación de un Estudio Previo que estudie la influencia sobre el tráfico de la zona, el impacto sobre los usos colindantes y la incidencia en las infraestructuras existentes.

## Artículo 5.47. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento.

1. Dimensiones:
  - a. Las plazas de garaje tendrán una dimensión mínima de 2,50 m de ancho por 4,80 m. de largo, pudiendo reducirse a 2,30 puntualmente por el encuentro con elementos estructurales de la edificación. La superficie mínima de los garajes será de 20 m<sup>2</sup> por vehículo, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, salvo en viviendas unifamiliares, en las que se podrá reducir a 15 m<sup>2</sup> por plaza.
  - b. El ancho mínimo del espacio de circulación será de 4,00 m.
  - c. Las plazas de garaje solo podrán delimitarse con particiones si sus dimensiones y las de las plazas adyacentes son mayores de 2,50 m de ancho por 5,0 m de largo, y el ámbito de circulación y maniobra previo tiene una anchura mayor de 5,0 m.
2. Accesos:
  - a. Tendrán una anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, con una anchura mínima de 3 metros si es de un solo sentido y de 5 metros si es de doble sentido, y una altura mínima de 2,50m.
  - b. En los garajes de superficie inferior a 40 m<sup>2</sup> con acceso directo desde la calle, la entrada podrá tener unas dimensiones mínimas de 2,50 m de ancho por 2,20 m de altura.
3. Rampas:
  - a. Tendrán una anchura mínima de 3,00 m. y una pendiente máxima del 18% en tramo recto y 12% en tramo curvo.
  - b. Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de edificación aplicable.
  - c. En vivienda unifamiliar, si no hay meseta de desembarco, los últimos 3,0 m tendrán una pendiente máxima del 10%.
  - d. Cuando desde uno de sus extremos no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización.
4. Altura libre mínima:

Se establece una altura libre mínima de 2,25 m en todos sus puntos. En lugar visible se indicará la altura máxima admisible de los vehículos.
5. Elevadores de coches:

Estas dimensiones no serán de obligado cumplimiento para los garajes automatizados con elevadores y distribuidores de vehículos. Las condiciones para su instalación serán las preceptuadas en la normativa específica de aplicación.
6. Cumplimiento de normativa específica:

En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

## TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN

## CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

## Artículo 6.1. Objetivos generales de las normas de protección.

1. Las Normas reguladas en este Título tienen por objeto integrar en el PGOU de Martos, la concreción particularizada de las protecciones y limitaciones de uso y edificación derivadas de las legislaciones de carácter sectorial que afectan al municipio, así como integrar y concretar para el mismo las protecciones derivadas del Planeamiento Especial de rango superior (Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Provincia de Jaén (PEPMF), de posibles actuaciones singulares de la Administración con incidencia en el municipio, y las medidas correctoras propuestas por el Estudio de Impacto Ambiental (EslA), o derivadas del procedimiento de Evaluación Ambiental (EA) a que este PGOU está sometido.

2. También es objeto de estas Normas, la regulación de los parámetros y limitaciones que, dentro de las atribuciones que la legislación urbanística otorga al PGOU, deban de establecerse desde dicho instrumento en función de su propio análisis, en coherencia con la capacidad de acogida de cada zona del territorio, así como de aquéllos valores de su patrimonio urbano, que desde la escala local esté motivada su preservación.

## Artículo 6.2. Carácter superpuesto y prevalente de las normas de protección.

1. Las normas reguladas en el presente Título tienen carácter superpuesto y prevalente sobre cualesquiera otras determinaciones establecidas sobre su territorio de aplicación en otros Títulos de estas NNUU y constituyen limitaciones adicionales sobre la propiedad, por aplicación directa de la Ley, o por la concreción de la aplicación de la misma al municipio a través del PGOU.

2. Las normas de protección, o bien son de aplicación directa por la concreción de la Ley en el PGOU, o son de efecto diferido a concretar en el planeamiento de desarrollo posterior, o también pueden estar condicionadas a que se den determinados supuestos previstos de acumulación o saturación de actuaciones con incidencia sobre el medio, que actúan como indicadores límites de los efectos ambientales o sobre la calidad de vida urbana, dentro de los límites de sostenibilidad establecidos.

3. El PGOU, en aplicación de lo previsto en la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, está sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental (EA) y, como consecuencia del mismo, ha incorporado una serie de medidas correctoras durante su proceso de elaboración coordinada con el Estudio de Impacto Ambiental (EslA), así como derivadas del procedimiento. Con independencia de las previsiones de protección ambiental de los otros Títulos de estas NNUU, es objeto específico del presente Título, incorporar de la forma más expresa todas las «prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento» contenidas en el EslA y las que se puedan deducir de la declaración previa y de la declaración de impacto ambiental, en su caso. Estas prescripciones tienen el mismo carácter superpuesto que el resto de las protecciones sectoriales aquí reguladas, y prevalente respecto a cualquier otra determinación menos restrictiva de las NNUU.

## CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN AMBIENTAL

## Artículo 6.3. Protección de la imagen urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora corresponden al Ayuntamiento, que podrá denegar justificadamente cualquier actuación que resulte inadecuada para la imagen urbana conforme a lo regulado en la presente normativa.

2. Dicha justificación podrá estar referida al uso, al dimensionamiento de la edificación, a la composición, características y materiales de las fachadas, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

3. El Ayuntamiento velará por que las nuevas construcciones acaben las fachadas y traten las medianeras vistas como fachadas, requisito sin el cual no se podrá dar licencia de ocupación, así mismo se establece un plazo de un (1) año para que aquellas construcciones que presenten fachadas y medianeras vistas sin acabar las terminen debidamente.

4. Por motivos estéticos o de interés público, el Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios la ejecución de obras de conservación de las fachadas o espacios visibles desde la vía pública, en cumplimiento de las presentes Normas.

## Artículo 6.4. Protección del Suelo.

1. Con la finalidad de garantizar la protección del suelo, la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie de más de 2500 m<sup>2</sup>, o a un volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup> quedará sujeta a las siguientes limitaciones:

- La solicitud de licencia deberá ir acompañadas de la documentación necesaria para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.

- La licencia podrá incorporar la exigencia de adoptar las medidas necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos y corregir los impactos negativos que pudiera suponer la actuación.

2. En los movimientos de tierra se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones y su reutilización posterior en la revegetación de taludes, espacios degradados u obras de ajardinamiento. En cualquier caso se habrá de recuperar en lo posible la cobertura edáfica superficial.

3. Las actividades de extracción, deberán poseer un Plan de Restauración Ambiental del área afectada.

#### Artículo 6.5. Protección del Paisaje.

1. Con objeto de evitar afecciones negativas al paisaje natural, se establecen las siguientes condiciones de protección:

- Con carácter general, se cumplirán las condiciones establecidas en estas Normas sobre protección de la topografía, de los cauces y de la vegetación y masas arbóreas.

- Las actuaciones de implantación de infraestructuras contemplarán la reposición de la capa vegetal en las zonas colindantes con la actuación y el tratamiento de desmontes y terraplenes mediante cobertura vegetal o plantación de arboleda.

- Los elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación cumplirán lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, no autorizándose que se pinten directamente sobre elementos naturales del territorio, ni que por sus características generen impactos visuales importantes.

- En general, se deberán adoptar medidas para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros del conjunto hacia los panoramas exteriores.

- Como criterio de ordenación se debe establecer el mantenimiento de la topografía existente y minimizar el volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales y procesos erosivos. Las urbanizaciones se acomodarán en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente. Así mismo, los viarios de las zonas a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

2. En Suelo No Urbanizable, las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones deben responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural. Los materiales empleados en la construcción de edificios de nueva planta o reformas que impliquen sustituciones del aspecto exterior, garantizarán una correcta adecuación a su entorno y tipología. Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose grandes modificaciones en la topografía del mismo, salvo en casos excepcionales y debidamente justificados.

#### Artículo 6.6. Protección de los Espacios Naturales.

Las actuaciones sobre suelos incluidos en el ámbito de espacios naturales protegidos por la legislación ambiental quedarán sujetas a las condiciones impuestas por esta.

#### Artículo 6.7. Protección de la Fauna y sus Hábitats Singulares.

1. Se reducirá en la medida de lo posible la emisión de ruidos y vibraciones durante los períodos principales de cría.

2. Los circuitos de vehículos pesados se diseñaran en la medida de lo posible, de manera que afecten lo menos posible a las zonas de cría o de especial interés para la fauna.

3. La instalación de cerramientos ganaderos o cinegéticos respetarán la legislación vigente y se someterán a las características de la autorización de la Delegación Medio Ambiente, permitiendo siempre las características de la nueva instalación el libre paso de la fauna no cinegética.

4. En relación con las redes de distribución y transporte de energía eléctrica, se deberá cumplir lo estipulado en el Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión, o norma que lo sustituya. En concreto en los elementos estructurales de la línea eléctrica que discurran por esta Zona Importante para Aves, se usarán como medidas anticolidión: tiras de neopreno de 35 x 5 cm sujetas por mordaza de elastómero con cinta luminiscente, colocadas cada 10 metros.

5. Prioritariamente se procurará soterrar todas las líneas eléctricas, con el fin de evitar las posibles colisiones y electrocuciones de aves, reducir la afección paisajística, anular las emisiones sonoras y minimizar el efecto pantalla. Los centros de transformación deberán corregirse, de manera que se eviten las posibilidades

de electrocución. Para ello, se deberá aislar todas las partes del mismo que puedan provocar electrocución a la fauna silvestre, con especial dedicación a las bornas de baja tensión. Para el cable de tierra presente en los mismos, si los hubiera, se utilizará cable antirrata.

6. En la ZIAE «Campaña de Porcuna», se tendrán en cuenta las medidas recogidas en los planes y programas vigentes de recuperación y conservación de aves esteparias, en concreto se promoverá el mantenimiento de cultivos de cereales y leguminosas, por el papel fundamental que juegan en la nidificación y presencia de estas aves.

#### Artículo 6.8. Protección de la Vegetación.

1. Con independencia de la protección específica de aquellos elementos incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes del Plan, las actuaciones sobre masas arbóreas y vegetación deben ajustarse a las disposiciones de la legislación sectorial.

2. En las plantaciones de árboles y establecimiento de zonas ajardinadas se utilizarán especies autóctonas preferentemente.

3. Se prohíbe la tala, deterioro intencionado o cualquier acción perjudicial para la vegetación, excepto en actuaciones debidamente justificadas y previa autorización de la delegación de medio ambiente.

4. Se realizarán las actuaciones silvícolas necesarias, como podas, resalvos, desbroces, etc., que favorezcan el desarrollo de la vegetación arbórea y reduzcan el riesgo de incendios de las masas forestales.

5. Cualquier actuación en suelo no urbanizable deberá respetar los sotos y manchas de vegetación forestal aislados existentes y se restringirán al máximo los cambios de uso de los terrenos ocupados por estos elementos, ya que constituyen auténticas islas biogeográficas en la campiña olivarera.

6. En actuaciones de recuperación y restauración de la vegetación asociada a los cursos de agua, tanto arbórea como arbustiva, se utilizarán especies autóctonas.

7. Se fomentará el uso recreativo y forestal de dichas zonas, limitándose las actuaciones a los usos contemplados como compatibles en el Plan Especial del Medio Físico de Jaén.

8. En el Conjunto Histórico, las masas arbóreas y arbustivas en jardines, plazas, espacios públicos interiores de manzana, las alineaciones arbóreas o arbustivas que acompañan al sistema viario, los ejemplares aislados, también aquellos de gran porte en el interior de los espacios libres privados, deberán en principio conservarse en su totalidad.

#### Artículo 6.9. Protección de los recursos de agua, suelo, paisaje y calidad del aire en relación a la generación y vertido de escombros, residuos sólidos urbanos y asimilables.

##### 1. Residuos sólidos.

- Se prohíbe el depósito de residuos sólidos de cualquier tipo fuera de instalaciones concebidas para tal fin, y adaptadas a las características de estos residuos.

- Escombros: Además de la posibilidad de ser trasladados a vertedero autorizado, podrán ser reutilizados como material de relleno. Se prohíbe el vertido de escombros e inertes de forma incontrolada así como el vertido de los mismos a arroyos. La fracción orgánica de los mismos deberá ser separada anteriormente y darle el tratamiento adecuado.

- La tierra vegetal que sea retirada con motivo de la urbanización y edificación de los terrenos será acopiada y debidamente conservada hasta su utilización, bien en el acondicionamiento de zonas verdes, bien para su extendido sobre áreas agrícolas, o bien acopiarse en lugares destinados a tal efecto por el Ayuntamiento para ser utilizada en labores de restauración de zonas degradadas.

- La gestión de los residuos sólidos no peligrosos urbanos, inertes y cualquier otro residuo generado, se tratarán de la forma prevista en la legislación vigente, mediante su reducción, reutilización, reciclado u otras formas de valorización o eliminación controlada, por este orden jerárquico, debiendo almacenarse de manera adecuada e individual hasta su tratamiento final. También se tendrá en cuenta la ley GICA y la legislación vigente en materia RDCs.

- Las actividades productoras de residuos peligrosos deberán cumplir con las obligaciones impuestas por la legislación sectorial vigente.

##### 2. Demoliciones.

Toda obra de demolición deberá contar con las siguientes medidas correctoras, a fin de minimizar las incidencias sobre la calidad del aire producidas por el polvo, vibraciones, ruido y emisión de gases contaminantes:

- Durante los trabajos de demolición se procederá a la humectación por riego de los elementos a demoler y de los escombros, procurando en cualquier caso realizar aquellos trabajos que conlleven la generación de polvo en el tiempo más breve posible y evitando los días de fuerte viento.

- Para la realización de trabajos de demolición no se ampliarán los horarios laborales estipulados con carácter general.

- La maquinaria a utilizar cumplirá con la normativa vigente en cuanto a emisiones gaseosas y acústicas, y estará al corriente de las inspecciones técnicas correspondientes (ITV, etc.).

- El transporte de los escombros se realizará por rutas que minimicen el tránsito por el interior del núcleo urbano. En cualquier caso los camiones utilizarán cubas cerradas o mallas protectoras.

- En caso de que en el interior del edificio existan residuos de carácter peligroso, se deberá presentar, previo a las labores de demolición, un Plan de Gestión de los Residuos, en el que se contemple la gestión de los diferentes residuos de construcción y demolición generados, siendo identificados como residuos inertes, residuos no peligrosos y residuos peligrosos, de acuerdo con la Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.

- Se deberá prever, según el tipo de residuo generado en la fase de demolición, su valorización mediante recogida por gestor de residuos urbanos y gestor de residuos peligrosos autorizado. Una vez que se produzca la demolición de las instalaciones, se procurará realizar una separación selectiva de los materiales no inertes (hierros, maderas, plásticos,..). En caso de optar por la eliminación, se deberá trasladar a vertedero de residuos sólidos urbanos y vertedero de inertes autorizados. Como alternativa, los residuos inertes (tierras, piedras, hormigón), generados durante las excavaciones podrán ser utilizados, de acuerdo con el artículo 3 del Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regulan la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, como material para las obras de restauración, acondicionamiento y de relleno, o bien utilizados con fines constructivos, debiendo incluir en el proyecto la zona prevista de restauración con estos materiales inertes. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada, ni ser vertidos a arroyos.

- Durante la ejecución de la demolición se dispondrá de contenedores adecuados para la recogida de los distintos tipos de residuos de construcción generados durante la ejecución de las obras, debiendo ser entregados para su gestión al servicio municipal o mediante retirada por Gestor de Residuos Urbanos autorizado para posterior valorización de los mismos, según establece la legislación vigente en materia de residuos.

- Si durante la ejecución de las obras, se detectaran residuos caracterizados como peligrosos, estos deberán ser retirados por Gestor de Residuos Peligrosos autorizado, según Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos y Real Decreto 833/88 por el que se desarrolla la Ley 20/86, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

- Una vez que se produzca la demolición de las instalaciones, previo su traslado a vertedero autorizado, se procurará realizar una separación selectiva de los materiales no inertes (hierros, maderas, plásticos,..).

### 3. Obras en general.

Los horarios en que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población, ajustándose al horario convencional de jornada laboral. Los trabajos realizados en la vía pública durante el período de obras, se ajustarán a las condiciones acústicas exigibles en los artículos 44 y 45 del Reglamento de Protección contra contaminación acústica en Andalucía en lo que se refiere al uso de maquinaria al aire libre y a la realización de actividades de carga y descarga.

### 4. Protección del suelo.

- Los titulares de actividades potencialmente contaminantes del suelo deberán remitir a la Consejería competente en materia de medio ambiente, al o largo del desarrollo de su actividad, informes de situación en los que se figuren los datos relativos a los criterios establecidos para la declaración de suelos contaminados, de acuerdo con la previsto en el artículo 93.2 de la ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Estos informes tendrán el contenido mínimo y la periodicidad que se determinen reglamentariamente.

- El propietario de un suelo en el que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante del mismo, que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar, ante la Consejería competente en materia de medio ambiente, un informe de situación del mencionado suelo. Dicha propuesta con carácter previo a su ejecución, deberá contar con el pronunciamiento favorable de la citada Consejería.

- En el caso previsto en el apartado anterior, si la nueva actividad estuviera sujeta a AAI o AAU o el cambio de uso a evaluación ambiental el informe de situación se incluirá en la documentación que debe presentarse para el inicio de los respectivos procedimientos y el pronunciamiento de la Consejería competente en materia de medio ambiente sobre el suelo afectado se integrará en la correspondiente autorización.

Artículo 6.10. Protección de las Aguas. Cauces, Embalses y Aguas Subterráneas. Vertidos de Aguas residuales.

1. Las actuaciones en el entorno de cauces y embalses y la apertura de pozos de captación de aguas subterráneas quedan sometidas a las disposiciones de la legislación de aguas.

2. Sobre la protección a los cursos de agua.

- Todos los cauces y cursos de agua (su DPH) así como sus zonas de servidumbre, tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica\_DPH. El régimen jurídico de estos suelos estará condicionado al cumplimiento de las ordenanzas reguladoras para suelo no urbanizable, y a lo dispuesto en la Ley de Aguas. Estarán afectados por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:

- Zona de servidumbre de 5 m de anchura a partir del dominio público hidráulico, de uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional del órgano competente.

- Zona de policía. A falta de delimitación de la zona de policía por parte del organismo de cuenca, se considerará como tal una banda de 100 m de anchura a partir del cauce en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar. En esta zona las actuaciones a realizar (independientemente de la categoría de suelo de que se trate), deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural de terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculo para la corriente o deterioro del dominio público.

- Las zonas afectadas por el desarrollo urbano que resulten inundables por la avenida de período de retorno de 500 años de cauces, deberán clasificarse como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica\_ZI.

- Quedan prohibidas en dominio público hidráulico las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces, así como en las zonas inundables, cualquiera que sea el régimen de propiedad y la calificación de los terrenos.

- Las actuaciones programadas deberán garantizar la evacuación de los caudales correspondientes a las avenidas de 500 años de período de retorno.

- Los pasos transversales de ríos y arroyos se ejecutarán mediante estructuras (puentes) de sección libre teniendo en cuenta que deben evacuar la avenida de 500 años, sin empeorar las condiciones preexistentes. Asimismo se cuidará su diseño de modo que no sea necesaria la realización de ninguna estructura dentro del cauce y sin que los estribos correspondientes afecten a la vegetación de ribera. Con este fin, los estribos se situarán respetando al menos la zona de servidumbre de cinco metros.

3. Sobre la protección de los embalses.

De acuerdo con el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Jaén, se establece un perímetro de protección de quinientos (500) metros alrededor de la línea de máximo embalse dentro de su cuenca vertiente, recogido gráficamente en el plano OT-03c. En el área encerrada por dicho perímetro se exigirá la autorización del organismo de cuenca competente con carácter previo a la concesión de toda licencia urbanística.

Para dicha área, sin perjuicio de la obligada aplicación del régimen correspondiente a las clases y categorías en que se incluya, se establece el siguiente régimen de usos y actividades:

a. En suelo Urbano o Urbanizable:

Se consideran autorizables los usos y actividades establecidos como característicos o compatibles en las correspondientes ordenanzas de zona y fichas urbanísticas. Es decir, no se establecen otras restricciones adicionales por quedar incluidas en el perímetro de protección.

b. En suelo No Urbanizable.

**AUTORIZABLES:**

- Edificación agrícola. No pudiendo albergar dentro de los usos definidos para este tipo de edificación los de cuadras, establos, zahúrdas, porquerizas y gallineros, cualquiera que sea su tamaño.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras, solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:

Puestos de socorro y áreas de descanso públicas.

Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.

- Instalaciones naturalísticas y recreativas, solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:

Adecuaciones naturalísticas.

Adecuaciones recreativas.

Parque rural.

- Establecimientos turísticos y de servicio que se encuadren en alguno de los usos siguientes:

Establecimientos para Alojamiento Turístico en el Medio Rural. Solo los de 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> categoría.

Establecimientos específicos de restauración. Solo en edificaciones legales existentes.

Solo si cumplen con las siguientes condiciones adicionales:

No situarse a distancias mayores de un (1) Kilómetro del núcleo de población más próximo.

La actuación no deberá implicar alteración de la cobertura arbórea ni de la topografía originaria de los terrenos.

- Edificación pública. Sólo la vinculada a uso público que la justifique.
- Infraestructuras territoriales, definidas en el Título XI. Capítulo 2 del Título XI, excepto cementerios, estaciones depuradoras, aeropuertos, helipuertos, gasoductos, oleoductos y parques eólicos.

#### PROHIBIDOS:

- Los usos y actividades reguladas en el Título XI. Capítulo 2 del Título XI, que no estén considerados como permitidos ni autorizables en los apartados anteriores.

#### 4. Sobre las aguas subterráneas.

Este Plan establece una zonificación del territorio a los efectos del establecimiento de normas de protección de las aguas subterráneas y las captaciones para abastecimiento de agua, en concordancia con la propuesta del Plan Hidrológico del Guadalquivir para la UH 05.16. Jabalcuz. Esta zonificación queda recogida gráficamente en el Plano de Ordenación Territorial OT-03, y las normas aplicables en cada zona son las siguientes.

En todo el territorio municipal:

- Será necesaria licencia municipal para realizar nuevas captaciones de aguas subterráneas requiriendo en todo caso la autorización del organismo competente.
- Queda prohibido, a los establecimientos industriales que produzcan vertidos líquidos capaces de contaminar las aguas profundas o superficiales por su toxicidad o composición química y bacteriológica, el vertido sin la depuración adecuada, en las condiciones establecidas en punto 4 de este artículo.
- No se podrán almacenar a la intemperie, materiales, productos o residuos capaces de generar lixiviados por agua de lluvia o de su composición interna, que se infiltren en el subsuelo.
- Se prohíbe el uso de pozos ciegos. La construcción de fosas sépticas o tanques de oxidación total solo se autorizará cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante el estudio hidrogeológico exigido por el artículo 94 de la Ley de Aguas, e informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

En la Zona de Protección para uso urbano A: Protección de cantidad:

- Solo se podrán autorizar captaciones destinadas a abastecimiento urbano, independientemente de aquellas destinadas a mantener los volúmenes de agua acordes con las concesiones ya existentes de riego, a estudiar en cada caso.

En la Zona de Protección para uso urbano B: Protección de calidad:

- Quedan prohibidos los vertidos contaminantes, tanto líquidos como sólidos.
- Queda prohibida la implantación de industrias o actividades que puedan generar residuos contaminantes líquidos o sólidos, y por tanto suponer un riesgo potencial de contaminación de las aguas subterráneas.

En la Zona de con Limitaciones Específicas:

- Solo se podrán autorizar captaciones destinadas a abastecimientos urbanos y de escasa importancia.

Además, el plan establece en la clasificación de suelo, una categoría de SNUP-P-Acuíferos, que se aplica a la áreas de recarga de acuíferos (plano OT-1), y cuya normativa urbanística específica queda recogida en el apartado correspondiente al Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística. En esta categoría de suelo, se prohíbe taxativamente todo tipo de vertidos líquidos, así como la ubicación de vertederos de residuos u otros productos que pudieran generar lixiviados de carácter tóxico.

#### 5. Sobre los vertidos de Aguas Residuales.

- Cualquier vertido de aguas residuales deberá realizarse a la red general de saneamiento. En caso de existir imposibilidad técnica debidamente justificada, deberá adoptarse el correspondiente sistema de depuración, acorde con las características del vertido y del medio receptor del efluente.

- Se prohibirá cualquier vertido incontrolado de aguas residuales, directo o indirecto, que acabe en cauce público.

- Los valores máximos admisibles para los distintos parámetros de las aguas residuales vertidas a la red municipal deberán reglamentarse por la Corporación, de acuerdo con el sistema de tratamiento de aguas residuales que se adopte y la legislación vigente.

- Toda actividad cuyo funcionamiento produzca vertidos cuyas características relativas a su concentración y/o sus características químicas o biológicas se manifiesten incompatibles con las instalaciones de depuración de aguas residuales urbanas prevista, deberá efectuar el tratamiento de los mismos antes de su evacuación a la red general, de manera que se adapte a las disposiciones legales aplicables y características de las instalaciones existentes o previstas.

- No se admitirá el uso de fosas sépticas en suelos clasificados como urbanos ni en el desarrollo de los urbanizables.

- En suelo no urbanizable se admitirá el uso de fosas sépticas cuando se den las suficientes garantías, mediante estudio hidrogeológico o informe de la administración competente de no suponer riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

- Se prohíbe a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales, la inyección de las mismas en pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

#### 6. Sobre la evacuación de Aguas Pluviales.

- La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener las infraestructuras de conducción de aguas pluviales en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

- La urbanización de los terrenos deberá controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente, para evitar de este modo el posible riesgo de avenidas e inundaciones.

- En ningún caso deberán verter libremente y sin recogida, aguas a las cunetas de las carreteras.

#### Artículo 6.11. Protección de la salud.

1. De acuerdo con el artículo 17 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, toda actuación sometida a los instrumentos de prevención y control ambiental, no podrá ser objeto de licencia municipal de funcionamiento de la actividad, autorización sustantiva o ejecución sin la previa resolución correspondiente al procedimiento regulado en dicha Ley. A estos efectos, se entiende como actuación, todo plan, programa, proyecto, obra o actividad y sus correspondientes proyectos, relacionados en el Anexo I de la citada Ley 7/2007.

2. Las instalaciones ganaderas no podrán situarse en suelo urbano o urbanizable, y los proyectos para su edificación deberán incluir las medidas adoptadas para la absorción y reutilización de materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces. Deberán tenerse en cuenta las mejores técnicas disponibles (MTD) para el control de las molestias producidas por estas instalaciones, tales como olores, ruidos, insectos y otras afecciones propias de la actividad.

3. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de someterse a depuración previa en la propia industria de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, residuos minerales, pH, etc., similares a los de uso doméstico, y en todo caso asumibles por el sistema de depuración municipal. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de los parámetros admisibles definidos en la correspondiente ordenanza municipal podrán verter directamente a la red municipal con sifón hidráulico interpuesto.

#### 4. Emisiones de contaminantes a la atmósfera.

- Las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en la legislación específica vigente en materia de calidad del medio ambiente atmosférico.

- La evacuación de gases de las actividades incluidas en el anexo I de la Ley 7/2007 de GICA deberán cumplir con lo establecido en la normativa vigente para la toma de muestras.

- Los niveles de inmisión se regirán por lo establecido en el Real Decreto 1073/2002, de 18 de octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono, y las demás de general aplicación y por el Real Decreto 1796/2003, de 26 de diciembre, relativo al ozono en el aire ambiente.

- Los focos emisores deberán estar acondicionados conforme a la legislación vigente.

#### 5. Emisiones de ruido y vibraciones.

- A los efectos del desarrollo de artículo 7.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y de acuerdo con el Real Decreto 1367/2007 que la desarrolla (normativa estatal vigente), se establece una zonificación acústica, donde se aplicarán objetivos de calidad acústica que establece el Decreto 6/2012, de 17 de enero (normativa autonómica sectorial). Esta zonificación acústica es la grafada en los planos de ordenación territorial OT-05 y ordenación urbana OU-09, en función del uso predominante en los distintos sectores del territorio.

- Los objetivos de calidad acústica aplicables a áreas urbanizadas existentes será la no superación de los valores de inmisión indicados en el artículo 9 del Decreto 6/2012 o norma que lo sustituya. Para el resto de áreas urbanizadas (previstas por el plan), los objetivos de calidad acústica serán los anteriores disminuidos en 5db.

- A los efectos del cumplimiento de la Ley 7/2007 GICA, se considerarán las áreas de sensibilidad acústicas definidas en los planos de ordenación territorial OT-05 y ordenación urbana OU-09, en función del uso predominante en los distintos sectores del territorio, en las que se exigirá la no superación de los valores límites



de ruido ambiental en las fachadas de las edificaciones, establecidos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero o en cualquier norma que lo desarrolle o sustituya.

- Una vez aprobada la delimitación inicial de las áreas de sensibilidad acústica, el Ayuntamiento estará obligado a controlar de forma periódica el cumplimiento de los límites de cada una de estas áreas, así como a revisar y actualizar las mismas, como mínimo, en los siguientes plazos y circunstancias:

En los seis meses posteriores a la aprobación definitiva del PGOU o de su revisión.

En los tres meses posteriores a la aprobación de cualquier modificación sustancial de las condiciones normativas de los usos del suelo.

Así mismo, según se establece en el artículo 6 del R.D. 1367/2007, la zonificación acústica queda sujeta a revisión periódica, que deberá realizarse como máximo, cada diez años desde la fecha de aprobación definitiva del PGOU.

- Para garantizar la no afección de la población por ruidos, para la obtención de licencia urbanística se exigirá a las instalaciones a implantar, modificar sustancialmente o trasladar en el municipio, la no superación de los niveles sonoros límites establecidos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, o en cualquier otra normativa que lo desarrolle o sustituya.

#### 6. Sobre la contaminación electromagnética.

Las limitaciones por radiaciones electromagnéticas se regirán por el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

#### Artículo 6.12. Protección frente a la contaminación lumínica.

1. La protección contra la contaminación lumínica queda regulada en base a los artículos 60 a 66 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de GICA, y los artículos del Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

2. Una vez la consejería competente en materia de medio ambiente establezca (apruebe o revise) las zonas correspondientes al área lumínica E1 (Áreas oscuras) de Andalucía, el ayuntamiento deberá aprobar la zonificación correspondiente al resto de áreas lumínicas del municipio, en atención al uso predominante del suelo y bajo los criterios establecidos en el artículo 63 de la citada ley, en los plazos y mediante el procedimiento recogidos en los artículos 29 y 30 del Decreto 357/2010.

En el plazo de un año desde la aprobación de la zonificación lumínica del municipio, el ayuntamiento aprobará unas Ordenanzas Municipales de Protección contra la Contaminación Lumínica o, en su caso, adaptará las vigentes.

3. En aplicación del artículo 66 de dicha ley, y los artículos 11 y 12 del citado Decreto 327/2010, y con carácter transitorio hasta que se aprueben las Ordenanzas Municipales de Protección contra la Contaminación Lumínica, se establecen las siguientes restricciones de uso:

No se permite con carácter general:

- El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.

- El uso de aerostatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.

- La instalación de rótulos luminosos en zonas E1.

Las restricciones establecidas en el apartado anterior se podrán excepcionar en las condiciones que reglamentariamente se determinen, en los siguientes supuestos:

- Por motivos de seguridad ciudadana debidamente justificados.

- Temporalmente para operaciones de salvamento y otras situaciones de emergencia.

- Temporalmente, para eventos con especial interés social, turístico y económico, cultural o deportivo.

- Para iluminación de monumentos o enclaves de especial interés histórico-artístico.

- Para otros usos del alumbrado de especial interés.

#### Artículo 6.13. Medidas de Protección en los instrumentos de desarrollo del Plan.

1. Cualquier figura de planeamiento de desarrollo que afecte total o parcialmente a una zona de dominio público o su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma.

2. Las diferentes figuras de planeamiento de desarrollo deben incluir las siguientes determinaciones con el objetivo de minimizar los impactos durante las fases de ejecución.

- Reducción de ruidos y vibraciones.

- Reducción de la producción de polvo.

- Reducción de las aguas de escorrentía cargadas de fangos.
- Garantizar la correcta accesibilidad a las viviendas cercanas y al propio núcleo urbano mediante la regulación del tráfico de la maquinaria de obra.

- Garantizar la correcta evacuación de aguas residuales y residuos sólidos.
- Garantizar la reserva de suelo para áreas libres y equipamientos.
- Garantizar la no afección por actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

El desarrollo de estos objetivos, deberán incorporar las siguientes medidas:

- Antes del inicio de las obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Esta tierra quedará disponible para obras de ajardinamiento.

- Durante las obras, se efectuarán las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentía, evitando el arrastre de materiales erosionables.

- Se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.

- Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierras.

- El tráfico de maquinaria de obra se planificará de forma que se produzcan las mínimas molestias sobre la población cercana, creando si es necesario caminos de obra provisionales que la eviten.

- La maquinaria de obra deberá estar dotada de los silenciadores necesarios.

- Se especificará la localización de las instalaciones auxiliares de obra.

- Se especificará la localización de canteras y graveras que se explotarán para el suministro de materiales de obras, que deberán contar en cualquier caso con Declaración positiva de Impacto Ambiental, y Plan de Restauración Ambiental.

- Se especificará la localización de vertederos y escombreras, que deberán ser controlados y autorizados.

- Las especies vegetales seleccionadas para zonas libres y arbolado viario deberán ser autóctonas o estar bien adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas de las zonas. Deberá especificar en el Proyecto de Urbanización su método de implantación y conservación.

3. En aplicación de la normativa vigente en materia de prevención y lucha contra los incendios forestales (Ley 5/1999, de 29 de junio), es necesaria la realización de un Plan de Autoprotección para cada uno de los sectores a urbanizar que se sitúen en las proximidades de áreas forestales. El contenido de estos planes, que se anexarán al proyecto de urbanización correspondiente, deberá incluir como mínimo:

Ámbito de referencia.

- Actividades de vigilancia y detección previstas como complemento del Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales del Municipio.

- Organización de los medios materiales y humanos disponibles.

- Medidas de protección, intervención de ayudas exteriores y evacuación de personas afectadas.

- Cartografía a escala 1:25000 ilustrativa de la vegetación y de los medios de protección previstos.

4. Las propuestas de ordenación detallada de los instrumentos de desarrollo y los proyectos de urbanización, acomodarán en lo posible las rasantes a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones del perfil existente. Así mismo, el trazado viario se ajustará en lo posible a la estructura rural preexistente de caminos y sendas.

5. En aquellas obras para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto, la época, especies y cuidados necesarios, para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente.

Artículo 6.14. Instrumentos de Prevención Ambiental.

1. Toda actuación (planes y programas, obras y actividades y sus proyectos) relacionada en el Anexo I de la Ley 7/2007 de GICA, estará sometida a los instrumentos de prevención y control ambiental definidos en dicha ley.

2. La prevención ambiental, según se establece en el Título III de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y los Reglamentos vigentes, se llevará a cabo a través de los siguientes instrumentos:

- Autorización Ambiental Integrada.

- Autorización Ambiental Unificada.

- Evaluación Ambiental de Planes y Programas.

- Calificación Ambiental.

- Autorizaciones de Control de la Contaminación Ambiental.

3. Las actuaciones sometidas a alguno de estos instrumentos de prevención y control ambiental no podrán ser objeto de licencia municipal de funcionamiento de la actividad, autorización sustantiva o ejecución, sin la previa resolución del correspondiente procedimiento regulado en dicha Ley.

4. En el caso de Planes y Programas sometidos a Evaluación Ambiental, el informe de valoración ambiental, emitido por la Consejería competente en materia de medio ambiente, sobre la propuesta del Plan con aprobación provisional, tendrá carácter vinculante y sus condicionamientos se incorporarán en la resolución que lo apruebe definitivamente.

#### Artículo 6.15. Actuaciones sujetas a Autorización Ambiental Integrada.

1. Se encuentran sometidas a autorización ambiental integrada:

- La construcción, montaje, explotación o traslado de instalaciones públicas y privadas en las que se desarrollen alguna o parte de las actuaciones señaladas en el Anexo I de la Ley 7/2007 de GICA.

- La modificación sustancial de las instalaciones o parte de las mismas anteriormente mencionadas.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 27.1.e) de la Ley 7/2007, quedan exceptuadas de autorización ambiental integrada, las instalaciones o parte de las mismas mencionadas en el apartado 1 anterior que sirvan exclusivamente para desarrollar o ensayar nuevos métodos o productos y que no se utilicen por más de dos años.

#### Artículo 6.16. Actuaciones sujetas a Autorización Ambiental Unificada.

Se encuentran sometidas a autorización ambiental integrada:

- Las actuaciones, tanto públicas como privadas, así señaladas en el Anexo I de la Ley 7/2007 de GICA.

- La modificación sustancial de las actuaciones anteriormente mencionadas.

- Actividades sometidas a calificación ambiental que se extiendan a más de un municipio.

- Las actuaciones públicas y privadas que, no estando incluidas en los apartados anteriores, puedan afectar directa o indirectamente a los espacios de la red ecológica europea Natura 2000, cuando así lo decida la Consejería competente en materia de medio ambiente. Dicha decisión deberá ser pública y motivada y ajustarse a los criterios establecidos en el Anexo III del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

- Las actuaciones recogidas en el apartado a) del presente artículo y las instalaciones o parte de las mismas previstas en el apartado 1 a) del artículo 20 de la Ley 7/2007 de GICA, así como sus modificaciones sustanciales, que sirvan exclusiva o principalmente para desarrollar o ensayar nuevos métodos o productos y que no se utilicen por más de dos años cuando así lo decida la Consejería competente en materia de medio ambiente. Dicha decisión deberá ser pública y motivada y ajustarse a los criterios establecidos en el anexo III del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio.

- Otras actuaciones que por exigencias de la legislación básica estatal deban ser sometidas a evaluación de impacto ambiental.

#### Artículo 6.17. Planes y Programas sometidos a Evaluación Ambiental.

Están sometidas a Evaluación Ambiental, entre otros planes y programas, los instrumentos de planeamiento urbanístico que puedan derivar del desarrollo del PGOU y en concreto los señalados en las categorías 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7 del anexo I de la Ley 7/2007 de GICA, así como sus innovaciones.

#### Artículo 6.18. Actuaciones sujetas a calificación ambiental.

1. Están sometidas a calificación ambiental las actuaciones, tanto públicas como privadas, y sus modificaciones sustanciales, así señaladas en el anexo I de la Ley 7/2007 de GICA.

2. En el caso de actividades sometidas a Calificación Ambiental, no podrá otorgarse licencia municipal hasta tanto se haya dado total cumplimiento a dicho trámite ni en contra de lo establecido en la resolución de Calificación Ambiental.

3. Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios, se instruirán en base a los siguientes criterios:

- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido, deberá acreditarse el cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (NEE) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el área de sensibilidad acústica correspondiente.

- Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

- Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona de la actuación.

Artículo 6.19. Autorizaciones de control de la calidad ambiental.

Son autorizaciones de control de la contaminación ambiental a los efectos de esta ley las siguientes:

- Autorización de emisiones a la atmósfera.
- Autorización de vertidos a aguas litorales y continentales.
- Autorización de producción de residuos.
- Autorización de gestión de residuos.

### CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

Artículo 6.20. Protección de servidumbres de infraestructuras.

1. La protección de las servidumbres de las infraestructuras se ajustará a lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación, prevaleciendo en caso de contradicción sobre las condiciones específicas de estas Normas, y afectando a todas las clases de suelo.

2. El Plan General hace suyo e incorpora a sus Normas Urbanísticas el régimen de protección de la legislación sectorial sobre las servidumbres de las siguientes infraestructuras:

a. Vías de comunicación: Las zonas de dominio público, de afección y de servidumbre, y la separación de edificaciones e instalaciones se ajustarán a la legislación sectorial. Las actuaciones sobre las zonas de afección y servidumbre requieren la autorización previa del órgano administrativo competente.

b. Red de energía eléctrica: La servidumbre se ajustará a la legislación sectorial, quedando prohibidas las plantaciones y construcciones bajo las líneas eléctricas.

3. El Plan General introduce adicionalmente condiciones de protección para las redes generales de abastecimiento de agua y saneamiento, prohibiendo cualquier edificación, movimiento de tierras o labor agrícola en la banda de 4,00 m de anchura total situada a lo largo del eje de la conducción, en su trazado por Suelo No Urbanizable.

4. Para los Gasoductos que discurren por el término municipal se establecen las siguientes zonas de protección:

Zona A: Banda de cuatro (4) metros de ancho sobre el eje de la conducción. En esta zona no se permitirá efectuar trabajos de arada, cava u otros trabajos a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros, tampoco se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

Zona B: Dos bandas de anchura igual a tres (3) metros situadas a cada lado de la zona A. En esta zona no se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

Zona C: Dos bandas de anchura igual a cinco (5) metros situadas a cada lado exterior de la zona B. En esta zona no se permitirá levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

Cualquier trabajo que se prevea realizar en cualquiera de las zonas de protección así definidas, deberá notificarse a la empresa concesionaria del gasoducto, con el objeto de que esta facilite el asesoramiento adecuado para la realización de los trabajos y para obtener las autorizaciones oportunas.

Artículo 6.21. Protección específica de Carreteras.

1. En aplicación de la Ley 25/1998, de 29 de julio, se establecen las siguientes zonas de afección:

a. Zona de dominio público:

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho (8) metros de anchura en autovías y vías rápidas y de tres (3) metros en el resto, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Sólo podrán realizarse obras en esta zona, previa autorización del organismo encargado, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

A-316 Úbeda - Cabra 8 m a cada lado desde arista ext. de explanación.

A-6052 Martos - Lendínez 3 m a cada lado desde arista ext. de explanación.

N321 a Martos-A-316 3 m

Acceso al Polígono Industrial 3 m

JA-3300 Martos - Los Villares 3 m

JA-3309 Martos - Jamilena 3 m

JA-3306 Martos - La Carrasca 3 m

JA-3307 Las Casillas- Alcaudete 3 m

JA-3305 Martos - Fta. de Martos 3 m

JA-3308 Martos - Monte Lope Á. 3 m

JV-2131 Los Valencianos 3 m

## b. Zona de servidumbre:

Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la vía, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de ocho (8) metros en el resto.

En la zona de servidumbre solo se permitirán aquellos usos u obras compatibles con la seguridad vial, previa autorización del organismo encargado.

A-316 Úbeda - Cabra 25 m a cada lado desde zona de dominio público.

A-6052 Martos - Lendínez 8 m a cada lado desde zona de dominio público.

N321 a Martos-A-316 8 m a cada lado “

Acceso Polígono Industrial 8 m a cada lado “

JA-3300 Martos - Los Villares 8 m a cada lado “

JA-3309 Martos - Jamilena 8 m a cada lado “

JA-3306 Martos - La Carrasca 8 m a cada lado “

JA-3307 Las Casillas - Alcaudete 8 m a cada lado “

JA-3305 Martos - Fta. de Martos 8 m a cada lado “

JA-3308 Martos - Monte Lope A. 8 m a cada lado “

JV-2131 Los Valencianos 8 m a cada lado “

JV-2210 a los Baños de Martos 8 m a cada lado.

## c. Zona de afección:

Consiste en dos franjas de terreno, situada a ambos márgenes de la vía, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien (100) metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de cincuenta (50) metros en el resto de las carreteras.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del organismo encargado de la carretera.

A-316 Úbeda - Cabra 100 m a cada lado desde zona de servidumbre.

A-6052 Martos - Lendínez 50 m a cada lado desde zona de servidumbre.

N321 a Martos-A-316 50 m a cada lado “

Acceso Polígono Industrial 50 m a cada lado “

JA-3300 Martos - Los Villares 50 m a cada lado “

JA-3309 Martos - Jamilena 50 m a cada lado “

JA-3306 Martos - La Carrasca 50 m a cada lado “

JA-3307 Las Casillas - Alcaudete 50 m a cada lado “

JA-3305 Martos - Fta.de Martos 50 m a cada lado “

JA-3308 Martos - Monte Lope Álvarez 50 m a cada lado “

JV-2131 Los Valencianos 50 m a cada lado “

JV-2210 a los Baños de Martos 50 m a cada lado

A ambos lados de cada carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra o de construcción, reconstrucción o ampliación a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones. Esta línea se sitúa en cien (100) metros en autopistas, autovías, y vías rápidas y en veinticinco (25) metros en el resto de las carreteras.

A-316 Úbeda - Cabra 100 m a cada lado.

A-6052 Martos - Lendínez 25 m a cada lado.

N321 a Martos-A-316 25 m a cada lado.

Acceso Polígono Industrial 25 m a cada lado.

JA-3300 Martos - Los Villares 25 m a cada lado

JA-3309 Martos - Jamilena 25 m a cada lado

JA-3306 Martos - La Carrasca 25 m a cada lado

JA-3307 Las Casillas - Alcaudete 25 m a cada lado

JA-3305 Martos - Fta.de Martos 25 m a cada lado

JA-3308 Martos - Monte Lope Álvarez 25 m a cada lado

JV-2131 Los Valencianos 25 m a cada lado.

JV-2210 a los Baños de Martos 25 m a cada lado.

La distancia mínima de las vallas diáfanos, sobre piquetes sin cimiento de fábrica, a la arista exterior de la explanación será de:

- diez (10) metros en autovías y vías rápidas.
- cinco (5) metros en el resto de las carreteras.

2. El municipio, consecuentemente con el desarrollo de este Plan, deberá proceder a la desafectación de los siguientes tramos de carreteras, al tener vocación de vía urbana, según el procedimiento previsto en la legislación sectorial aplicable:

N321 a Martos-A-316 tramo clasificado como Suelo Urbano.

JA-3300 Martos - Los Villares tramo clasificado como Suelo Urbano.

JA-3309 Martos - Jamilena tramo clasificado como Suelo Urbano.

JA-3305 Martos - Fta.de Martos tramo incluido en el sector SUNC-R8 Larija, una vez se desarrolle.

3. En aquellas áreas y sectores afectados por tramos de carreteras de titularidad autonómica, se deberá contar con autorización administrativa expresa por parte de la administración competente, en cuanto a los límites de edificación, paralelismos y cruces de los distintos servicios y accesos que consecuentemente fueran oportunos.

4. Para aquellos tramos de carretera que pudieran tener el carácter de travesía, la línea de no edificación podrá modificarse previa solicitud expresa del Ayuntamiento conforme a lo estipulado en el art. 56.4 de la Ley 8/2001, de 12 de julio de carreteras de Andalucía.

Artículo 6.22. Protección específica de Vías pecuarias.

1. Las Vías Pecuarias que discurren por el municipio de Martos, y los elementos funcionales de las mismas (abrevaderos y descansaderos) son las clasificadas como tales por Resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente de 10 de octubre de 2000 (BOJA 23/12/2000). Dado que la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada, el plano territorial de ordenación recoge el trazado aproximado de las mismas. Su denominación y anchura legal es la siguiente:

VÍAS PECUARIAS T.M. MARTOS.

Código Denominación Anchura legal (m).

23060001 Cañada Real de las Torres 75.

23060002 Cañada Real de San Nicasio 75.

23060003 Cañada Real del Camino de Jaén 75.

23060004 Cañada Real del Camino de Granada 75.

23060005 Cañada Real de Tejera a Martos 75.

23060006 Cordel de Granada 37,5.

23060007 Vereda de la Tobosa 20.

23060008 Vereda de los Villares 20.

23060009 Vereda del Coto 20.

23060010 Vereda de los Carriles 20.

23060011 Vereda de las Espejas 20.

23060012 Vereda de la Pastrana 20.

23060013 Vereda de la Raspa 20.

23060014 Vereda de la Sierra de la Grana 20.

23060015 Vereda de Baena 20.

23060016 Vereda de Fuensalobre 20.

23060017 Vereda de Valdepeñas 20.

23060018 Vereda de las Casillas 20.

23060019 Vereda de los Charcones 20.

23060020 Vereda de la Fuente del Alcalde 20.

23060021 Vereda de Martos 20.

23060022 Vereda de la Mina 20.

23060023 Colada de la Dehesa 10.

23060024 Colada de los Llanillos 8.

23060025 Colada del Masegoso 8.

23060026 Colada del Camino de Granada 8.

## ABREVADEROS.

Código Denominación Situación.

23060502 del Cerro de las Monjas Cañada Real de las Torres.

23060507 de San Nicasio Cañada Real de San Nicasio.

23060520 del Sapillo Vereda de los Villares.

23060526 del Charcón del Coracho Vereda de los Carriles/Vereda Pastrana.

23060530 del Pilar de Peñaflor Vereda de Pastrana.

23060543 de Motril Vereda de Fuensalobre.

23060544 del Valillo Vereda de Fuensalobre/Vereda de los Villares/Colada de los Llanillos.

23060551 de la Fuente del Alcalde Vereda de la Fuente del Alcalde.

23060564 de la Fuente de los Toros Colada del Masegoso.

23060567 de la Fuente de Cabeza Gorda Colada del Masegoso.

## DESCANSADEROS.

Código Denominación Situación.

23060503 de las Torres Cañada Real de las Torres.

23060509 de las Malezas Cañada Real del Camino de Jaén/Colada de la Dehesa.

23060512 del Arroyo Cañada Real del Camino de Granada.

23060517 del Rincón Vereda de la Tobosa.

23060523 de la Huerta Vereda del Coto.

23060525 de Mata Almas Vereda del Coto.

23060529 del Salado Vereda de las Espejas.

23060541 de las Ericas Vereda de Fuensalobre.

## DESCANSADEROS-ABREVADEROS.

Código Denominación Situación.

23060516 de las Pilas Vereda de la Tobosa.

23060521 de la Fuente del Caño Vereda de los Villares/Vereda de Fuensalobre.

23060533 de la Jarica Vereda de la Sierra de la Grana.

23060537 de Naranjeros Vereda de Baena/Vereda de Fuensalobre.

23060540 del Pozo de Juana Vereda de Fuensalobre.

23060542 de Fuensalobre Vereda de Fuensalobre.

23060545 del Misere Vereda de Valdepeñas.

23060561 de Bordoneros Colada de los Llanillos.

23060563 de la Fresnadilla Colada de los Llanillos.

2. Las Vías Pecuarias son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables. Corresponde a la Consejería de Medio Ambiente su gestión y administración, así como la autorización de ocupaciones y aprovechamientos, sin perjuicio de las competencias que tengan atribuidas otros órganos públicos.

3. El régimen jurídico de estos suelos está condicionado al cumplimiento de lo dispuesto en la legislación sectorial, en estas Normas de Protección, y en el artículo 11.33 de estas Normas Urbanísticas, en ese orden de prelación, sin que puedan establecerse sobre estos terrenos afecciones diferentes a las establecidas por la Ley y el Reglamento de Vías Pecuarias (Usos Compatibles y Complementarios reflejados en el Título II del Reglamento).

4. En estos suelos solo serán compatibles con el uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias.

5. Cualquier nueva construcción admisible previa autorización en suelo no urbanizable adyacente a vías pecuarias y abrevaderos, deberá separarse del límite de estas, un mínimo de diez (10) metros.

6. En tanto no se produzcan por la Administración titular del dominio público (Consejería de Medio Ambiente) los actos de deslinde y amojonamiento, por el PGOU se establece una protección cautelar transitoria de veinte (20) metros a cada lado de los límites del ancho legal de cada vía pecuaria grafiado en el plano de ordenación territorial OT-1.

7. La protección cautelar transitoria establecida en el apartado anterior de este artículo implica que las construcciones y vallados que se pretendan realizar en dichas franjas deberán ser informados previamente con carácter favorable por la Consejería de Medio Ambiente. Una vez producidos los actos administrativos de deslinde y amojonamiento de las vías pecuarias del municipio, quedará automáticamente suprimida la vigencia

de dichas franjas de protección cautelar, siendo desde ese momento aplicable lo indicado en el apartado 5 anterior, a partir de los límites de deslinde.

8. En virtud de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (BOJA 152/1999, de 31 de diciembre), se deberán desafectar aquellos tramos de vías pecuarias que discurran por suelo urbano o urbanizable con anterioridad a la entrada en vigor de la referida Ley y que hayan adquirido las características de suelo urbano según el planeamiento vigente.

#### Artículo 6.23. Protección específica de Caminos Rurales.

1. Todos los caminos rurales inventariados en el municipio, existentes o propuestos, se determinan desde el PGOU elementos vertebradores del medio rural y se establece para los mismos una anchura mínima de cinco (5) metros, o la existente en caso de que sea mayor.

2. Las edificaciones admisibles previa autorización deberán retranquearse un mínimo de seis (6) metros de la arista exterior respecto a cualquier camino existente o previsto por el PGOU.

3. Aquellos caminos que no dispongan de la anchura mínima especificada, o los nuevos que desde el PGOU se estima necesaria su apertura, se declara expresamente su utilidad pública e interés social a efectos de la gestión del suelo necesario mediante expropiación, salvo que se acuerde su cesión, compra o permuta.

#### Artículo 6.24. Protección específica de la Vía Verde del Aceite.

La Vía Verde del Aceite, tendrá la consideración de bien de dominio público y de Sistema General Territorial, sin que puedan establecerse sobre los terrenos que ocupan usos diferentes al de vía de comunicación no motorizada.

Las edificaciones admisibles en sus proximidades, previa autorización, deberán retranquearse un mínimo de seis (6) metros desde la arista exterior de explanación de la vía.

### CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

#### Sección 1. Generalidades

#### Artículo 6.25. Instrumentos para la protección del Patrimonio Histórico.

Para las finalidades de protección del Patrimonio Histórico del municipio de Martos, previstas en este Plan General, se consideran, además del presente capítulos, los siguientes instrumentos en aplicación de la LOUA:

1. Las Ordenanzas de Zona tendentes a la conservación de las cualidades urbanas actuales.
2. La regulación pormenorizada de alturas de la edificación.
3. El Catálogo de Bienes Protegidos.
4. La delimitación de las zonas de protección arqueológica.

#### Artículo 6.26. Bienes del patrimonio histórico con legislación sectorial.

1. Las intervenciones sobre elementos de interés histórico protegidos por la legislación sectorial se someterán a las disposiciones de ésta.

2. El hallazgo de restos arqueológicos deberá ser notificado con arreglo a lo dispuesto en esta misma legislación, adoptándose las medidas de protección que resulten procedentes para su cumplimiento.

#### Artículo 6.27. Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos.

1. Las intervenciones sobre elementos incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de este Plan quedarán sujetas a las determinaciones de protección recogidas en este y en estas Normas, en función de la clase de obra proyectada, el nivel de intervención y el grado de protección del elemento.

2. Las actuaciones sobre parcelas colindantes o medianeras con edificaciones protegidas quedan sujetas a las condiciones especiales establecidas en el Catálogo y en estas Normas Urbanísticas.

#### Artículo 6.28. El Conjunto Histórico de Martos y su Paisaje Histórico Urbano.

1. El Conjunto Histórico de Martos se declara Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico por el Real Decreto 13/2005 de 18 de enero. La delimitación del mismo es la que se refleja en los planos de Ordenación Pormenorizada OU-6.

2. Se entiende por Paisaje Urbano del Conjunto Histórico o Paisaje Histórico Urbano el compuesto por sus espacios públicos urbanos, y la relación de estos con las edificaciones del CH así como con su entorno urbano y territorio circundante.

3. Cualquier intervención urbanística, edificatoria, de instalaciones o construcciones de todo tipo que se desarrollen en el ámbito del Conjunto Histórico de Martos debe considerar las condiciones paisajísticas de su entorno inmediato y lejano, para no perjudicar sus valores y, en la medida de lo posible, contribuir a su mejora.



Las relaciones paisajísticas se valorarán, no solo desde el interior de los propios espacios urbanos públicos del Conjunto Histórico, sino también desde las relaciones que se establezcan con el resto de la ciudad y con su territorio no urbanizado circundante. Para ello cualquier proyecto de intervención deberá incluir una valoración de su impacto sobre el Paisaje Histórico Urbano y las medidas que corrijan dicho impacto.

4. En el ámbito del Conjunto Histórico, las sustituciones de inmuebles serán excepcionales, fomentando la restauración y rehabilitación.

5. Las determinaciones urbanísticas establecidas por el PGOU en el ámbito del Conjunto Histórico se completarán en su caso, con las recogidas por un Plan Especial de Protección. El PEPCH que se redacte, en su caso, contemplará específicamente y como mínimo los siguientes apartados:

a. Ordenanzas de edificación.

b. Ordenación detallada de los ámbitos de Reforma Interior ó Mejora delimitados en el Plan General. El Plan Especial podrá, justificadamente, plantear otras operaciones de realineación o modificación del parcelario siempre que no alteren los parámetros estructurales dados por el planeamiento general.

c. Identificación de los elementos discordantes con los valores del bien, pero compatibles con la ordenación del plan general, estableciendo las medidas correctoras adecuadas.

d. Implementación de la catalogación de los bienes patrimoniales recogiendo aquellas escenas urbanas formadas por conjuntos de elementos (conjuntos catalogados, corredores paisajísticos, etc...) de singular valor.

e. Incorporación de las propuestas de intervención necesarias en relación a las actividades económicas compatibles con los usos tradicionales para la revitalización del bien protegido.

f. Implementación de las determinaciones en materia de movilidad y accesibilidad específicas para el Conjunto Histórico, debido a sus características topográficas, morfológicas y patrimoniales singulares.

g. Implementación de las directrices sobre tratamiento de espacios libres (calles o plazas), referidas a trazado, iluminación, pavimentación, mobiliario urbano, etc.

h. Establecerá los procedimientos de gestión y financiación que hagan posible su ejecución, debiendo justificar su viabilidad en base a una valoración previa de las obras a realizar y de los recursos financieros disponibles.

#### Artículo 6.29. Prevención de la contaminación visual en el Conjunto Histórico.

1. En coherencia con los valores ambientales del Conjunto Histórico, se promoverá su protección mediante la reducción de la contaminación visual actual y la prevención de la aparición de nuevos elementos contaminantes.

2. Se establecen las siguientes determinaciones de ordenación y gestión específicas sobre el paisaje urbano:

- Conservación de fachadas, medianeras y cubiertas en condiciones adecuadas de seguridad y ornato.

- Eliminación de cruces aéreos de cableados y reducción o integración de la presencia de tendidos aéreos y cajas en fachadas.

- Se deberán eliminar las infraestructuras de suministro eléctrico aéreo y las antenas de telecomunicaciones en el Suelo No Urbanizable del Conjunto Histórico, y en todos aquellos ámbitos que perjudiquen la calidad visual y el carácter patrimonial del ambiente histórico urbano, en el plazo que otorgue la Administración, teniendo en cuenta un período razonable para que hayan sido suficientemente amortizadas y siempre que esto sea compatibles con el mantenimiento de la calidad en el servicio.

Cuando técnicamente no sea posible lo expuesto en el párrafo anterior, deben acometerse medidas correctoras que eliminen o al menos, minimicen el impacto de dichas instalaciones sobre la percepción del bien patrimonial.

- Los cerramientos de los locales comerciales deberán, además de cumplir con las condiciones específicas de las ordenanzas de la edificación, armonizar con los paramentos de la edificación, sin que generen contrastes cromáticos acusados con la propia edificación o con las del entorno. En ningún caso se admitirán acabados brillantes o tonalidades llamativas en los elementos metálicos de acceso, escaparates, etc.

- Las actividades profesionales, comerciales o terciarias que se desarrollen de manera exclusiva en plantas piso de una edificación deberán utilizar para su identificación, obligatoriamente en esta zona, placas y directorios realizados en materiales y diseños acordes a las características de las edificaciones.

- Salvo en los quioscos de flores y de prensa debidamente autorizados, se prohíben los expositores y cualquier otro elemento lucrativo en los espacios públicos del Conjunto Histórico (máquinas expendedoras, máquinas recreativas infantiles, etc.).

- En las edificaciones se cumplimentará, igualmente, las condiciones estéticas reguladas para las distintas zonas de ordenanza establecidas por el Plan.

3. Se establecen determinaciones específicas asimismo respecto a las condiciones de urbanización y de mobiliario urbano en el Conjunto Histórico en los artículo 7.9, artículo 7.16 y artículo 7.19.

4. El Ayuntamiento, en cualquier momento, podrá ordenar las medidas de ejecución necesarias para que los edificios estén en estado adecuado de seguridad y ornato, así como la retirada o desplazamiento de aquellos elementos o materiales de las fachadas, medianeras vistas o cubiertas de los edificios, así como del propio espacio público, que tengan un impacto visual contaminante sobre la calidad ambiental y paisajística del Conjunto Histórico.

#### Sección 2. Protección de bienes catalogados

##### Artículo 6.30. Ámbito de aplicación.

1. El presente Capítulo establece las determinaciones a que han de sujetarse las actuaciones en aquellos bienes inmuebles que por su interés histórico, arquitectónico o ambiental son objeto de protección individualizada.

Las parcelas incluidas dentro de esta ordenanza se identifican en los planos de ordenación pormenorizada para los incluidos en el suelo urbano, y en el plano de ordenación territorial correspondiente para los incluidos en los suelos no urbanizables. Cada uno de los Elementos Protegidos se recoge individualmente en cada una de las fichas del Catálogo de Bienes Protegidos.

2. Se distinguen dentro de esta ordenanza los siguientes tipos de elementos protegidos:

a. Edificios catalogados: edificaciones de valor considerable desde el punto de vista histórico, cultural o representativo.

b. Espacios catalogados: espacios urbanos con un marcado carácter histórico y social, cuya permanencia asegura la vigencia de la memoria colectiva de los ciudadanos.

c. Elementos catalogados: son elementos tales como fuentes, escudos en fachadas y los restos emergentes conservados de la muralla de la ciudad, aunque no constituyan parcela catastral propia.

3. Cuando los bienes inmuebles formen parte del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz se estará a lo dispuesto en la legislación patrimonial.

4. Estas determinaciones serán de aplicación transitoria para aquellos elementos localizados dentro del BIC del Conjunto Histórico hasta que se apruebe el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico cuya necesidad de redacción viene recogida en el artículo 6.28 y programada en el Estudio Económico-Financiero incluido en la Memoria de Ordenación.

##### Artículo 6.31. Unidad edificatoria.

La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, cuyas formas y dimensiones se recogen en los Planos de Ordenación y de detalle del Catálogo.

No se admitirá Proyecto sobre parte de la parcela, sino que habrá de referirse a unidades catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes Normas.

##### Artículo 6.32. Condiciones de parcelación de los inmuebles catalogados.

1. Las parcelas con alguno de los niveles de protección definidos en el artículo anterior no podrán ser objeto de segregación.

2. La agregación parcelaria se permitirá excepcional y justificadamente siempre que tengan por objeto evitar los usos degradantes del bien protegido ó supongan una mejora en sus relaciones con el entorno territorial o urbano, según estipula la legislación vigente.

3. Los requisitos que, además de los establecidos por la ley sectorial de protección patrimonial, marca el Plan para las condiciones de agregación de las parcelas con edificaciones protegidas son las siguientes:

a. Las parcelas con grados de protección Integral o Estructural nunca podrán agregarse, excepto con aquéllas parcelas que fuesen resultado de segregaciones anteriores y que constituyan con la parcela catalogada un conjunto edificatorio de carácter unitario.

b. Las parcelas con protección Ambiental podrán agregarse, además de bajo las condiciones del apartado anterior, bajo las condiciones establecidas en las ordenanzas de zona correspondientes, siempre que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.

c. Las parcelas catalogadas en suelo no urbanizable deberán cumplir en todo caso las condiciones de parcela mínima de la clase de suelo donde se sitúan.

##### Artículo 6.33. Niveles de intervención sobre los inmuebles y elementos catalogados.

Los niveles de intervención sobre los edificios catalogados, y las obras permitidas en cada uno de ellos son los siguientes:

### 1. Conservación integral.

Son intervenciones cuya finalidad es mantener las condiciones de estabilidad e integridad física de la edificación, para garantizar en el edificio unas condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato público según la legislación vigente.

Las obras permitidas son:

a. Obras de consolidación estructural, reparación de fachadas sin alteración de huecos ni elementos definitorios y las de mantenimiento de cubiertas.

b. Las actuaciones sobre las instalaciones, revestimientos, carpintería o cerrajería que resulten necesarias para la funcionalidad del edificio.

c. No procederá la demolición de inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico andaluz, aunque podrán admitirse, excepcionalmente, demoliciones derivadas de la ejecución de proyectos de conservación, que exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

En ningún caso estas intervenciones supondrán una alteración de las condiciones arquitectónicas ni

una ampliación de las edificaciones o instalaciones existentes.

### 2. Restauración y consolidación.

Recoge aquellas intervenciones cuya finalidad es mantener la organización espacial de la edificación y reponer o devolver al edificio sus condiciones originales o históricas de composición arquitectónica, características constructivas y en la medida de lo posible de uso, sin modificar su estructura arquitectónica ni sus elementos o aspectos esenciales, siempre conforme a los criterios fijados por la legislación vigente.

Las obras permitidas son:

a. Obras de consolidación estructural, rehabilitación de fachadas sin alteración de huecos ni elementos definitorios, y las de mantenimiento de cubiertas.

b. Las reformas de las particiones interiores que modifiquen la distribución para adaptarla a nuevas condiciones de uso.

c. Las actuaciones sobre las instalaciones, revestimientos, carpintería o cerrajería necesarias para la funcionalidad del edificio, incluso con sustitución de elementos.

d. Obras de recuperación de la estructura espacial, tipológica, etc... original, incluida la reedificación del edificio, total o parcialmente, que haya sido declarado en estado ruinoso.

e. La demolición de elementos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como la reposición de los originales. No procederá la demolición de inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico andaluz, aunque podrán admitirse, excepcionalmente, demoliciones derivadas de la ejecución de proyectos de conservación, que exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

No son autorizables en este nivel de intervención:

a. Las obras de demolición o reforma estructural.

b. Las actuaciones sobre las fachadas que alteren el número, disposición o dimensiones de los huecos.

### 3. Rehabilitación.

Intervención que permite modificar la organización general del edificio, referida al número y disposición de las unidades habitables que contiene, o a la redistribución interior de éstas, de forma que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida.

Las obras que se permiten, además de las anteriores son:

- Reforma de particiones interiores, que no modificando la alteración de la estructura arquitectónica existente, permitan su adaptación para las nuevas condiciones de uso requeridas, respetando las circulaciones y relaciones espaciales esenciales en la tipología del edificio.

- Actuaciones sobre fachadas exteriores e interiores, incluso con reajuste de la posición de huecos para adaptarla a la organización espacial interior, siempre que esté convenientemente justificado y se ajusten a lo estrictamente necesario.

- Reforma o reconstrucción parcial de la estructura que puede modificar justificadamente, y para adaptarse al uso previsto, el sistema constructivo y la situación de forjados, aunque manteniendo la estructura arquitectónica y espacial principal de la edificación: situación de crujeas, patios, espesores de elementos estructurales, etc..

Excepcionalmente podrán emplearse nuevos materiales y sistemas constructivos cuando se justifique que ello redunde en la mejor conservación y calidad del edificio, sin perjudicar sus valores arquitectónicos originales. La intervención sobre los inmuebles incluirá, necesariamente, la restauración e integración adecuada de los elementos singulares conocidos o aparecidos en el curso de la intervención.

### 4. Renovación parcial.

Obras de nueva planta que sustituyen parte de un edificio por razones de deterioro o falta de integración con la tipología y morfología del mismo, sin que supongan una modificación de la superficie total construida.

Se permiten, además de todas las obras anteriores, las siguientes:

- Renovaciones que no supongan aumento de la superficie ni del volumen construido, y que no afecten a elementos o aspectos esenciales del edificio, entendiendo por tales los que integran la primera crujía de fachada o patio, cubierta, escalera, patio, y en general todos aquellos elementos de interés que contemple la ficha correspondiente.

- Se permite cualquier tipo de obra y de empleo de sistemas constructivos y materiales, incluida la demolición, siempre dentro de las condiciones anteriores, y en base a las ordenanzas correspondientes que le sean de aplicación.

#### 5. Ampliación.

Obras de reorganización por aumento de la superficie construida original, con las limitaciones normativas establecidas en el Plan para la ordenanza de aplicación. Este aumento se puede obtener por:

- Colmatación: Edificación de nueva planta situada en los espacios libres no cualificados de la parcela.

- Remonte: Adición de una planta sobre las existentes en crujías que no recaigan a fachada o patios principales, respetando la altura máxima permitida en la calle.

Artículo 6.34. Grados de protección de los bienes catalogados.

1. Los edificios catalogados se agrupan en tres niveles de protección que se denominan:

- Protección Integral.

- Protección Estructural.

- Protección Ambiental.

2. La Protección Integral se aplica a las construcciones declaradas Bien de Interés Cultural y a las que tienen incoado expediente para su declaración. Así mismo se incluyen en este nivel los elementos, construcciones y edificios cuya conservación debe garantizarse en tanto que son piezas de notable interés histórico-artístico caracterizadoras de la historia local marteña.

Los niveles de intervención permitidos son los siguientes:

- Conservación integral.

- Restauración y consolidación.

3. La Protección Estructural se aplica a los edificios que cualifican la escena urbana por constituir piezas representativas de una tipología consecuente con la trama urbana en que están enclavados, principalmente por su interés histórico o por sus características tipológicas, constructivas o de composición de su fachada.

Los niveles de intervención permitidos son los siguientes:

- Conservación integral.

- Restauración y consolidación.

- Rehabilitación.

Para los elementos etnográficos y naturales en suelo no urbanizable, se asigna a aquellos en los que se pretende mantener las condiciones paisajísticas esenciales, permitiendo actuaciones para evitar los peligros de degradación del conjunto, o actuaciones que restituyan en su caso las características originarias alteradas. Queda prohibida la instalación de antenas, cables, publicidad, conducciones y todo aquello que impida o minusvalore la apreciación del bien dentro de su entorno.

4. La Protección Ambiental se aplica a los edificios que cualifican el entorno en el que se insertan, ya sea urbano o rural, pero que tienen un valor histórico notablemente menor que los incluidos en los anteriores niveles de protección y su interés arquitectónico se reduce generalmente a las características de composición de su fachada y en algunos casos a la organización espacial principal: zaguán, patios, accesos, etc. Además de las obras permitidas en los niveles anteriores, se permiten estas otras:

- Renovación parcial.

- Ampliación, definiéndose en cada caso si será por colmatación o remonte.

Para los elementos etnográficos en suelo no urbanizable, se asigna a aquellos en los que, además de las actuaciones anteriores, se permiten las actuaciones encaminadas a potenciar su visita o interpretación pública: accesos, señalizaciones, etc. así como las actuaciones que persiguen adaptar las zonas alteradas históricamente o que resultan incoherentes con las del resto del espacio, ya sea en su ordenación, tratamiento, infraestructura, jardinería o mobiliario. Queda prohibida la instalación de antenas, cables, publicidad, conducciones y todo aquello que impida o minusvalore la apreciación del bien dentro de su entorno.

5. La Implantación con Conservación Tipológica se definirá en las fichas de Catálogo correspondientes para casos concretos de inmuebles con protección Estructural y Ambiental.

6. En todos los casos, la protección se aplica al conjunto de la parcela; en algunas parcelas catalogadas se podrá distinguir diversos grados de protección en el inmueble y sus espacios libres si así se considera necesario.

Artículo 6.35. Grados de protección de los espacios catalogados.

1. Los espacios e hitos catalogados se agrupan en tres niveles de protección que se denominan:

- Conservación integral.
- Conservación estructural.
- Protección Ambiental.

2. Conservación integral: Se asigna a los espacios en los que se pretende mantener las condiciones esenciales de urbanización, restituyendo en su caso las características originarias alteradas, sin modificar la ordenación, tratamiento, jardinería o mobiliario que caracterizan el espacio.

3. Conservación estructural: Se asigna a los espacios en los que se pretende mantener las condiciones esenciales de urbanización, restituyendo en su caso las características originarias alteradas, permitiéndose la alteración justificada de elementos concretos de su ordenación, tratamiento, jardinería o mobiliario.

4. Recuperación ambiental: toda actuación u obra sobre un espacio libre o un hito cuya finalidad es devolverle sus características históricas de ordenación, tratamiento, infraestructura, mobiliario o jardinería, o adaptar algunas de sus partes en coherencia con los valores protegidos en el espacio libre.

Artículo 6.36. Régimen de usos.

1. En las edificaciones protegidas se autorizarán los usos permitidos en la zona que se encuentran ubicados. Las condiciones generales de los usos son las establecidas en el Título V de las presentes Normas Urbanísticas.

2. En el caso de que las condiciones particulares de la ficha del edificio en el Catálogo prohibiese o autorizase algunos usos específicamente, esta determinación prevalecerá sobre la de la zona.

3. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar adecuadamente el uso para el que se rehabilita.

4. La utilización de Bienes de Interés Cultural quedará subordinada a que no se pongan en peligro los valores que aconsejan su conservación. Cualquier cambio de uso en ellos deberá ser autorizado por la Consejería de Cultura.

Artículo 6.37. Documentación técnica de los proyectos de edificación con nivel de protección.

Además de la documentación exigida en las normas generales, la solicitud de licencia de obras incluirá la siguiente documentación técnica:

a. Memoria: Descripción pormenorizada de la actuación en base a la información del Plan General:

- Características morfológicas, tipológicas, constructivas y estilísticas de la edificación y sus elementos más esenciales.

- Características de edad y estado de conservación de la edificación existente.

- Objeto y alcance de la intervención de acuerdo en lo establecido en las presentes Normas, justificando la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar.

- Justificación de la adecuación de la obra propuesta a los elementos de interés y niveles de intervención definidos en la ficha de Catálogo, así como a su integración con el entorno.

- Evaluación pormenorizada de superficies existentes y propuestas, en función del grado de protección y niveles de intervención.

b. Planos de estado actual del edificio a escala mínima 1:100, referidos a la totalidad de las plantas del mismo, fachadas exteriores e interiores y secciones significativas, y documentación fotográfica del estado actual.

c. Planos de propuesta, referidos a la totalidad de las plantas y alzados (recogiendo las fachadas del tramo de calle o calles donde se ubique el edificio).

Artículo 6.38. Obligatoriedad de las obras y situación de ruina.

1. Las obras de conservación o mantenimiento podrán ser impuestas a los propietarios por requerimiento municipal directo o por expediente contradictorio, a instancia de los usuarios, en el que se demuestre la necesidad de efectuarlas. Una vez comunicada a la propiedad la resolución del Ayuntamiento de obligar a realizar las obras necesarias de mantenimiento, éstas deberán ser comenzadas en el plazo máximo de tres (3) meses y concluidas en el de un (1) año, contados desde la fecha de la notificación. En casos excepcionales y previo informe de los servicios técnicos municipales, este plazo podrá ser prorrogado en un (1) año más.

2. Los bienes inmuebles protegidos por el Plan no podrán ser declarados en estado ruinoso, ni en su totalidad ni en ninguna de sus partes, sin firmeza previa de la declaración de ruina y autorización de la administración competente, que en el caso de los BIC o elementos inscritos en el CGPHA, solo la concederá en los términos que se establece en la vigente legislación del patrimonio que le sea de aplicación.

3. Si existiese urgencia en la declaración de ruina por peligro inminente para terceros, la administración competente ordenará, de manera inmediata, las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse sobre inmuebles protegidos, no deberán dar lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble, y requerirán la autorización de la administración competente, debiéndose en todo caso prever, si procede, la reposición de los elementos retirados.

4. Si la ruina hubiera sido provocada por incumplimiento del deber de conservación el Ayuntamiento podrá obligar a la reconstrucción de todo o parte del edificio anteriormente existente.

Artículo 6.39. Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes en las edificaciones protegidas.

1. Los edificios catalogados quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones del presente Plan, no siendo de aplicación los supuestos de fuera de ordenación.

2. Tendrán consideración de parcialmente incompatibles con la ordenación las construcciones añadidas y elementos arquitectónicos que estén disconformes con las condiciones de protección fijadas por estas Normas Urbanísticas y por la ficha de Catálogo del inmueble protegido.

3. Tendrán consideración de totalmente incompatibles con la ordenación las construcciones que den lugar a riesgos de daños sobre los inmuebles protegidos, así como aquellos elementos arquitectónicos que supongan una evidente degradación de dicha edificación.

4. Estas situaciones se recogen en las fichas pormenorizadas de los inmuebles afectados.

5. En los casos anteriormente expresados, deberán realizarse las correspondientes actuaciones de reforma que adapten, supriman o sustituyan los elementos o bienes discordantes señalados, y que permitan recuperar o adquirir a la edificación las condiciones suficientes de adecuación al nivel de protección fijado en el Plan. Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de mantenimiento y conservación que incumben a los propietarios.

Artículo 6.40. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas.

1. Se consideran construcciones inmediatas a edificaciones protegidas las colindantes con las protegidas de grado integral o estructural.

2. Las construcciones inmediatas a edificaciones protegidas que puedan afectar a la relación de los edificios protegidos con su entorno o modificar las perspectivas tradicionales tendrán que adecuar su ordenación a las edificaciones protegidas, especialmente en cuanto a alturas, disposición volumétrica y de medianeras, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

3. En estos casos, para la solicitud de licencia, deberán presentarse planos conjuntos con la totalidad de los edificios protegidos colindantes, de forma que se justifique la actuación.

4. Las construcciones que se encuentren en el entorno de los BIC, requerirán autorización previa del Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales.

Artículo 6.41. Relación de bienes inmuebles protegidos.

1. Los bienes inmuebles protegidos situados en los núcleos urbanos se recogen en los planos C-1 «Inmuebles catalogados en el núcleo principal» y C-2 «Inmuebles catalogados en los núcleos secundarios» incluido en el Catálogo. Asimismo aparecen grafiados en los planos OU-6 Ordenación Completa. Las construcciones catalogadas situadas en el resto del territorio municipal se localizan en el plano C-3 «Inmuebles catalogados en el término municipal».

### Sección 3. Protección de Patrimonio Arqueológico

Artículo 6.42. Información Urbanística de carácter arqueológico.

1. Previamente a la tramitación de la Licencia Municipal de Obras, deberá solicitarse al Ayuntamiento una Información Urbanística de carácter arqueológico sobre la actuación proyectada. La documentación a presentar es la siguiente:

a. Identificación de la parcela.

b. Tipo de obra prevista, especificando si se plantea la ocupación del subsuelo.

c. Sistema de cimentación proyectado y profundidad de la excavación.

2. La Información Urbanística de carácter arqueológico establecerá una de las siguientes cautelas para las obras previstas en la parcela, en función de su localización en las Zonas de Ordenanza Arqueológica y del tipo de intervención:

a. Inexistencia de cautelas.

- b. Parcela sometida a cautela o intervención arqueológica:
- Excavación Arqueológica, entendida como se define en el artículo 2.a del Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (en adelante RAA):
    - o Control arqueológico de movimiento de tierras.
    - o Intervención arqueológica tipo sondeo.
    - o Intervención arqueológica tipo excavación extensiva.
    - o Análisis arqueológico de estructuras emergentes.
  - Prospección Arqueológica, entendida como se define en el artículo 2.b del Decreto 168/2003 RAA.
  - Reproducción y estudio del arte rupestre, entendida como se define en el artículo 2.c. del Decreto 168/2003 RAA.
  - Labores de consolidación, restauración y restitución arqueológica.
  - Actuaciones arqueológicas de cerramiento, vallado y cubrición.
  - Estudio y, en su caso, documentación gráfica de yacimientos arqueológicos y materiales depositados en los museos, como se define en el artículo 2.f. del Decreto 168/2003 RAA.
- c. Parcelas sometidas a condiciones especiales de conservación de las murallas.
- d. Reserva arqueológica de subsuelo.
3. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico autorizará cualquier tipo de actividad arqueológica y valorará el tipo de actividad arqueológica aplicable, según la Ley 14/2007 de PHA y el Decreto 168/2003 Reglamento de Actividades Arqueológicas.

#### Artículo 6.43. Inexistencia de cautelas.

1. Se considerará la inexistencia de cautelas arqueológicas para el tipo de obra solicitada cuando en la parcela objeto de licencia exista ya un sótano y el nuevo proyecto no contemple una excavación más extensa ni más profunda que la del edificio preexistente.
2. En el caso de que la Información Urbanística de carácter arqueológico determine la inexistencia de cautelas arqueológicas para el tipo de obra solicitado, podrá tramitarse la correspondiente licencia municipal de obras, adjuntando la Información Urbanística de carácter arqueológico con el proyecto básico ajustado a ésta.

#### Artículo 6.44. Clases de intervención arqueológica.

1. Se entiende por intervención arqueológica cualquier actuación realizada bajo la dirección de técnico autorizado por el Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales, desarrollada con la metodología adecuada y cuyo fin sea estudiar, documentar o conservar estructuras inmuebles (emergentes o soterradas) o unidades de estratificación de interés histórico.
2. Una intervención arqueológica puede englobar uno o varios de los tipos listados en el artículo 6.42, cuya definición se atiene a lo recogido en el art. 52 de la Ley 14/2007 y los arts. 2 y 3 del Decreto 168/2003 RAA.

#### Artículo 6.45. Parcelas sometidas a condiciones especiales de conservación de las murallas.

1. Esta cautela agrupa el conjunto de medidas, encaminadas a la protección, investigación, conservación y puesta en valor de las murallas y restantes fortificaciones urbanas, tanto emergentes como soterradas.
2. Además de estas medidas especiales, la parcela podrá estar afectada por cualquier otra cautela en relación con la salvaguarda del conjunto del Patrimonio Arqueológico.
3. Como criterio general, y a reserva de un tratamiento individualizado para cada caso, se procederá a la conservación in situ y puesta en valor de todo elemento emergente o soterrado, perteneciente a las fortificaciones históricas de la ciudad, así como a separar al máximo la nueva edificación de los tramos de muralla conservados en alzado. Para la necesaria integración y compatibilización con las nuevas edificaciones, se requerirán sistemas especiales de cimentación que garanticen la integridad de estos elementos patrimoniales.
4. En cualquier caso, para la concreción de estas medidas, será necesario un estudio individualizado para cada actuación en estas parcelas que deberá remitirse a la administración competente en materia de patrimonio histórico para su informe y autorización, según el artículo 20.3 de la Ley 16-85 de PHE y el artículo 33 de la Ley 14/2007 de PHA.

#### Artículo 6.46. Reserva arqueológica de subsuelo.

1. Es la cautela arqueológica en la que quedan prohibidas totalmente las actividades que impliquen movimientos de tierra, incluida la excavación arqueológica excepto si está inserta en un proyecto de investigación arqueológico autorizado.

#### Artículo 6.47. Procedimiento de autorización y tramitación para intervenciones arqueológicas.

1. Con carácter general, la realización de la Intervención Arqueológica se llevará a la práctica antes de la concesión de la Licencia de Obras que motivan dicha intervención.

2. Una cautela de Control Arqueológico de Movimiento de Tierras permitirá la tramitación de la Licencia Municipal de Obras correspondiente con la obligación de notificar al Ayuntamiento, con al menos quince días de antelación, la fecha de inicio de las obras. La supervisión generará el preceptivo Informe por parte del técnico municipal, y, en caso de detectarse Unidades Estratigráficas con interés arqueológico, se procederá a la ejecución de una intervención arqueológica que deberá tramitarse por el procedimiento de máxima urgencia contemplado en la normativa vigente.

3. Las cautelas de Intervención Arqueológica tipo sondeo, excavación extensiva y análisis de las estructuras emergentes conllevarán la redacción por técnico competente de un Proyecto de Intervención Arqueológica con el que se tramitará la Autorización de la Administración Autonómica y la Licencia Municipal de Intervención Arqueológica.

La obtención de la Licencia Municipal de Intervención Arqueológica posibilita, junto a la correspondiente autorización de la Consejería de Cultura, la realización de la Intervención Arqueológica.

4. El Proyecto de Intervención Arqueológica será tramitado por el Ayuntamiento ante la Administración Competente, en este caso la Consejería de Cultura, conforme al procedimiento establecido en el RAA a efecto de su autorización. Para ello, se deberán presentar tres ejemplares del mismo.

El contenido del Proyecto de Intervención Arqueológica será el establecido por el RAA en su Título III artículos 20,21 y 22.

El procedimiento de autorización de Actividades Arqueológicas tendrá carácter de urgencia en aquellos ámbitos recogidos en el art. 48 del Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

5. Los trabajos de ejecución de la intervención arqueológica de urgencia estarán sometidos a la inspección de la Consejería de Cultura contemplada en la normativa sectorial vigente, y a la inspección municipal prevista en el presente Plan o en disposiciones municipales posteriores.

6. Una vez finalizada la actividad arqueológica, la dirección de la misma presentará copia por triplicado de la Memoria Preliminar en el plazo de treinta días a contar desde la fecha de la diligencia de finalización, que deberá cumplir los requisitos establecidos en el art. 32 del RAA.

7. La Resolución dictada por la Consejería de Cultura deberá ser contemplada en el Proyecto de Obra que generó la actividad arqueológica, para la tramitación de la correspondiente Licencia Municipal.

#### Artículo 6.48. Inspección municipal de las intervenciones arqueológicas.

En cualquier obra o intervención arqueológica en curso, los servicios municipales estarán facultados para realizar funciones de inspección y control, debiendo el propietario, arqueólogo director o interesado, facilitar el acceso a la parcela durante el tiempo necesario para efectuar sus labores, sin perjuicio de las mismas funciones que correspondan a otras Administraciones según la normativa vigente.

#### Artículo 6.49. Sitios Arqueológicos.

1. De acuerdo con el registro del Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico, contrastado con la base de datos ARQUEOS, los sitios arqueológicos inventariados en el término municipal de Martos son los siguientes:

##### Nº IDENTIFICACIÓN DESCRIPCIÓN.

230600045 CAÑADA DE VALDORIN Villa.

230600046 CASA DE TORREVIEJA Posible asentamiento romano.

230600047 CASERÍA DE LA MONDRÁGONA Villa.

230600048 CASTILLO DE BELDA Poblado romano y torre medieval.

230600049 CERRO DE LAS ÁNIMAS (LOS MOJONES) Villa.

230600050 CERRO ARJONA Villa.

230600051 ASTID DE ORO – LOS CALDERONES No definido.

230600052 CERRO DE LA ATALAYA Recinto y villa ibérico romanos; restos de torreón medieval.

230600053 CERRO BATANEJO Recinto o poblado.

230600054 CERRO CABEZUELOS Recinto o poblado ibérico.

230600055 CERRO DE LAS CANTERAS Recinto y villa ibéricos.

230600056 CERRO DEL CASTILLEJO Posible recinto ibérico y asentamiento romano.

230600057 CERRO DEL COTO Recinto y villa ibérica y romana.

230600058 CERRO FRENTE A GALLIPOLLO Posible recinto ibérico.

230600059 CERRO JUREL Poblado y necrópolis del bronce.

230600060 CERRO MATARRATAS Recinto y villa ibérica y romana.

230600061 CERRO DE LAS PALOMAS Recinto y villa ibérica y romana.

230600062 NECRÓPOLIS DE SAN CRISTOBAL Necrópolis y poblado.

230600063 NECRÓPOLIS DE SAN CRISTOBAL 1 Necrópolis ibérica y romana.



- 230600064 NECRÓPOLIS DE SAN CRISTOBAL 2 Necrópolis ibérica y romana.  
230600065 CERRO DE SAN CRISTOBAL Poblado ibérico y romano.  
230600066 CERRO DEL SOLDADO Posible asentamiento romano.  
230600067 CERRILLO DE LAS VENTAS Posible asentamiento romano.  
230600068 EL ALAMILLO Posible asentamiento ibérico y romano.  
230600069 CORTIJO DEL ALCAZAR Posible asentamiento ibérico y romano.  
230600070 CORTIJO DE CAZALLA Posible asentamiento romano.  
230600071 CORTIJO Y FABRICA DE MOTRIL Posible asentamiento romano.  
230600072 CORTIJO DE LAS MONJAS Posible asentamiento romano.  
230600073 CORTIJO DEL PEDROSO Recinto y villa.  
230600074 LAS PILAS Recinto y villa.  
230600076 CORTIJO DE LA TORRE EN TAFU No definido y villa.  
230600077 CORTIJO DE LA TORRE DEL CORRAL Villa.  
230600078 CORTIJO DE VALDERO Posible asentamiento romano.  
230600079 CORTIJO DE LOS YESARES COTA 589 Villa y recinto ibérico y romano.  
230600080 TERRAZA OESTE DEL CORTIJO DE LOS YESARES Posible asentamiento romano.  
230600081 CORTIJO DE LOS YESARES Villa y recinto ibérico y romano.  
230600082 CORTIJO DE LA CARRASCA Posible asentamiento ibérico y romano.  
230600083 CANTERA DE MARTOS COTA 754 Asentamiento no definido.  
230600084 ESTACIÓN VADO JAÉN No definido.  
230600085 MOLINO DEL MONDRAGÓN Posible asentamiento romano.  
230600086 LA NAVA Poblado ibérico y romano.  
230600087 CASCO URBANO Ciudad superpuesta y necrópolis.  
230600088 CASTILLO. RECINTO AMURALLADO Necrópolis.  
230600088 PEÑA DE MARTOS Ciudad superpuesta y construcciones funerarias.  
230600089 PEÑÓN REDONDO (cota 754) Posible asentamiento romano.  
230600090 LAS PEÑUELAS Posible necrópolis y villa romana.  
230600091 PIEDRAS DE COBO Recinto ibérico y romano.  
230600092 PIEDRAS DE COBO ESCARPE Asentamiento ibérico.  
230600093 PIEDRAS DE COBO Asentamiento ibérico.  
230600094 CABEZA GORDA Poblado del bronce, ibérico, romano y medieval.  
230600095 PUENTE DE MARTOS 2 Puente sin fechas.  
230600096 EL SAPILO Necrópolis ibérica y romana.  
230600097 NECRÓPOLIS DE TORREVÍBORAS Necrópolis del bronce antiguo.  
230600098 CASTILLO DE TORREVÍBORAS Fortificación.  
230600098 TORREVÍBORAS Poblado medieval.  
230600100 VENTA PERDIGUERAS Villa romana.  
23060101 ESTE DE LA PEÑA DE MARTOS Edad del hierro ii.  
23060102 OESTE CAMPO DE FÚTBOL Época romana, alto imperio.  
23060103 POLIDEPORTIVO Edad del cobre, época romana, islámico califal.  
23060104 PUENTE DE LA OLLA Época romana, alto imperio.  
23060105 PUENTE SOBRE EL ARROYO SALADO DE MARTOS Baja Edad media.  
23060106 LA CUEVA Época romana.  
23060107 CAMINO DE LA CUEVA Época romana.  
23060108 CORTIJO TEJERO Época romana.  
23060109 CARRIL DEL PUERTO Época romana.  
23060110 CARRIL DEL MADROÑO Edad del bronce.  
23060111 LOS YESARES Época romana.  
23060112 MOTRIL Necrópolis.  
23060113 EL VISO Edad del hierro ii.  
23060114 LOS PRADOS Época romana, republicano.  
23060115 CAMINO DE LOS ALLOZOS Edad media.  
23060116 CAMINO DEL ROMERAL Época romana.  
23060117 CORTIJO MANCHEGO Alta Edad media.  
23060118 CERRO DE LA VEREDA DE LAS MÁQUINAS Neolítico medio.  
23060119 MASEGOSO I Edad media.  
23060120 MASEGOSO II Edad media.  
23060121 CORTIJO VEGEL Época romana.

- 23060122 EL CERRO Edad media.
- 23060123 CASTILLO DE LOS CARVAJALES Época romana.
- 23060124 CASTILLEJO DE BELDA I Edad media.
- 23060125 CERRO DE LA ATALAYA I Edad media.
- 23060126 CASTILLO RECINTO AMURALLADO Edad media.
- 23060127 TORREVÍBORAS Edad media.
- 230600128 OESTE CORTIJO DE LAS VEREDAS Villa romana.
- 230600129 CERRO DE LAS VACAS Recinto ibérico.
- 130 EL SAPILO II. En base ARQUEOS Necrópolis iberica y romana.

Ante cualquier solicitud de licencia de obras que pudiera afectar a los sitios arqueológicos inventariados será preceptiva la emisión de informe por el Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales.

2. Estos yacimientos cuentan con ficha individualizada en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio de Martos.

#### Artículo 6.50. Hallazgos arqueológicos casuales.

1. La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos en cualquier punto del territorio municipal, sea como consecuencia de realización de obras o por cualquier otra causa, deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro (24) horas, procediéndose según lo estipulado en el art. 50 de la ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración.

Artículo 6.51. Zonas de protección del patrimonio arqueológico subyacente en suelo urbano y urbanizable.

1. A los efectos de aplicar las distintas ordenanzas de protección arqueológica que se definen en los artículos de la sección siguiente, se han delimitado las zonas del suelo urbano correspondientes a cada una y que se expresan gráficamente en el plano OU-8 «Protección del Patrimonio Cultural». Las zonas de protección del patrimonio arqueológico subyacente definidas son las siguientes:

- Grado 1: Zona de Reserva Arqueológica.
- Grado 2.
- Grado 3.
- Grado 4.
- Grado 5.

2. Para los sectores de Suelo Urbanizable, sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Sistemas Generales, será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo.

Este estudio será determinado por la Consejería de Cultura en función del proyecto de actuación presentado.

Los resultados serán valorados por la Consejería, que en su caso establecerá las cautelas arqueológicas apropiadas y decidirá sobre la viabilidad de la actuación urbanística prevista.

#### Artículo 6.52. Condiciones generales de protección arqueológica en el Conjunto Histórico.

1. Las sustituciones de inmuebles serán excepcionales, fomentando la restauración y rehabilitación de los mismos.

Para ello el Ayuntamiento podrá establecer unas condiciones de bonificación especial en las tasas de licencias para las obras de rehabilitación en los inmuebles del Conjunto Histórico.

2. Con carácter general, en las obras de nueva planta y rehabilitación no se permitirá la ocupación del subsuelo, (cimentaciones no superficiales incluidas), con las siguientes excepciones siempre previa autorización correspondiente de la administración competente en materia de patrimonio histórico:

- Los usos a los que se destina la edificación sean de equipamiento o singulares, y permitan la integración y puesta en valor de los restos arqueológicos.
- En proyectos vinculados con fondos de inversión pública de índole cultural o equipamientos culturales que se proyecten en tales zonas y aprovechen edificaciones preexistentes.
- Las actuaciones vinculadas con la dotación de infraestructuras o redes de servicio, que deberán realizarse bajo control arqueológico.

- En proyectos que formen parte de las determinaciones de Movilidad y Accesibilidad del Conjunto Histórico, recogidos en este Plan General o cuya necesidad se justifique a partir de criterios remodelación de la movilidad y la protección ambiental y patrimonial.

En cualquier caso, se estará a lo recogido en la legislación vigente sobre la delimitación de su contenido urbanístico y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo, en aras de la preservación del patrimonio arqueológico soterrado.

3. Quedan excluidos asimismo los inmuebles situados en parcelas en las que ya existía sótano y el nuevo proyecto no contemple una excavación ni más extensa o profunda que la del edificio preexistente.

4. En las obras de consolidación, restauración y acondicionamiento de sótanos ya existentes, se tendrá especial cuidado en la puesta en valor de muros, bóvedas, aljibes y demás elementos de interés arqueológico, que deberán ser inventariados y protegidos. En cualquier caso, el proyecto de obra se ajustará a los criterios y requisitos de conservación y restauración establecidos en la normativa vigente.

#### Artículo 6.53. Zona Arqueológica del Polideportivo de Martos.

Las determinaciones relativas a la protección del patrimonio arqueológico de la Zona Arqueológica del Polideportivo de Martos, serán las establecidas en la Declaración BIC publicada en BOJA de 25 de junio de 2003 y en las Instrucciones Particulares que la acompañan.

#### Artículo 6.54. Patrimonio Arqueológico Emergente.

1. Los grados de protección del Patrimonio Arqueológico Emergente afectan a la totalidad de los inmuebles catalogados en la ciudad y su término municipal por el Catálogo de Bienes Protegidos.

2. Grados de Protección del patrimonio arqueológico emergente.

Para la protección y conocimiento de este patrimonio se establecen dos grados:

a. Grado 1 (g1).

Aplicable a los inmuebles con grado de protección Integral o Estructural, excepto a los señalados en planimetría con grado 2. Será preceptiva la realización de una excavación arqueológica que contemple el análisis arqueológico de estructuras emergentes, ajustada siempre al área de afección e intensidad de las obras propuestas.

b. Grado 2 (g2).

Aplicable a los edificios catalogados con grado de protección Ambiental y a algunos elementos de Protección Integral o Estructural. La finalidad de esta cautela es la ampliación del conocimiento del edificio para su consideración en el proyecto arquitectónico. A tal efecto se emitirá un informe técnico municipal que valorará la intervención sobre el edificio, y en su caso, propondrá a la Administración cultural la necesidad de realizar una actividad arqueológica.

#### Artículo 6.55. Conservación e integración del Patrimonio Arqueológico.

1. Se entenderán como estructuras conservables, aquellas cuya naturaleza presente interés histórico por su relevancia para el conocimiento de una etapa histórica, en sentido general o local. Se considerarán integrables aquéllas que presenten carácter unitario con elementos reconocibles o en buen estado de conservación, independientemente de que se desarrollen parcial o totalmente en la parcela catastral objeto de intervención arqueológica.

2. En función de la interpretación y evaluación de los restos arqueológicos aparecidos en una actividad arqueológica, la administración competente en materia de patrimonio histórico decidirá las diferentes medidas de actuación, según las siguientes opciones:

a. Conservación e integración visible. Será necesaria la presentación de un proyecto reformado del proyecto de obras en el que se contemplen de forma detallada las medidas a adoptar para la correcta conservación e integración de los restos en el diseño de la edificación. Si la integración no necesitara de un reformado del proyecto de obras, se requerirá en cualquier caso, un proyecto de conservación y adecuación de dichos restos.

b. Conservación no visible bajo recubrimiento. Será necesario reflejar en el proyecto de obras o en su correspondiente reformado, las medidas constructivas necesarias para garantizar la adecuada conservación de los restos.

c. Documentación y levantamiento de las estructuras.

3. En aquellos casos en los que haya sido necesaria la integración de restos, con carácter previo a la concesión de licencia de primera ocupación, deberá verificarse la adecuación de la misma al proyecto de conservación preceptivo.

4. Ante hallazgos en una actividad arqueológica de parte de elementos de gran interés, se adecuará la cimentación del nuevo edificio a la conservación y la cubrición en reserva bajo losa de los restos, de tal

manera que se posibilite una futura excavación, integración y musealización del elemento íntegro, disociando esta actuación de la edificación posterior.

#### Artículo 6.56. Difusión del Patrimonio Arqueológico.

1. Las excavaciones arqueológicas tendrán cerramientos de obra y carteles informativos que permitan visualizar y difundir la actividad arqueológica.

2. Garantizando el normal funcionamiento de la actividad arqueológica y sus condiciones de seguridad, las excavaciones en la medida de lo posible serán accesibles a grupos de expertos, estudiantes y ciudadanos, siempre bajo el control de su dirección técnica.

3. El Ayuntamiento pondrá a disposición de consulta libre los resultados de las actividades arqueológicas realizadas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 37 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

#### Sección 4. Zonificación Arqueológica Subyacente en Suelo Urbano.

#### Artículo 6.57. Grado 1: Zona de Reserva Arqueológica.

##### 1. Ámbito de aplicación.

La presente norma es de aplicación a todas las parcelas situadas en los núcleos fundacionales entorno a la Almedina, la Plaza de Santa Marta, antiguo foro colonial, y la Peña y el Castillo de la Peña. Su ámbito de aplicación queda definido en el plano OU-8 ch1 «Protección del Patrimonio Cultural».

##### 2. Determinaciones arqueológicas.

a. Queda prohibida cualquier actividad que implique movimientos de tierra más allá de la actuación arqueológica destinada a la investigación.

b. La renovación de inmuebles se hará mediante consolidación, restauración o rehabilitación, excluyendo la posibilidad de alteración de las condiciones del subsuelo.

c. La intervención en espacios públicos estará cautelada en todas las obras de urbanización que afecten al sustrato arqueológico. En estos casos, previamente a su autorización, será preciso un informe arqueológico municipal que proponga el tipo y clase de actividad arqueológica que resulte posible aplicar dentro de los tipos definidos en el artículo 6.44.

En todo caso, aquellas obras cuya superficie permita inscribir un círculo de 2 m de diámetro precisarán excavación arqueológica en extensión.

d. No son autorizables aparcamientos subterráneos bajo vía pública, ni edificación bajo rasante en el ámbito delimitado para la Zona.

#### Artículo 6.58. Grado 2: Áreas de integración y protección de restos arqueológicos.

##### 1. Ámbito de aplicación.

- La presente norma es de aplicación a todas las parcelas situadas en el ámbito del casco antiguo intramuros y las parcelas extramuros afectadas por el trazado de muralla que no estén incluidos en el Grado 1 de Zona de Reserva Arqueológica. Su ámbito de aplicación queda definido en los planos OU-8 «Protección del Patrimonio Cultural».

- Se caracteriza este ámbito por la superposición de fases culturales, desde la Tucci ibérica según recoge la Carta Arqueológica, dando lugar a una compleja y abundante secuencia arqueológica. Se desaconseja la remoción del terreno, manteniendo un respeto integral al subsuelo.

##### 2. Determinaciones arqueológicas.

a. No son autorizables aparcamientos subterráneos bajo vía pública ni edificación bajo rasante en el ámbito delimitado para la Zona.

b. Para los proyectos de obras que afecten al subsuelo será preceptiva la realización de una intervención arqueológica de tipo excavación extensiva.

c. La intervención en espacios públicos estará cautelada en todas las obras de urbanización que afecten al sustrato arqueológico. En estos casos, previamente a su autorización, será preciso un informe arqueológico municipal que proponga el tipo y clase de actividad arqueológica que resulte posible aplicar dentro de los tipos definidos en el Artículo 6.44.

En todo caso, aquellas obras cuya superficie permita inscribir un círculo de 2 m de diámetro precisarán excavación arqueológica en extensión.

d. Durante la ejecución del proyecto de obras será preceptiva la realización de un control arqueológico de los movimientos de tierra.

#### Artículo 6.59. Grado 3: Áreas de intervención y conservación.

##### 1. Ámbito de aplicación.

- La presente norma es de aplicación a la primera corona de crecimiento extramuros. Su ámbito de aplicación queda definido en los planos OU-8 «Protección del Patrimonio Cultural».

- Se corresponde con la ampliación del casco urbano en época medieval cristiana entre los siglos XV y XVII a lo largo de los ejes viarios que unían las distintas ermitas de la ciudad.

2. Determinaciones arqueológicas.

a. Para los proyectos de obras que afecten al subsuelo será preceptiva la realización de una intervención arqueológica de tipo sondeo.

b. La intervención en espacios públicos estará cautelada en todas las obras de urbanización que afecten al sustrato arqueológico. En estos casos, previamente a su autorización, será preciso un informe técnico municipal que proponga el tipo y clase de actividad arqueológica que resulte posible aplicar dentro de los tipos definidos en el Artículo 6.44.

c. Durante la ejecución del proyecto de obras será preceptiva la realización de un control arqueológico de los movimientos de tierra.

d. A la vista de la intervención propuesta sobre los inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General, se emitirá un informe técnico municipal que valorará la intervención sobre el edificio, y en su caso propondrá a la administración cultural competente, la necesidad de realizar una actividad arqueológica, ajustada en todo caso a la intensidad de las obras propuestas.

Artículo 6.60. Grado 4: Áreas de intervención y posible remoción de restos.

1. Ámbito de aplicación.

- La presente norma es de aplicación a la corona urbana perimetral al casco antiguo. Su ámbito de aplicación queda definido en los planos OU-8 «Protección del Patrimonio Cultural».

- Se corresponde con las extensiones suburbanas de las ciudades históricas superpuestas, en las que se tiene evidencia de una intensa ocupación prehistórica, ibérica, romana y medieval islámica.

2. Determinaciones arqueológicas.

a. Para los proyectos de obras con sótano o cimentación profunda, será preceptiva la realización de una intervención arqueológica de tipo sondeo.

b. Para los proyectos de obras que no afecten al subsuelo, o que tengan un sistema de cimentación superficial que no afecte a los depósitos arqueológicos, será preceptivo el control arqueológico de los movimientos de tierra durante la ejecución de las obras.

c. La intervención en espacios públicos con afección al subsuelo necesitará de un control arqueológico de los movimientos de tierra.

d. A la vista de la intervención propuesta sobre los inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General, se emitirá un informe técnico municipal que valorará la intervención sobre el edificio, y en su caso propondrá a la administración cultural competente, la necesidad de realizar una actividad arqueológica, ajustada en todo caso a la intensidad de las obras propuestas.

Artículo 6.61. Grado 5: Áreas de control arqueológico y trabajos arqueológicos alternativos.

1. Ámbito de aplicación.

La presente norma es de aplicación a las parcelas situadas en el ámbito de la ciudad moderna y contemporánea. Su ámbito de aplicación queda definido en el plano OU-8 «Protección del Patrimonio Cultural».

2. Determinaciones arqueológicas.

a. Para los proyectos de obras e intervención en espacios públicos con afección al subsuelo se necesitará de un control arqueológico de los movimientos de tierra.

## TÍTULO VII. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 7.1. Condiciones generales.

1. Las determinaciones de los proyectos de urbanización que ejecuten las previsiones de este Plan en las distintas clases de suelo, así como las características de las obras ordinarias de urbanización, se ajustarán a las condiciones establecidas en el presente Capítulo, así como a las impuestas en la normativa técnica de aplicación, cuyo cumplimiento será requisito imprescindible para la autorización de las obras.

2. El Plan establece como criterio general de urbanización el soterramiento de todas las infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico en media y baja tensión, alumbrado público, telecomunicaciones, gas y contenedores para la recogida de basuras) en los suelos urbanos consolidados y mediante la ejecución de sus previsiones en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. Toda urbanización enterrará o trasladará a sus límites los tendidos de alta tensión que precisen atravesarla. Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos, configurando,

si fuera necesario, una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

3. El diseño de las urbanizaciones y localización de los volúmenes edificados deberá adecuarse a las condiciones de protección del paisaje y la vegetación que se establecen en el Artículo 6.5y el Artículo 6.8de las presentes Normas.

4. Los materiales a utilizar y sus características técnicas y estéticas necesitarán la aprobación previa del Ayuntamiento.

5. Todas las parcelas de cesión municipal, incluidas las dotacionales y zonas verdes, serán dotadas con las acometidas correspondientes a todos los servicios antes detallados.

6. Junto a la solicitud de licencia para las obras de urbanización se entregará escrito señalando la explotación legalizada de la que procedan los materiales de relleno y los áridos para pavimentación y firmes, así como los vertederos controlados y legalizados donde serán transportados los residuos de obra.

7. Los proyectos de urbanización incluirán las medidas necesarias para garantizar la correcta gestión de los residuos sólidos generados en la fase de construcción y funcionamiento, así como la inexistencia de afecciones por vertido de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores.

8. Ha de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

9. Debe preverse la correcta depuración de las aguas residuales municipales priorizando la ejecución de los colectores necesarios así como su unificación y prolongación hasta la estación depuradora.

10. Las redes de saneamiento y abastecimiento de cada urbanización se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables o programadas, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarán por modificaciones no consideradas en las escorrentías. Todo ello sin perjuicio de lo que establezca la legislación de aplicación.

11. En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno. En este sentido, la infraestructura de saneamiento municipal deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen.

12. Tanto los núcleos de población como la población dispersa deben tener las instalaciones necesarias para el tratamiento de aguas residuales.

#### Artículo 7.2. Red de abastecimiento de agua.

1. La red será mallada, discurriendo por ambos laterales de los viales, preferiblemente bajo los acerados. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico, la profundidad y las protecciones- en su caso- serán las adecuadas a las cargas a soportar. La separación máxima entre lados opuestos de arterias de la malla será de 900 m. Los distribuidores estarán conectados entre sí o a las arterias de la malla, utilizándose distribuidores ciegos solo en caso de calles sin salida y puntos de consumo aislado.

2. Los elementos de la red de distribución se calcularán para la siguiente dotación mínima:

- Zonas residenciales: 280 litros por habitante y día, con un caudal punta equivalente al caudal medio multiplicado por el coeficiente 2,5.

- Zonas industriales: 4.000 m<sup>3</sup>/Ha/año. (valor indicativo a adaptar al tipo de actividades).

- Parques y jardines: 250 l/m<sup>2</sup>/año.

3. El diseño de la red garantizará una presión mínima en el punto más desfavorable de 5 m. sobre la altura de la edificación colindante. La presión de trabajo de la red será superior a 2,5 Kg/cm<sup>2</sup> (25 m.c.a.) e inferior a 6 Kg/cm<sup>2</sup> (60 m.c.a.).

4. El diámetro mínimo de la red de distribución será de 90 mm, diseñándose de manera que la velocidad no sea inferior a 0,6 m/s ni superior a 3 m/s.

5. Se colocarán llaves de corte que permitan aislar secciones de abastecimiento de longitud no superior a 300 m.

6. Se preverá como mínimo un hidrante cada 10 hectáreas en zonas de uso residencial, y cada 4 hectáreas en zonas de uso industrial o terciario. La red de abastecimiento de los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos de 1.000 l/min durante dos horas, con una presión mínima de 50 m.c.a.

7. La red deberá estar separada respecto de los conductos de las demás instalaciones un mínimo de 20 cm tanto vertical como horizontalmente. En cualquier caso las conducciones deberán estar por encima de la red de alcantarillado, con una distancia superior a 70 cm sobre la generatriz superior de la conducción de saneamiento.

8. La capacidad de los depósitos será la necesaria para la regulación diaria del volumen de agua que atienda la demanda en período punta de un día y medio.

9. Con carácter general la red de riego será independiente de la de agua potable y se suministrará desde fuentes distintas: depósito de agua no potable, pozos y aljibes o agua reciclada. Cuando se dispongan otros medios como camión cisterna con manguera a presión, la red podrá resultar innecesaria en operaciones de limpieza y baldeo de calles.

10. Las infraestructuras para el abastecimiento urbano se diseñarán de manera que queda garantizada una gestión integral y sostenible del ciclo del agua, tendiéndose a la utilización de redes separativas, de aguas potables y no potables. Para ello, se aconseja:

- Fomentar el uso de agua no potable para usos tolerables debiéndose construir progresivamente almacenamientos de pluviales.

- En el abastecimiento para usos no potables de las instalaciones el recurso procederá de forma prioritaria de la reutilización de aguas residuales.

#### Artículo 7.3. Red de saneamiento.

1. La red será preferentemente separativa, debiendo discurrir necesariamente por los viales, y preferentemente por los ejes de éstos. Para ello se actuará de la siguiente manera:

- En los tramos existentes que lo permitan, se modificará la red de saneamiento para hacerla separativa al llevar a cabo trabajos de reurbanización o mejora de la infraestructura de saneamiento.

- En los nuevos ámbitos de crecimiento, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelos urbanizables, se implantará la red separativa para recogida de aguas residuales y pluviales.

- En el caso de los desarrollos industriales y en aquellos en que la administración competente considere necesario, se adoptarán técnicas para reducir las cargas contaminantes en la entrega de las primeras aguas de lluvia. En caso de emplear tanques de tormenta, éstos deberán disponer del volumen necesario para que, con una lluvia de 20 minutos de duración y una intensidad de 10 l/s por Ha impermeable, no se produzcan vertidos.

2. La sección mínima de la red será de 300 mm de diámetro. La velocidad en la conducción estará comprendida entre 0,6 m/seg y 3,0 m/seg. La pendiente se determinará para garantizar esta velocidad mínima.

3. Se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50 m, así como en cambios de alineaciones, de sección o de rasante. Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 m, con una superficie de recogida no superior a 600 m<sup>2</sup>.

4. Cuando discurran por calzada o aparcamiento, las conducciones mantendrán una diferencia de cota superior a un metro desde su clave hasta la superficie de calzada, y se protegerán convenientemente.

5. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano y urbanizable.

6. En áreas de segunda residencia la red de recogida de aguas pluviales de suelo público podrá discurrir por superficie, mediante los elementos de canalización adecuados, hasta su vertido a los cauces naturales.

7. Se debe ejecutar la red de saneamiento en aquellas zonas que no dispongan de la misma.

#### Artículo 7.4. Red de suministro de energía eléctrica.

1. Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación y redes de distribución tendrán carácter público.

2. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V con trazado obligatorio subterráneo, salvo que, según criterio de los servicios municipales, sea imposible y deba hacerse empotrado en fachada de las edificaciones. Las redes enterradas estarán siempre 20 cm por encima de la red de abastecimiento de agua, y cumplirán las reglamentaciones técnicas vigentes (R.E.B.T.).

3. La distribución de alta tensión será obligatoriamente subterránea en suelo urbano consolidado, previéndose su soterramiento en el desarrollo de las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

4. Las actuaciones urbanizadoras deberán incluir la dotación de alumbrado público en las calles y espacios públicos, adecuada a las necesidades de iluminación según el tipo y función del espacio, y proyectada de acuerdo con las mejores técnicas disponibles para evitar la contaminación lumínica del cielo nocturno.

5. Las luminarias que se utilicen deben fomentar el ahorro de energía y se fomentará aquellas que usen energía solar.

#### Artículo 7.5. Red de alumbrado público.

1. La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de baja tensión, con trazado que garantice una separación mínima de 20cm por encima de la red de agua, y cumplirá las reglamentaciones técnicas vigentes (R.E.B.T.).

2. Las iluminaciones y uniformidades sobre calzada serán al menos las siguientes:

- Vías principales: 30 lux, con uniformidad superior a 0,40.
- Vías secundarias y vías industriales: 15 lux, con uniformidad superior a 0,30.
- Plazas, paseos y calles peatonales: 10 lux, con uniformidad superior a 0,25.
- Vías locales en sectores de segunda residencia: 7 lux con uniformidad de 0,20.

3. La dotación de alumbrado público se proyectará de acuerdo con las mejores técnicas disponibles en cada momento para evitar la contaminación del cielo nocturno, incluyendo entre otras, medidas reductoras del flujo luminoso con alumbrado reducido o de vigilancia.

4. La disposición de farolas se hará preferentemente en las esquinas de calle y entre medianeras de parcelas, a fin de no interferir en el desarrollo de fachada de las edificaciones.

#### Artículo 7.6. Arbolado en viario.

1. Son árboles de gran porte aquellos de más de 15 metros de altura, independientemente de su copa, y árboles con un diámetro de copa de más de 6 metros y una altura superior a 6 m. Su sombra puede cubrir unos 50 m<sup>2</sup>.

2. Son árboles de porte mediano los de diámetro de copa igual o inferior a 6 metros. Su sombra puede cubrir hasta 25 m<sup>2</sup>.

3. Son árboles de pequeño porte los de diámetro de copa igual o inferior a 4 metros y de hasta 6 metros de altura. Su sombra puede cubrir hasta 7 m<sup>2</sup>.

4. En los nuevos crecimientos, se deberá respetar las preexistencias y evitar la tala de todos los árboles, conservando áreas arboladas y también aquellos ejemplares de especial belleza y tamaño. En ningún caso el número de árboles de la nueva urbanización será menor que el número de árboles originales en el área intervenida.

5. Los árboles de mediano y gran porte que se coloquen en las nuevas urbanizaciones ó reurbanizaciones serán de hoja caduca.

#### Artículo 7.7. Red viaria.

1. Atendiendo a la función que desempeñen en el sistema de transportes, se distinguen:

a. VIAS PRINCIPALES: vías estructurales de los núcleos urbanos que canalizan los principales recorridos de la población.

b. VIARIO MEDIO O SECUNDARIO: vías de segunda importancia que estructuran distintos sectores de la población.

c. VIARIO LOCAL: vías de acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas.

2. Las vías primarias se resolverán con segregación del tráfico rodado (calzadas) y peatonal (acerado), con pendientes inferiores al 10%, y previsión de arbolado. Con carácter general, el tráfico rodado será de doble circulación. El ancho mínimo de carril será de 3,25 m., con una velocidad de proyecto de 50 Km/h. Se utilizarán radios de curvatura de 75 m y radios de entronque de 20 m.

En ellas se colocarán árboles de gran porte para aceras de anchura igual o mayor a 5 metros, o de porte mediano para aceras de menos de 5 metros de ancho.

La disposición y tipo de arbolado de la ronda urbana prevista (V.1.) está definido en el plano de Ordenación Urbana OU-7.1.Alineaciones, alturas y rasantes.

3. El viario medio o secundario separará el tráfico rodado del peatonal, con pendientes inferiores al 15% y previsión de arbolado de porte mediano o pequeño en al menos una de sus aceras. Cuando las aceras sean de tres metros o más, obligatoriamente deberá llevar en ambas. Podrá tener único o doble sentido de circulación rodada. El ancho mínimo de carril será de 3,00 m, con una velocidad de proyecto de 50 Km/h. Se utilizarán radios de curvatura de 25 m y radios de entronque de 10 m.

4. El viario local será preferentemente de sección única, integrando los tráfico rodados y los peatonales, con pendientes inferiores al 15% y previsión de arbolado. Con carácter general, el tráfico rodado será sentido único. El ancho mínimo de carril será de 2,50 m y máximo de 3,25 m, con una velocidad de proyecto de 30 Km/h. Se utilizarán radios de curvatura de 25 m y radios de entronque de 10 m. Cuando el ancho total de la vía sea menor de cinco metros, deberán llevar árboles que podrán ser de porte pequeño en hilera o bien, de modo puntual, árboles de porte mediano o gran porte en ensanches ó encuentros, etc... pero siempre ligados al ámbito de uso de los peatones.

5. En la reforma o mejora del viario existente se incorporarán árboles o se mantendrán los existentes, de modo que cumplan en la medida de lo posible, las determinaciones recogidas para los viarios de nueva creación. Quedan eximidas de esta obligatoriedad las vías del Conjunto Histórico, que lo cumplirán en la medida de lo posible y siempre que no perjudiquen los valores del bien patrimonial.



6. La pendiente del viario en intersecciones será inferior al 3% para viario primario y al 5% en el resto de casos.

7. Para garantizar las adecuadas condiciones de disfrute peatonal y la supresión de barreras físicas, así como permitir la implantación de infraestructuras, se establece una anchura mínima de acerado de 2 m., salvo en aquellos casos en los que se dispongan alcorques, en los que esta anchura no será inferior a 2,75 m.

8. El ancho mínimo de aparcamientos en cordón será de 2,20 m, salvo en zonas industriales, en las que será de 2,50 m. Los valores recomendables de esta anchura se establecen en 2,40 m y 2,70, respectivamente. La longitud mínima de aparcamientos será de 4,50 m. (recomendándose utilizar 5,00 m).

9. Las edificaciones colindantes con las vías de comunicación de elevada intensidad de tráfico deberán presentar medidas de aislamiento en las fachadas acordes con los niveles de ruido previsibles en la zona.

10. Las nuevas vías de comunicación se diseñarán y desarrollarán atendiendo a criterios de reparto de los flujos de tráfico (ofreciendo itinerarios de coste similar) sobre la red de carreteras, de forma que se incremente la fluidez del tráfico.

#### Artículo 7.8. Áreas libres.

1. La ordenación de zonas verdes y áreas libres se acomodará generalmente a la configuración primitiva del terreno.

2. El proyecto de urbanización deberá prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, especificándose las especies y su disposición, y propiciando la conservación de las masas de arbolado existentes.

3. Se contemplará la disposición del mobiliario urbano (bancos, papeleras, fuentes, etc.), áreas de juegos, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el carácter y diseño específico del espacio libre. Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones y mobiliario urbano con los siguientes mínimos:

##### a. Parques: (PQ).

- Bancos, con un mínimo de 1 por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción de zonas pavimentadas, ajardinadas o de juegos.

- Papeleras, con un mínimo de 1 por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción de zonas pavimentadas, ajardinadas o de juegos.

- Zona de juegos infantiles y preadolescentes debidamente equipada o zona de juegos libres, tales como petanca, bolos, etc.

##### b. Jardines y Plazas: (JP).

- Bancos, con un mínimo de 1 por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción.

- Papeleras, con un mínimo de 1 por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción.

- Zona de juegos infantiles debidamente equipada, solo exigible en jardines de más de 300 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 7.9. Condiciones de urbanización en el Conjunto Histórico.

1. Las intervenciones sobre los pavimentos en el Conjunto Histórico seguirán el criterio general de mantenimiento y recuperación de los pavimentos tradicionales del tipo empedrado, adoquinado y con baldosas de granito u otras piedras naturales tradicionalmente empleadas en Martos.

Dichos materiales se aparejarán al modo tradicional, con los tamaños históricamente empleados y minimizando la presencia visible de los morteros de hormigón en los acabados de los aparejos, compaginándolo en todo caso con la durabilidad y facilidad de uso por los peatones. Se evitará en la medida de lo posible, el empleo de soleras de hormigón en la base del pavimento, a fin de garantizar el intercambio climático con el terreno.

2. En general la disposición de los pavimentos procurará la eliminación de bordillos y acerados, para mejorar la unidad del espacio público y garantizar los requerimientos de personas con movilidad reducida.

3. En barandillas y otros elementos de defensa, se minimizará todo lo posible su impacto visual, empleando materiales y diseños adecuados. En muros de defensa, sus acabados tendrán un diseño acorde e integrado con el del pavimento.

4. A fin de minimizar también la presencia de registros de infraestructuras en el espacio público, se fomentará la disposición de las infraestructuras urbanas en zanjás comunes con registros compartidos o, en todo, caso, integrados en un diseño común. El Ayuntamiento podrá exigir a las compañías suministradoras la necesaria coordinación entre ellas.

## CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DEL MOBILIARIO URBANO

#### Artículo 7.10. Mobiliario urbano.

1. A los efectos de estas Normas, se entiende por mobiliario urbano el conjunto de instalaciones o elementos que ocupan un espacio público, y cuya finalidad sea la de atender una necesidad social o prestar un determinado servicio al vecindario.

2. Se incluyen tanto las instalaciones y elementos de titularidad pública, explotados directamente o por concesión: bancos, cabinas, marquesinas, papeleras, buzones, señales, etcétera, como los colocados por particulares, previa autorización municipal: quioscos o puestos fijos, de temporada u ocasiones, terrazas, veladores, etc.

3. Constituirá criterio general para la implantación de mobiliario urbano la armonización de las finalidades asignadas al mismo con las funciones generales de los espacios públicos, la coordinación de los distintos elementos procurando, cuando fuera posible, la polivalencia de cada uno de ellos para evitar la ocupación intensiva de aquellos espacios y la adecuación, tanto por su emplazamiento como por su diseño, al entorno urbano en que se localicen.

#### Artículo 7.11. Objetivos fundamentales.

Como norma general se debe buscar el aprovechamiento racional más eficaz de todos los materiales que se empleen, evitando el despilfarro, pero obteniendo los máximos niveles de calidad y durabilidad. Los objetivos fundamentales a conseguir son:

a. Durabilidad: se preverá la máxima durabilidad de los elementos de mobiliario, e incluso ante el uso no racional de los mismos (actos de vandalismo, usos provisionales diferentes, etc.).

b. Facilidad de mantenimiento y reposición: Dadas las grandes incomodidades que representan las obras para el vecindario y la población en general, ya sean de sustituciones o reparaciones, habrá de procurarse que los materiales empleados precisen el mínimo posible de mantenimiento y de obras para las eventuales reposiciones; cuando éstas sean necesarias.

c. Adecuación al uso y espacio urbano en que se sitúen, debiendo armonizar con el ambiente y carácter del entorno en que se pretende instalar.

d. Disponibilidad: es importante la utilización de materiales que puedan obtenerse fácilmente en el mercado, especialmente aquellos que sean más susceptibles de ser objeto de reposiciones con el tiempo. Por otra parte, los materiales importados suelen ser más caros que los que se encuentran en la localidad, y generalmente no se adaptan mejor que éstos al paisaje urbano. Es por lo tanto importante el empleo de materiales de fácil disponibilidad en la zona y de los que exista garantía de continuidad en su elaboración o que siendo fabricados «in situ» no existan en el futuro problemas de reposición.

#### Artículo 7.12. Control previo.

Cuando se trate de mobiliario urbano de titularidad pública, el número, localización y características de sus emplazamientos estará determinado en el correspondiente acuerdo de implantación o bases de concesión, si fuera municipal, y en el de autorización, si fuera promovido por otras entidades.

Igualmente, cuando se lleve a cabo un desarrollo urbanístico de suelos el Proyecto de Urbanización determinará las condiciones indicadas en el párrafo anterior.

#### Artículo 7.13. Iniciativa para la instalación.

1. Los particulares podrán solicitar la instalación de mobiliario urbano en los emplazamientos que reúnan las condiciones señaladas con carácter general en la presente Ordenanza y en la Normativa específica que regule la actividad que se pretende ejercer.

2. Sin perjuicio de las peticiones individualizadas, el Ayuntamiento podrá aprobar un listado de emplazamientos para cada actividad susceptible de ejercerse en espacios públicos, al que deberá atenerse para otorgar las autorizaciones pertinentes, tanto de nueva instalación como de continuidad en su ejercicio.

#### Artículo 7.14. Determinación del emplazamiento.

1. Al Título que autorice la implantación de mobiliario urbano se unirá un plano que determinará, con toda exactitud, la localización del mismo, así como la superficie de suelo o su proyección susceptible de ser ocupada, la cual servirá de base para la liquidación de las correspondientes exenciones fiscales y no podrá sobrepasarse, por causa alguna, durante el periodo de explotación.

2. Con carácter previo a la instalación, los servicios municipales, en presencia del titular, comprobarán el replanteo y señalización de la localización autorizada.

3. Los elementos de mobiliario urbano respetarán siempre la normativa de supresión de barreras arquitectónicas; no podrá autorizarse por tanto la instalación de mobiliario urbano en aceras, paseos, medianas o, en general, espacios públicos, de anchura igual o inferior a 1,80 metros, o de anchura superior cuando una vez instalado aquél, no quedase un espacio libre de paso de, al menos, 1,80 metros de ancho, según el Decreto 293/2009 de 7 de julio.

4. Los emplazamientos de mobiliario urbano se localizarán en lugares que no impidan, ni dificulten, la visibilidad de las señales de circulación o el correcto uso de otros elementos existentes con anterioridad sin dificultar el acceso de vehículos y personas con minusvalías físicas.

#### Artículo 7.15. Modelos de mobiliario urbano.

El Ayuntamiento podrá establecer unos modelos determinados de mobiliario urbano que deberán ser utilizados en el municipio. En tanto no existan tales modelos, se estará a las características establecidas en este artículo:

##### 1. Alcorques.

La forma y dimensiones las especificará el proyectista de acuerdo con las características de las especies a plantar, del terreno y del tipo de pavimento circundante.

En general se realizarán a base de piezas de piedra natural; de piedra artificial o de ladrillo, y eventualmente piezas prefabricadas de hormigón. Su diseño será el adecuado para poder sobreponerle una parrilla o rejilla enrasada con la solería circundante en los casos en que se establezca como preceptiva.

##### 2. Emparrillado o rejillas para los árboles.

En todos los alcorques situados sobre las aceras o calles peatonales, los alcorques irán cubiertos por una parrilla metálica o enrejado, que quedará enrasada con la acera y que cubrirá completamente el hueco del alcorque, salvo el espacio por el que emergerá el tronco del árbol, con la holgura adecuada a la especie de que se trate.

Para árboles situados en el interior de macizos ajardinados, o en zonas no accesibles al tránsito peatonal, no será preceptiva la colocación de estos enrejados.

Tales enrejados serán de acero o de fundición, y con marco y secciones adecuadas para soportar las cargas originadas por el tránsito eventual sobre ellas.

##### 3. Sumideros e imbornales.

Se ejecutarán según los modelos normalizados aprobados por el Ayuntamiento. Las rejillas que lleven serán de fundición.

##### 4. Tapaderas de registros.

Serán según los modelos aprobados por el Ayuntamiento, y se realizarán a base de piezas de fundición, o bien construidas por marcos de acero y con el mismo pavimento que el de su entorno contenido en el marco.

##### 5. Bolardos.

En determinadas situaciones, será preciso disponer bolardos como elementos disuasorios al tránsito rodado, para evitar la invasión por parte de vehículos de zonas reservadas a usos peatonales o de ciclistas.

En dichos casos, podrá recurrirse a la colocación de bolardos que podrán ser de piedra natural, piedra artificial, madera o fundición de hierro o aluminio y podrán ser fijos o móviles. Su altura se ajustará a lo establecido en la legislación vigente en materia de accesibilidad, que la sitúa entre setenta y cinco (75 cm) y noventa (90 cm) centímetros.

##### 6. Bancos.

Podrán realizarse de obra o ser prefabricados. Los de obra tendrán el diseño y nobleza de materiales propios de los espacios donde se van a situar, debiéndose utilizar materiales de primerísima calidad, tales como ladrillo, piezas de gres o ferrogres, etc. Particularmente podrán ir enfoscados y pintados en colores suaves, o con piezas prefabricadas de piedra artificial.

Los bancos prefabricados podrán realizarse con los siguientes materiales:

- Fundición de hierro o aluminio.
- Madera.
- Acero.
- Combinaciones de los anteriores entre sí.

Se prohíbe el empleo de materiales plásticos tanto estructurales como de asiento, en la confección de los bancos.

La madera podrá ir barnizada o pintada en colores tradicionales.

##### 7. Papeleras.

El Ayuntamiento podrá establecer unos modelos determinados que deberán ser utilizados. En tanto no existan tales modelos, se establecen las siguientes características:

- podrán ser exentas o adosadas a otros elementos (fachadas..).
- podrá ser de chapa galvanizada, madera, plástico, etc. , siempre acorde con el colorido y forma del entorno.

- serán de cubeta abatible o desmontable con sistema de cierre, para facilitar su vaciado y de diseño adecuado para conseguir fácilmente su limpieza.

##### 8. Jardineras.

Serán preferiblemente hechas de fábrica en la propia obra, con las mismas características que los definidos para los bancos de obra.

Así mismo, podrán ser instaladas jardineras prefabricadas de hormigón en su color, fibrocemento y las jardineras de materiales plásticos o fibra de vidrio.

#### 9. Indicadores urbanos: rótulos y señalizaciones:

Los indicadores direccionales, irán instalados conjuntamente en paneles, con los rótulos normalizados. Sólo se admitirá la instalación de indicadores direccionales independientes previa autorización municipal. Quedan excluidas de este cumplimiento las actuaciones municipales.

Los indicadores para tráfico se instalarán preferiblemente sobre paneles de chapa pintada en su fondo, que servirán al tiempo de deslinde y protección de las aceras y calzadas o cuando sea posible, se podrán instalar adosados a las fachadas de los edificios, cuando estos no están especialmente protegidos arquitectónicamente.

La señalización vertical de tráfico, se instalará asimismo preferentemente sobre las fachadas de los inmuebles cuando ello sea posible, y en los lugares en que se compatibilice su buena visibilidad con respecto a la arquitectura.

Se prohíbe cualquier otro tipo de rótulos sobre la vía pública que no sean las señalizaciones de tráfico o rótulos oficiales (nombres de calles, mercados, etc.).

#### 10. Kioscos para prensa, lotería, bebidas.

Es deseable la reducción al mínimo del número de estas instalaciones a ubicar en la vía pública. No obstante, en aquellos otros espacios en que por su amplitud o situación sea conveniente la construcción de este tipo de instalaciones, éstas se ajustarán a las siguientes condiciones:

- su fisonomía y diseño serán acordes con la edificación y ambiente circundante.
- los materiales a emplear en las fachadas serán básicamente la fundición de hierro, la madera, el ladrillo, las chapadas de piedra o bien obras de fábrica.
- como material estructural, podrá utilizarse asimismo el acero, las partes que quedan visibles de este material, irán en todo caso pintadas.

#### 11. Construcciones auxiliares, accesos a servicios, etc..

En caso de existir, cualquier otro tipo de construcciones, éstas se efectuarán siguiendo la pauta establecida para el apartado anterior.

Se limitará al máximo el empleo de elementos metálicos, y en caso de existir éstos, serán siempre pintados o con tratamiento superficial anodizado en color.

Se prohíbe el empleo de elementos prefabricados de hormigón en su color y de productos plásticos que hayan de quedar vistos.

Asimismo se prohíben como materiales de cubrición el fibrocemento y las planchas metálicas de zinc, aluminio, acero, y en general todas las metálicas salvo las de cobre o zinc, ya sea en planchas o en piezas menores.

#### 12. Alumbrado.

Dada la gran incidencia que tiene en el paisaje urbano el alumbrado, tanto por las condiciones de iluminación que proporcione (color, intensidad, grado de difusión, altura de iluminación, sombras conseguidas, etc.), como por la impronta resultante de la instalación de los elementos de alumbrado (báculos, proyectores, brazos, etc.), resulta fundamental el estudio concienzudo del tipo de iluminación y de los materiales a emplear en cada caso. Como normas generales se establecen las siguientes:

- se prohíbe el empleo de lámparas que proporcionan iluminación de color (lámparas de mercurio..), salvo en casos excepcionales en que precisamente se persiga conseguir un efecto escénico concreto.
- se deberán emplear luminarias que fomenten el ahorro de energía o incluso puedan funcionar con energía solar.
- en general, la altura de las luminarias no excederá los 6 m de altura.
- se prohíbe la utilización de báculos y luminarias de chapa galvanizada.
- los elementos de alumbrado recogerán como mínimo las normas vigentes antivandálicas.

#### Artículo 7.16. Mobiliario urbano en el Conjunto Histórico.

1. Dada la importancia identitaria y paisajística de la zona, se establecerán en general diseños específicos y se buscará que piezas diferentes (bancos, papeleras, fuentes, etc.) guarden una línea de diseño similar cuando se ubiquen en una misma unidad espacial o secuencia visual.

2. Cualquiera de estos elementos debe ser acorde al carácter del espacio urbano de la zona histórica en la que se inserta, tanto por su escala y calidad formal, como por sus materiales, colores o texturas. De acuerdo a las directrices mundiales en materia de intervención en el patrimonio histórico, se debe evitar cualquier forma de diseño pseudo-histórico (eclectico, historicista, folclorista), ya que constituye una negación tanto de lo histórico como de lo contemporáneo.

3. La colocación de señalizadores de tráfico, horizontales o verticales, así como los de información general y demás rótulos informativos, será reducido al mínimo posible. Su posición, materiales y colores deberán tener el mínimo impacto en el paisaje urbano, con diseños contenidos y garantizando la completa reversibilidad después de su desmontado.

En cualquier caso, cualquier señalizador o rótulo deberá ser previamente autorizado por el Ayuntamiento conforme a los criterios generales establecidos en este Plan, y en su caso, a la ordenanza específica que pudiera desarrollarse con posterioridad.

2. Los contenedores de basuras, en los espacios catalogados y, en la medida de lo posible, en el resto de espacios urbanos del Conjunto Histórico, pasarán a ser enterrados o se ubicarán en espacios sobre rasante integrados en la trama del caserío.

En su defecto, mientras tanto, no se colocarán junto a los edificios catalogados con protección Integral o Estructural.

La instalación de veladores, sombrillas, toldos, cerramientos de obra y cualquier otro elemento privado que suponga una ocupación temporal del espacio público, a fin de causar el mínimo perjuicio al paisaje urbano, emplearán materiales de la máxima calidad, y tendrán un mantenimiento adecuado.

#### Artículo 7.17. Previsión de servicios.

1. La instalación de los elementos de mobiliario urbano deberá prever, cuando fuera necesario y por cuenta del titular del mismo, las oportunas acometidas de agua, saneamiento, electricidad, etc., ajustándose a las normas específicas que reculan cada actividad y a las disposiciones que le sean de aplicación.

2. Estas acometidas deberán ser subterráneas, exigirán las autorizaciones correspondientes, sin las cuales no podrán ser ejecutadas, y se conectarán a las redes generales de servicios, salvo circunstancias excepcionales en que podrá efectuarse a las redes municipales.

#### Artículo 7.18. Obligaciones de los titulares.

1. Será obligación de cada uno de los titulares del mobiliario urbano mantenerlo permanentemente en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

2. A tales efectos, será requisito indispensable la instalación, cuando fuera preciso y como complemento del propio mobiliario, de los correspondientes dispositivos de recogida o almacenamiento de los residuos que puedan ensuciar el espacio público.

#### Artículo 7.19. El mobiliario urbano como soporte de la publicidad.

1. Los elementos de mobiliario urbano, además de la finalidad específica para que fueron diseñados, podrán constituirse en soporte de manifestaciones publicitarias.

2. Para que tal posibilidad pueda admitirse, será requisito indispensable previa autorización del Ayuntamiento conforme a lo dispuesto con carácter general en esta Ordenanza para la instalación de mobiliario urbano.

3. El Título de implantación de elementos de mobiliario urbano podrá determinar la reserva de alguno de los espacios destinados a publicidad para la difusión de las actividades que el Ayuntamiento estime oportuno.

4. Salvo en casos especiales determinados por las características del elemento de mobiliario urbano, no se admitirá que el espacio publicitario sobrepase la altura de 2,50 metros ni que ocupe una superficie continua superior a 2 metros cuadrados por cada uno de los espacios publicitarios.

5. En el Conjunto Histórico, en el diseño del mobiliario urbano con usos exclusivamente publicitarios, no se admitirán aquellas modalidades que contengan pantallas con efectos luminosos cambiantes, con excepciones hechas por la propia administración (p.e. farmacias).

#### Artículo 7.20. Impuestos sobre publicidad.

1. La explotación publicitaria devengará el correspondiente impuesto municipal a cargo del titular del elemento de mobiliario urbano.

2. El Ayuntamiento podrá destinar los ingresos que se originen de estas explotaciones a la mejora y ampliación del mobiliario urbano.

#### Artículo 7.21. Régimen jurídico.

1. Salvo en los supuestos de concesión, toda instalación de mobiliario urbano requerirá la previa autorización municipal y estará sujeta al pago de las correspondientes exacciones fiscales de acuerdo con las ordenanzas que las regulan.

2. Las solicitudes de autorización deberán formularse en el impreso normalizado establecido al efecto, suscritas por el interesado o persona que le represente, y a las mismas se acompañarán, sin perjuicio de acreditar los requisitos personales que establezca la Normativa específica, los siguientes documentos:

- Indicación del elemento de mobiliario urbano que se pretende instalar, con referencia al acuerdo de homologación.

- Plano de la zona de emplazamiento a escala 1:2.000, que refleje el cumplimiento de las distancias a que hacer referencia el artículo 7.14 de las presentes Normas.
- Plano a escala conveniente en que se refleje la planta del elemento a instalar y, en su caso, la zona de ocupación del espacio público.
- Para los carteles o vallas publicitarias se indicará en la solicitud los materiales, el color y el contenido del mensaje.

#### Artículo 7.22. Procedimiento.

1. Estas autorizaciones se otorgarán conforme al procedimiento establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, pudiendo someterse a información pública por el plazo de quince días cuando la naturaleza del elemento a instalar lo hiciera aconsejable.

2. Una vez otorgada la autorización, y con carácter previo a la instalación, se procederá al replanteo a que hace referencia el Artículo 7.14.

3. Para el adecuado control municipal, los titulares de elementos de mobiliario urbano vendrán obligados a colocar en los mismos, en lugar visible, el número asignado en la correspondiente autorización.

Cuando el elemento de mobiliario urbano carezca del citado número o cuando este no se corresponda con el existente en los archivos municipales, será considerado como anónimo y, por tanto, carente de titular.

#### Artículo 7.23. Modificación de las condiciones por circunstancias sobrevenidas.

Sin perjuicio del plazo de vigencia de la autorización que se hará constar expresamente en el correspondiente Título, cuando necesidades de nueva urbanización, tráfico u otras similares lo hagan preciso, el Ayuntamiento podrá ordenar el traslado del elemento de mobiliario urbano a otro emplazamiento que reúna las condiciones señaladas en la Ordenanza, y cuando esto no sea posible acordará la revocación de la autorización, conforme a las prescripciones del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales.

#### Artículo 7.24. Transmisión de las autorizaciones.

No podrá efectuarse transmisión alguna de la autorización otorgada sin acuerdo expreso del Ayuntamiento y si se efectuase sin tal requisito quedará sin efecto, conforme al artículo 16.1 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales.

#### Artículo 7.25. Revocación de la autorización.

Quedarán sin efecto las autorizaciones cuando sus titulares incumpliesen las condiciones a que estuvieran subordinadas.

En los supuestos de conservación deficiente del elemento, falta de ornato o incumplimiento de las exigencias de la Ordenanza o de las expresamente establecidas en el Título de autorización, los órganos municipales competentes podrán imponer las sanciones establecidas por las normas generales, graduando su importe conforme a la responsabilidad del titular.

#### Artículo 7.26. Retirada de mobiliario urbano.

1. Sin perjuicio de la sanción que, en cada caso, corresponda y cuando así estuviera previsto, el Ayuntamiento podrá disponer el desmontaje o retirada de los elementos de mobiliario urbano con reposición de las cosas al momento anterior a su instalación.

2. Las órdenes de desmontaje o retirada de los elementos de mobiliario urbano deberán cumplirse por los titulares en el plazo máximo de quince días, transcurrido el cual, los Servicios municipales podrán proceder a retirar dichos elementos, que quedarán depositados en los almacenes municipales, siendo a cargo del titular todos los gastos que se originen.

3. Los elementos de mobiliario urbano podrán ser retirados de forma inmediata y sin necesidad de aviso previo, corriendo igualmente por cuenta del titular responsable, en su caso, los gastos de ejecución sustitutiva, transporte y almacenaje, sin perjuicio de las responsabilidades que pudiera corresponderles, cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes:

- Cuando la instalación del elemento resulte anónima, conforme a lo establecido en el Artículo 7.22.
- Cuando el elemento no disponga de ningún tipo de autorización para ser instalado.
- Cuando, a juicio de los Servicios Técnicos municipales, el elemento ofrezca peligro para los peatones o el tráfico rodado, bien por su situación, por las características del mismo o por su deficiente instalación.

#### Artículo 7.27. Adaptación a estas Normas.

Todos los elementos de mobiliario urbano que se encuentren instalados en el momento de entrar en vigor estas Normas deberán adaptarse a las prescripciones fijadas en la misma, en el plazo máximo de tres años, exigiéndose su cumplimiento para la renovación o prórroga de las correspondientes autorizaciones o concesiones.

## CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 7.28. Definiciones.

1. Parcela:

Es toda porción de suelo que, a los efectos del Plan, hace posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, coincide con unidades de construcción y sirve de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas, asegurando la unidad mínima de intervención.

La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de la propiedad.

Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística aplicable.

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

2. Solar:

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

3. Linderos:

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes o espacios públicos. Los linderos son:

- Frontal: es el lindero que delimita la parcela con la vía o espacio libre público que le da acceso.

- Lateral: el resto de linderos.

- Trasero o testero: el lindero lateral opuesto al frontal.

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

4. Alineación a vial:

Es el tramo de lindero que separa cada parcela del espacio viario (público o privado) o espacio libre público. La alineación de vial queda determinada gráficamente en los planos de ordenación completa OU-6 o, en su caso, será establecida por el planeamiento de desarrollo.

5. Alineación interior:

Es el límite de la edificación hacia los espacios libres interiores de manzana, en aquellas manzanas donde estén definidos gráficamente en los planos de ordenación completa OU-6 o, en su caso, sea establecida por el planeamiento de desarrollo.

6. Alineación de la edificación:

Es el límite de la edificación, que será o no coincidente con la alineación a vial, en función de la existencia de condiciones de retranqueo de la edificación.

7. Retranqueo de la edificación:

Es la anchura de la banda de suelo comprendida entre la alineación de la edificación y la alineación a vial de la parcela. Puede ser de los siguientes tipos, establecidos por las ordenanzas de zona:

a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

b. Retranqueo solo en las plantas bajas de la edificación, conformando soportales.

Los retranqueos definidos en las distintas ordenanzas tendrán la consideración de dimensiones mínimas.

8. Medianería:

Es la pared correspondiente a un tramo de lindero lateral o trasero, cuya continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces.

9. Separación mínima a linderos:

Es la distancia mínima a las que podrá situarse la edificación. Para cuerpos salientes y otras instalaciones resultantes de la modificación del terreno: sótanos, semisótanos o rampas de acceso a sótano, se estará en lo dispuesto en la ordenanza correspondiente y en los artículos siguientes de este Título.

10. Manzana:

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

11. Espacio libre interior de manzana:

Es el espacio no ocupado por edificación que resulta de aplicar las profundidades edificadas, o bien que queda definido gráficamente por los planos de ordenación completa OU-6 mediante las alineaciones interiores de la edificación.

#### 12. Rasante del vial:

Es el perfil longitudinal de la vía, tomado, salvo indicación contraria, a lo largo de su eje. Constituye el nivel de referencia a efectos de medición de alturas.

Será definida por el instrumento de planeamiento o, en su defecto, marcada por los servicios técnicos municipales. En su defecto, las rasantes actuales tendrán el carácter de rasante oficial.

#### 13. Ancho del vial:

Es la medida transversal total del vial (incluida calzada, aceras y aparcamientos), que se adopta como parámetro de referencia para determinar la alineación a vial y determinadas condiciones de la edificación. Su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

a. Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará como ancho de vial esta distancia constante.

b. Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o irregularidades, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

#### Artículo 7.29. Tipos de obra de edificación.

Sin perjuicio de las limitaciones que las condiciones particulares de zona, las normas de protección y los catálogos puedan suponer para determinadas zonas o edificaciones, estas Normas Urbanísticas definen los siguientes tipos de obras de edificación:

##### 1. Obras de Conservación:

Son las que pretenden la buena conservación del patrimonio edificado y se clasifican en:

e. Obras de mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante ni arquitectónica, así como tampoco su distribución interna ni su composición volumétrica. Se incluyen en este tipo de obras, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y voladizos, los revocos de fachada, la pintura, la limpieza, así como los trabajos de limpieza, reparación y reposición de las cubiertas y sus elementos (canalones, bajantes, etc.) y el saneamiento de las conducciones.

f. Obras de consolidación: son obras que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos constructivos dañados. Pueden recurrir desde la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes, hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble.

g. 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 las de sustitución de antiguas instalaciones y las de incorporación de otras nuevas.

##### 2. 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 siguientes subtipos:

a. Reforma menor: son obras en las que no se producen variaciones en ninguno de los aspectos definitorios de las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y volumétrica y la organización general. También se considerarán obras de reforma menor, las de redistribución interior que no afecten a los valores antes citados ni a los elementos de valor tales como fachadas interiores o exteriores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

b. 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 específicamente protegidos, y su sustitución por nueva edificación. Se incluyen también las alteraciones puntuales en fachadas.

c. Reforma general: son obras en las que se permiten intervenciones en la edificación con obras de sustitución, respetando los elementos específicamente protegidos. Se incluyen también las alteraciones puntuales en fachadas.

##### 3. Obras de Demolición.

Son aquellas obras consistentes en la destrucción o desmantelamiento de una construcción, y según supongan o no su total desaparición se denominarán de demolición total o parcial.

##### 4. Obras de Nueva Edificación.

Son aquellas que suponen la construcción de nuevos edificios o de parte de ellos. Pueden ser:

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



b. Obras de sustitución: son aquellas en las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva.

c. Obras de ampliación: Son aquellas en las que se produce una reorganización constructiva que supone un aumento de la superficie construida original. Este aumento de superficie se puede producir por:

- Remonte o adición de nuevas plantas sobre las existentes.

- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación existente.

- Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales, en parcelas cuya ocupación sea inferior a la permitida.

5. Obras de nueva planta, o de nueva construcción sobre solares vacantes.

#### Artículo 7.30. Ocupación de parcela.

1. Es el porcentaje de la relación entre la superficie de la proyección horizontal de la edificación (incluidos los cuerpos salientes cerrados) y la superficie de la proyección horizontal del solar.

2. Las ordenanzas de zona especifican la ocupación máxima de parcela edificable. Los sótanos podrán sobrepasar la ocupación máxima determinada en cada zona para la planta baja en las condiciones recogidas en el artículo 7.39, excepto mención específica en otro sentido en las condiciones particulares de zona.

3. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la ocupación máxima, no podrán ser objeto de aprovechamiento en superficie, salvo el uso de espacios libres y deportivo contenidos en el Plan.

4. Para parcelas de más de 120 m<sup>2</sup> se permite la edificación de instalaciones anexas, auxiliares e independientes (para depuradora, vestuarios, aseo de piscina, etc.) en espacios libres de la parcela, limitándose la superficie a un máximo de 6 m<sup>2</sup> y solo una altura, que no computan en la ocupación máxima de parcela. Estos elementos no podrán situarse en la zona de retranqueo a vial de la fachada, y deberán retirarse de la edificación al menos 2 m.

#### Artículo 7.31. Profundidad máxima edificable.

1. Es la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente a la línea de fachada exterior. Define la situación límite del plano de fachada trasera recayente al espacio libre interior de la parcela.

#### Artículo 7.32. Superficie de techo edificable.

1. Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, conforme a estas Normas, tengan la consideración de planta baja, alta y sótano.

2. El techo edificable computará de acuerdo con los siguientes criterios:

a. Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) cerrados por tres (3) lados computarán en su totalidad.

b. Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) cerrados por dos (2) o menos lados computarán al cincuenta por ciento.

c. Las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección horizontal por cada planta de las escaleras, de los huecos de ascensor y de las instalaciones verticales, computarán al cien por cien de su superficie en planta.

d. Se excluyen la proyección sobre espacios abiertos de los cuerpos y elementos salientes, los soportales a la vía pública, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, las construcciones auxiliares de parcela según ordenanza de zona, y la superficie bajo cubierta si está destinada a trasteros, depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

e. Se excluye del cómputo de la edificabilidad los sótanos cuyo uso sea almacén, trastero, salas de instalaciones o garaje, vinculados estos usos al uso predominante.

f. Cuando el número de plazas de garaje en planta sótano sea superior en más de un veinticinco (25%) por ciento al número mínimo exigido como obligatorio según el uso característico de la parcela, este exceso de plazas computará a los efectos del cálculo de la cesión del 10% del aprovechamiento, sin por ello consumir aprovechamiento subjetivo.

#### Artículo 7.33. Edificabilidad.

1. Índice edificabilidad bruta de zona o sector:

Es la relación entre la superficie total de techo edificable y la superficie de la proyección horizontal aplicada a la totalidad del ámbito o sector, expresada en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (metro cuadrado de techo/metro cuadrado de suelo).

2. Índice de edificabilidad neta de parcela:

Es la relación entre la superficie total de techo edificable y la superficie neta edificable correspondiente a la proyección horizontal del solar o parcela edificable, expresada en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

## Artículo 7.34. Densidad de viviendas.

1. Es la relación entre el número de viviendas existentes o previstas y la superficie bruta del sector o zona donde se ubican, expresada en viviendas/Ha.
2. Se utiliza en el Plan como determinación máxima para el desarrollo de determinados sectores o áreas residenciales.

## Artículo 7.35. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

1. La altura máxima reguladora es la distancia desde la cota inferior de referencia, establecida conforme al criterio de medición de alturas, hasta la intersección de la cara inferior del forjado de techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.

El número máximo de plantas indica el número de plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

2. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar conjuntamente.
3. En todas las ordenanzas de zona se permitirá una planta menos por debajo del número máximo de plantas, excepto en la zona de Ordenanza 1, que vendrá regulado específicamente.

## Artículo 7.36. Criterios de medición de la altura.

1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial:

a. Edificios en solares con frente a una sola vía.

- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea menor o igual a 1,50 m, o que la fachada tenga menos de 12 m de longitud, la altura máxima de la edificación se medirá desde el punto medio de la línea de fachada.

- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea mayor de 1,50 m, y la longitud de fachada mayor de 12 m, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para cumplir la regla general anterior, considerando estos como tramos o fachadas independientes.

b. Edificios en solares con frente a dos vías formando esquina o chaflán.

- Si la altura máxima reguladora de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del apartado anterior, resolviéndose el conjunto de las fachadas desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola.

- Si la altura en número de plantas es diferente, se permite mantener la mayor altura en la fachada correspondiente a la de menor altura en una longitud máxima, medida desde la esquina, de ocho (8) metros, pudiendo prolongarse hasta diez (10) metros por razones constructivas en parcelas existentes. En Conjunto Histórico esta distancia se podrá ampliar asimismo hasta recoger el fondo de las crujeas existentes con la mayor altura. Los paramentos resultantes de la diferencia de altura se tratarán como fachadas en su composición y materiales de acabado.

c. Edificios en solares con frente a dos vías opuestas, paralelas u oblicuas, que no formen esquina, con altura máxima permitida diferente a cada frente de fachada.

- La altura máxima permitida será la correspondiente a cada frente de fachada, hasta una profundidad coincidente con la mediatriz de la manzana (situando el salto de altura en la línea intermedia entre las alineaciones opuestas).

- Además, el cuerpo de edificación de mayor altura no sobresaldrá del plano trazado con una pendiente del sesenta por ciento (60%) desde el borde del alero correspondiente a la fachada de menor altura, debiendo ser tratados como fachadas los posibles paramentos que queden al descubierto.

2. Edificaciones exentas (por retranqueo o separación de linderos):

a. La altura máxima de la edificación se medirá desde la cota de la planta que tenga consideración de planta baja, según lo dispuesto en el artículo 7.38, hasta el plano superior del último forjado.

b. En los casos en que la edificación se desarrollase escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la altura máxima de la edificación se cumplirá en cada uno de los puntos o partes que tengan la consideración de planta baja de acuerdo con el artículo 7.38: el edificio no podrá sobrepasar la altura máxima reguladora en ninguna de sus secciones longitudinales o transversales con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas que pudieran darse.

3. El volumen exterior total de la edificación, entendiéndose por tal el volumen perceptible tanto desde la vía pública como desde los patios y espacios libres interiores de parcela, no podrá superar en un mismo plano de fachada el número máximo de plantas permitidas sobre rasante. En ese caso, las plantas que queden por encima habrán de retranquearse de este plano un mínimo de 3,5 m.

Artículo 7.37. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:

a. Los antepechos de fachadas y de patios interiores, con una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes respecto a la cara superior del último forjado. Los antepechos medianeros serán opacos y de una altura de 2,00 m respecto a la cara superior del último forjado.

b. En cubiertas inclinadas, la cornisa de arranque de la cubierta en la línea de fachada podrá elevarse un máximo de 50cm, y a partir de ella la pendiente del faldón no superará el 70% de inclinación. La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 3,50 m sobre la altura máxima permitida de la edificación.

c. En cubiertas planas solo se permitirán construcciones accesorias, como castilletes de escalera, y trasteros, con una superficie máxima ocupada por estas construcciones del 10% de la superficie total de cubierta, con un máximo de 20 m<sup>2</sup>.

Estas construcciones quedarán retranqueadas un mínimo de 3,00 m de la línea de fachada y tendrán una altura máxima de 3,50 m, excepto si son trasteros, que tendrán una altura máxima de 2,50 m. En el caso de parcelas con poco fondo en las que la escalera deba situarse en fachada, esta se diseñará formando parte de la composición volumétrica y de fachada.

d. Los elementos técnicos de las instalaciones generales de la edificación, que habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con el edificio.

e. Los elementos de remate exclusivamente decorativos. Los antepechos, barandillas, y remates ornamentales, no podrán rebasar en más de uno con cincuenta (1,50) metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

f. Los paneles de captación de energía solar, que se regularán por el artículo 7.59. Condiciones generales de integración de las instalaciones de la energía solar térmica y fotovoltaica en la edificación.

Artículo 7.38. Planta baja.

1. En edificaciones con alineación obligatoria a vial, se define como planta baja aquella cuya cota de pavimento se sitúe como máximo entre 1,50 m por encima o 0,50 m por debajo de la cota de referencia del vial para la medición de alturas.

En edificaciones exentas, se considera planta baja aquella cuya cota de piso se sitúa como máximo con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 m con relación a la cota de la rasante natural del terreno.

En consecuencia, en parcelas con pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en las partes necesarias para cumplir esta condición.

2. Con independencia de lo que establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general la altura libre de planta baja no será menor de:

- 3,50 m entre elementos estructurales en usos terciarios (salvo oficinas) y en uso dotacional. Se exceptúa de este cumplimiento la edificación existente con uso terciario compatible.

- 2,60 m mínimo entre elementos de acabado para el uso de vivienda, terciario y dotacional.

- 2,50 m también entre elementos de acabado, cuando se trate de Uso de Aparcamiento.

3. Las anteriores medidas podrán rebajarse en el primero de los casos, puntualmente por razones constructivas o formales, hasta los 3,00 metros, en el segundo, en baños y pasillos hasta 2,20 metros, y en el tercero, como consecuencia de instalaciones, u otras causas, también puntualmente, hasta los 2,25 metros.

4. Fuera del ámbito del Conjunto Histórico, los altillos o planta baja partida se permiten para usos no residenciales en planta baja siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior, y siempre que cumplan las condiciones siguientes:

- Se separarán un mínimo de dos (2) metros de la fachada que contenga el acceso principal al edificio.

- No podrán superar el 50% de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.

- Su altura libre mínima, entre elementos de acabado de forjado, será de 2,20 metros por encima y 2,50 metros por debajo.

Artículo 7.39. Planta sótano.

1. En los edificios que, por aplicación de la ordenanza deban alinearse a vial, se define como planta sótano la situada por debajo de la planta baja, tengan o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.

2. En los demás casos, la planta sótano es aquella enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1,50 metros sobre el nivel original del terreno. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de 1,50 metros por encima de este nivel tendrá en toda la parte en cuestión la consideración de planta baja.

3. La planta sótano computará según lo recogido en el artículo 7.32 a efectos de superficie de techo máximo edificable. Para los usos en los que no computa edificabilidad, la altura libre de planta sótano no será inferior a 2,25 m.

4. En caso que se destine a otros usos para los que computa edificabilidad, siempre que se garantice el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, su superficie computará íntegramente a efectos de edificabilidad y superficie de techo edificable, según lo recogido en el artículo 7.32 y su altura libre no será inferior a 2,50 m, pudiendo rebajarse puntualmente por motivos estructurales, constructivos y/o de instalaciones, hasta los 2,25 m.

5. La ocupación máxima de la planta sótano, será la permitida para la edificación sobre rasante, pudiendo ocupar además, hasta el 50% del espacio resultante del retranqueo de fachada, siempre y cuando no supere el 1,50 m de altura de techo.

#### Artículo 7.40. Plantas altas.

1. Se define como planta alta cualquier planta situada sobre la planta baja.

2. Las plantas altas tendrán una altura mínima libre de 2,60 m medida entre elementos de acabado, con independencia del uso al que se destine. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,20 m en pasillos y aseos, y hasta 2,50 m en las restantes piezas.

3. Las plantas diáfanas para instalaciones, con altura inferior a 2,10 metros no contarán a efectos de número de plantas, aunque sí a efectos de altura máxima edificable.

#### Artículo 7.41. Planta cámara.

1. Se define como planta cámara la última planta de una edificación en el Conjunto Histórico cuya altura es sensiblemente menor que la altura de las otras plantas.

2. Las plantas cámara tendrán una altura máxima libre a fachada de 1,80 m, medida entre elementos de acabado, con independencia del uso al que se destine. Dicha altura libre podrá ir incrementándose hacia el interior de la edificación siguiendo la inclinación de la cubierta.

3. Las plantas cámaras existentes que se rehabiliten pueden incrementar su altura hasta la altura señalada en el punto anterior.

#### Artículo 7.42. Bajo cubierta.

1. Se define como planta bajo cubierta la planta eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

2. Se permite el uso de esta planta bajo cubierta siempre que esté ligado al uso en la planta inmediatamente inferior, y sin superar el 50% de la superficie de dicha planta. Su ocupación computará a efectos de la superficie máxima edificable.

3. Para el uso de vivienda, se permitirá únicamente un aseo de 2 m<sup>2</sup> de superficie máxima.

#### Artículo 7.43. Áticos.

1. Se define como planta ático la última planta de un edificio cuando su superficie edificable es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran retranqueadas respecto de las fachadas exteriores del edificio.

Tendrán la consideración de fachadas exteriores, tanto las definidas por las alineaciones exteriores de la edificación como las que delimiten patios interiores cuyas dimensiones cumplan con las que se exigen en el artículo 5.7.3.a. (lado no inferior a 2/3 de la altura del edificio, y permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de siete (7) metros).

2. El plano de la fachada exterior del ático se situará, respecto al plano de la fachada general del edificio, a la distancia marcada en los planos OU-06 de ordenación completa, y en su defecto, a una distancia igual o superior a la determinada por la intersección del plano trazado a cuarenta y cinco grados (45°) desde el borde superior del forjado de la última planta.

#### Artículo 7.44. Espacios libres de parcela.

1. El espacio libre de parcela es el área que queda libre de edificación como resultado de aplicar sobre la parcela las condiciones de ocupación y el resto de determinaciones del plan.

2. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de la totalidad o parte de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales, dimensionales y funcionales que deriven de la aplicación de estas normas y a lo establecido en el punto siguiente.

3. La mancomunación de espacios libres requiere:

a. Escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, también como derecho real de servidumbre sobre solares o inmuebles. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento,

ni en tanto su cancelación supusiera incumplimiento de alguno de los parámetros cuyo cumplimiento se hizo posible mediante su establecimiento.

b. Cuando la superficie de espacios libres a mancomunar sea superior a 500 m<sup>2</sup> o la superficie total de las parcelas afectadas supere los 4.000 m<sup>2</sup>, será preciso la aprobación de un Estudio de Detalle que fijará entre otras determinaciones las alineaciones interiores y exteriores de las edificaciones y garantizará la efectiva mancomunación de dichos espacios libres.

c. Para el caso de actuaciones de vivienda unifamiliar donde se pretenda, además de la mancomunación de espacios libres, la agrupación de la edificación, serán de aplicación las condiciones complementarias del artículo 8.47.

#### Artículo 7.45. Patios de luces.

1. Se entenderá por patio el espacio libre no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela y destinados a dar luz y ventilación a las estancias del edificio, o a crear en el interior de la parcela espacios libres privados con jardinería.

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

3. Los patios en edificación de vivienda plurifamiliar deberán contar con acceso desde el portal, caja de escalera u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos. Previa justificación razonada podrá admitirse que el acceso al patio se efectúe solo desde una vivienda.

4. Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces serán como mínimo los siguientes, y en todo caso acordes a la normativa técnica al respecto (CTE):

Núm. de plantas de la edificación Superficie mínima del patio Diámetro mínimo círculo.

2 plantas 9,00 m<sup>2</sup> 3,00 metros.

3 plantas 16,00 m<sup>2</sup> 4,00 metros.

5. Para viviendas unifamiliares se podrán cubrir con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que dejen un espacio perimetral totalmente abierto que permita una superficie mínima de ventilación que cumpla la normativa técnica correspondiente (CTE).

6. Los patios de luces podrán mancomunarse cuando pertenezcan a dos o más fincas contiguas, pudiendo tener como objeto conseguir en su conjunto la forma y dimensiones exigidas por la aplicación de estas normas. La mancomunidad deberá establecerse con arreglo los requerimientos indicados en el artículo 7.44.3.

7. Los patios situados a nivel de las viviendas podrán separarse mediante un murete de un (1) metro de altura complementado con mampara traslúcida.

8. Las condiciones recogidas en este artículo no derivadas de la legislación sectorial técnica vigente, no serán de aplicación en aquellas parcelas del Conjunto Histórico que, debido a sus dimensiones o geometría, no puedan cumplirlas. Esta exención deberá estar en todo caso justificada a criterio de los servicios municipales.

#### Artículo 7.46. Dimensiones de los patios de luces abiertos.

1. Se considerarán patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la profundidad de la abertura, medida perpendicularmente desde el plano de fachada, no sea superior a la anchura de este. Se admiten fuera de la delimitación del Conjunto Histórico, con las condiciones siguientes:

- Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a uno con cincuenta (1,50) metros.

- El frente mínimo no podrá ser inferior a un tercio (1/3) de la altura del patio con un mínimo de cinco (5) metros.

#### Artículo 7.47. Condiciones sobre medianerías.

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladores, retranqueos, profundidad edificable y otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, éstas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

2. Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, solo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30°.

Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante se encuentren ya edificadas.

En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los solares de forma que cumplan la condición indicada.

Los casos especiales a que den lugar linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

3. Quedarán exceptuadas del cumplimiento de lo especificado en el presente artículo las edificaciones localizadas en el Conjunto Histórico, sobre las cuales resultarán de aplicación las determinaciones establecidas en sus ordenanzas específicas.

#### Artículo 7.48. Cuerpos salientes.

1. Son los cuerpos o elementos integrantes de la edificación, ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano vertical límite de la edificación establecido, ya sea por alineación a vial, fachada retranqueada o separación a linderos.

El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente al plano límite de la edificación.

2. Los cuerpos salientes abiertos son los que poseen su perímetro volado totalmente abierto, como balcones, balconadas, y terrazas. Cuerpos salientes cerrados son los que poseen su perímetro volado cerrado, independientemente del material, con elementos fijos total o parcialmente. La definición general de cada tipo es la que sigue:

- Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente respecto a la fachada, no superior a treinta (30) centímetros y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros al ancho del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

- Balconada es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los treinta (30) centímetros.

- Se entiende por cierre el vano de anchura igual o inferior a ciento ochenta (180) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta piso más de cuarenta (40) centímetros.

- Se entienden por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para los balcones y balconadas.

- Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de sesenta (60) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano.

- Cuerpos volados cerrados son los salientes cerrados en fachada, no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que están cerrados.

3. La regulación pormenorizada de los cuerpos salientes se establece en las ordenanzas de cada zona.

4. Quedan prohibidos los salientes ocupables en planta baja y a una altura menor de 3,00 m. sobre la rasante de la acera.

5. Los salientes ocupables deberán retirarse de la pared medianera la medida del vuelo, con un mínimo de 60 cm.

6. Cómputo de superficies:

a. La superficie en planta de los cuerpos volados cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

b. La superficie en planta del resto de cuerpos salientes computará en un cincuenta por ciento a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

c. La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos no computará a efectos de ocupación máxima de parcela.

d. Los cuerpos salientes computarán a efectos de separación a los linderos de las parcelas, así como en relación a las dimensiones mínimas establecidas para patios.

#### Artículo 7.49. Elementos salientes.

1. Son los cuerpos o elementos constructivos de carácter fijo no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano vertical de la línea límite de la edificación establecido, ya sea por alineación a vial, fachada retranqueada o separación a linderos.

2. El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente al plano límite de la edificación.

3. En planta baja (zócalos, recercados y similares), podrán sobresalir del plano de la línea de fachada un máximo de 10 cm.

4. En plantas altas (aleros, marquesinas, pérgolas, gárgolas y elementos similares), se regirán por las limitaciones de vuelos de cada ordenanza de zona.

5. Los elementos salientes no permanentes, tales como toldos, persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula aquí al no tener el carácter de fijos. En relación

con ellos se estará a lo que señalen los artículos siguientes, las ordenanzas específicas de zona o sector, y en su defecto, la ordenanza municipal que el Ayuntamiento deberá elaborar a tal efecto.

#### Artículo 7.50. Marquesinas.

1. Se consideran marquesinas aquellos aleros o protecciones fijas de cubierta de las plantas bajas en edificios de uso equipamiento o terciario.
2. Solo se permite la construcción de marquesinas en los siguientes supuestos:
  - a. Cuando están incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
  - b. Cuando se trate de una actuación conjunta y unitaria de reforma de la fachada completa del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de locales.
  - c. Cuando se realicen como prolongación del dintel del hueco de acceso o escaparate.
3. La altura libre mínima desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será igual o superior a 3 m. El saliente máximo de la marquesina será la siguiente:
  - En el Centro Histórico será de 40 cm.
  - En el resto de la ciudad será igual o inferior a la mitad del ancho de la acera con un saliente máximo de 110 cm.
4. Para la solicitud de licencia en edificios existentes deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada y la acera, a fin de garantizar que la instalación de la marquesina no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.
5. Las marquesinas no podrán verter por goteo ni siquiera a la vía pública. Su canto máximo será de:
  - En el Centro Histórico de 15 cm.
  - En el resto de la ciudad el quince por ciento (15%) de su menor altura sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 15 cm, la cota de forjado de suelo del primer piso.

#### Artículo 7.51. Toldos.

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 m. Su saliente respecto a la alineación oficial exterior será igual o inferior al ancho de la acera menos 60 cm, sin sobrepasar los 3 m, y respetando en todo caso el arbolado existente.
2. En el Centro Histórico solo se permiten en planta baja y deberán ser de un color liso, en tonos claros del blanco al beige o tostados del beige al sepia. Se prohíben los tonos crudos y brillantes, entendiéndose por tales: azules, amarillos, rojos, violetas y anaranjados.
3. Los toldos fijos, cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 7.25 sobre marquesinas.

#### Artículo 7.52. Pérgolas.

1. Se permite la colocación de pérgolas permeables en los patios y espacios libres de las parcelas, excepto en la ordenanza de Conjunto Histórico. Estas construcciones no deberán cumplir las condiciones de separación a linderos o a vial.

#### Artículo 7.53. Rótulos publicitarios en fachada.

1. Los rótulos luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones siguientes, irán situados a una altura superior a 2,50 m sobre la rasante de la calle o terreno.
2. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de 10 cm debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
  - a. Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de estética.
  - b. En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 90 cm, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y sin sobrepasar por encima de ellas.
  - c. Las muestras colocadas en las plantas piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 70 cm de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.
  - d. En edificios exclusivamente con usos industriales, terciario y salas de reunión podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo (1/10) de la que tenga la finca sin exceder de 2 m. También podrá colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

e. En el Conjunto Histórico solo se permiten en los huecos de planta baja, uno por establecimiento, colocados sobre el plano de fachada con una superficie máxima de 1500 cm<sup>2</sup> o integrados en la carpintería de los huecos y en una longitud no superior a la de éstos. Se recomienda la solución de incluirlos en la vidriera.

3. Los anuncios normales al plano de fachada solo se permiten fuera del ámbito del Centro Histórico y tendrán un saliente máximo de 40cm para calles de menos de 6 m y de un 1,00 m en el resto de las calles, no sobrepasando las dimensiones de la acera. La dimensión vertical máxima será de 90 cm, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

a. En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 2,50 m. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas no pudiendo sobrepasar por encima de éstas.

b. Las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

c. En edificios exclusivos con uso industrial, terciario y salas de reunión podrán ocupar una altura superior a 90 cm con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas.

4. Las condiciones de implantación de rótulos comerciales en los espacios catalogados deben ser coherentes con los valores a proteger en dichos espacios según las prescripciones de las correspondientes fichas.

5. El Ayuntamiento podrá formular unas cormas complementarias de imagen urbana que pormenoricen la regulación establecida por el Plan.

#### Artículo 7.54. Vallas y medianerías.

1. En parcelas en las que sea obligatoria la construcción de vallas alineadas a vial, se realizarán con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,00 m, y con elementos ligeros hasta una altura máxima de 2,50m, debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica.

2. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino o actividad, requieran especiales medidas de seguridad o protección, en cuyo caso el cerramiento requerirá la aprobación expresa del Ayuntamiento.

3. La altura máxima de las vallas medianeras opacas será de 2,50 m, salvo especificación contraria de la ordenanza de zona.

4. Cuando por aplicación de las ordenanzas de edificación se generen medianerías vistas, deberán tratarse con materiales y acabados de fachada.

#### Artículo 7.55. Cerramientos provisionales.

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos provisionales situados en la alineación oficial, con una altura comprendida entre 2,00 y 3,00 m., debiéndose garantizarse su estabilidad, estética y conservación. Serán enfoscados y pintados, con una puerta de acceso al mismo.

2. Los locales comerciales no ocupados se dotarán de cerramiento en planta baja, con la debida resistencia e imagen urbana (terminación en pintura).

#### Artículo 7.56. Condiciones generales de imagen urbana.

1. Las condiciones de imagen urbana se regulan en el Artículo 6.3 Protección de la imagen urbana, el artículo 6.29 Prevención de la contaminación visual en el Conjunto Histórico y en las condiciones particulares establecidas en cada ordenanza de suelo urbano.

#### Artículo 7.57. Afecciones por Legislación sectorial sobre Carreteras.

En los sectores que se vean afectados por la legislación sectorial vigente en materia de Carreteras, además del cumplimiento de los parámetros urbanísticos determinados por el planeamiento vigente, la situación de la edificación en las parcelas, deberá respetar la zona de no edificación establecida por dicha legislación sectorial.

#### Artículo 7.58. Condiciones generales de ahorro energético.

1. Se procurará que las instalaciones se diseñen teniendo en cuenta los estándares de eficiencia y ahorro energético de la arquitectura bioclimática, o en su defecto, instalar dispositivos que consigan el mismo ahorro energético.

2. En relación con la dotación de agua, se procurará que los edificios se doten de mecanismos de ahorro de agua y empleen paneles solares térmicos para la producción de ACS.

3. La preinstalación para este tipo de instalaciones será obligatoria en todos los edificios de nueva creación y se procurará su adopción en los edificios pertenecientes a organismos oficiales, tanto de nueva planta como ya existentes.

4. La instalación de este tipo de sistema de energía renovable se aplicará siguiendo criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales fácilmente integrables.



5. Las instalaciones de calefacción procurarán el empleo de aquellos sistemas de mayor ahorro energético y de producción energética más limpia.

6. Se deberá emplear en la medida de lo posible aquellos materiales con mejor comportamiento energético y de mayor facilidad de reciclado.

7. Se deberá redactar por la administración municipal una ordenanza específica de ecoeficiencia energética y utilización de las energías renovables en los edificios y sus instalaciones.

Artículo 7.59. Condiciones generales de integración de las instalaciones de la energía solar térmica y fotovoltaica en la edificación.

1. A las instalaciones de energía solar térmica y energía fotovoltaica le son de aplicación las normas urbanísticas y ordenanzas de edificación vigentes en Martos destinadas a la protección del paisaje, y la escena urbana, englobando edificios, conjuntos y entornos.

2. Los órganos municipales competentes verificarán la adecuación de las instalaciones a las normas urbanísticas y valorarán su integración arquitectónica, así como sus posibles beneficios y perjuicios ambientales. Asimismo, tendrán en cuenta que estas instalaciones no produzcan reflejos frecuentes que puedan molestar a personas residentes en edificios colindantes.

3. En cualquier caso, las instalaciones se deberán ajustar a las siguientes condiciones, según la edificación donde se implanten:

a. Cubiertas inclinadas: Se podrán situar paneles de captación solar o fotovoltaica en los faldones de cubierta con la misma inclinación de éstos y si salirse de su plano, armonizando con la composición de fachada y del resto del edificio.

b. Cubiertas planas: Los paneles deberán situarse dentro de la envolvente formada por planos trazados a 45° desde la cara superior del último forjado de la edificación.

c. Fachadas: Se podrán situar paneles en la fachada con la misma inclinación de esta, siempre que quede justificada su integración en la composición de la misma.

d. Cualquier otra solución para la implantación de paneles de captación solar o energía fotovoltaica, no podrá resultar inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad.

e. Queda prohibido el trazado visible por la fachada de tuberías y otras canalizaciones de la instalación, salvo que se aporte en el proyecto objeto de licencia la solución constructiva que garantice su adecuada integración en dicha fachada.

Artículo 7.60. Condiciones generales para la evacuación de humos.

1. En ningún edificio o local se permitirá instalar la salida libre de humos y vapores de cocción por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, siendo obligatoria la evacuación de los mismos a través de chimenea.

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

3. Los conductos de chimenea no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a diez (10) metros.

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

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

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones municipales, autonómicas o estatales, sobre contaminación atmosférica, estén vigentes.

7. En los locales que no se destinen a usos residenciales y que estén situados en las plantas bajas de los edificios será preciso instalar una chimenea, de diámetro mínimo 200 mm, y conducto de aspiración estática y/ o evacuación por cada cien (100) metros cuadrados con las características previstas en los números anteriores.

Artículo 7.61. Condiciones generales para las instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire.

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

2. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de huecos practicables para la ventilación, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural o forzada establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

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

4. Las instalaciones de aire acondicionado y calefacción cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.

5. 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 de la cubierta del edificio o a patio de luces interior a la parcela al que no den dormitorios. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor de doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público. Los conductos de evacuación se separarán un (1) metro como mínimo de cualquier hueco correspondiente a distinto usuario, elevándose dicha separación a dos (2) metros cuando la salida del aire se produzca directamente al exterior, tanto a patios como a vía pública. Cuando existan marquesinas, balcones o terrazas, la medición de la distancia de los dos (2) metros a huecos correspondientes a distinto usuario, incluirá el desarrollo del saliente de dichos vuelos.

6. Las unidades exteriores del aire acondicionado no deben sobresalir del plano de fachada del edificio, ocultándose con rejilla acorde a la estética del.

## TÍTULO VIII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

### CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 8.1. Determinaciones generales para las zonas de suelo urbano.

Las zonas de suelo urbano consolidado son las definidas en los planos de ordenación OU2. Para cada una de ellas se determinan los siguientes parámetros:

Artículo 8.2. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado.

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se realizará:

a. Directamente, mediante la ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan, a través de la concesión de licencia urbanística con las condiciones exigidas por la legislación urbanística.

b. Mediante actuaciones asistemáticas para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística y por el Plan en sus fichas de planeamiento y gestión. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación.

Artículo 8.3. Parcela mínima en suelo urbano consolidado.

1. Las condiciones de agregación y segregación parcelaria se regirán por las determinaciones establecidas en las ordenanzas particulares de cada zona.

2. Aquellas parcelas ya existentes a fecha de Aprobación Inicial del PGOU que no cumplan los parámetros establecidos por la ordenanza correspondiente en cuanto a parcela mínima, se considerarán edificables, independientemente de su superficie, longitud de fachada y fondo siempre que además cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a. Que no sea viable su agregación a ninguna de las parcelas colindantes, por encontrarse consolidadas por edificación.

b. Que no sea viable su agregación a ninguna de las parcelas colindantes, por no estar permitida por la ordenanza particular correspondiente o la parcela que resultara de dicha agregación no cumpla con las condiciones de parcela mínima.

En todo caso, se deberá justificar que la situación, forma y dimensiones de la parcela no impedirán que la edificación prevista cumpla con el resto de determinaciones del PGOU y demás normativas sectoriales, generales o específicas que por su uso o características le sean de aplicación.

Artículo 8.4. Segregación de parcelas parcialmente edificadas.

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

Artículo 8.5. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en Suelo Urbano.

En suelo urbano consolidado, el plazo para la conversión de las parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación será de ocho años a partir de la aprobación definitiva del Plan.

Artículo 8.6. Ordenanzas de zona para el suelo urbano consolidado.

1. El Plan distingue las siguientes zonas en suelo urbano consolidado, en función de sus características específicas de uso, tipología e intensidad edificatoria:

- a. Zona 1: Centro Histórico.
- b. Zona 2: Manzana Cerrada.
- c. Zona 3: Alineaciones y Alturas determinadas.
- d. Zona 4: Vivienda Unifamiliar.
- e. Zona 5: Industrial.
- f. Zona 6: Equipamientos.
- g. Zona 7: Servicios Terciarios.
- h. Zona 8: Edificación en Núcleos Rurales.

2. La delimitación de estas zonas se recoge en los planos de Ordenación Completa OU-6.

## CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 1. CENTRO HISTÓRICO

Artículo 8.7. Ámbito y Tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Ordenación Completa del Conjunto Histórico OU-6ch con el código «1-x».

2. Responde en general al tipo tradicional de edificación entre medianeras configurando manzanas cerradas con espacios libres en el interior por agrupación de patios traseros de parcela.

3. Para los inmuebles singulares del Conjunto Histórico, su regulación vendrá definida de modo individual en las fichas del Catálogo de Bienes Protegidos.

Artículo 8.8. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación en la zona, se distinguen tres (3) grados, que corresponden cada uno de ellos a las parcelas señaladas en los planos de Ordenación Completa OU-6 con el código «1-1», «1-2» y «1-3». Para ellos, el uso característico es:

- En el grado 1.º el uso característico es el residencial.
- En el grado 2.º y 3.º el uso característico es el de vivienda en edificación unifamiliar.

Artículo 8.9. Usos compatibles (OE).

1. Son usos compatibles en el grado 1.º los que se señalan a continuación:

a. Residencial en todas sus categorías. Para vivienda en edificación colectiva y residencia comunitaria, las parcelas tendrán que cumplir unas dimensiones de parcela mínima superiores a 100 m<sup>2</sup> y un frente de fachada igual o superior a 8 m.

b. Industrial en categoría a. Talleres y Pequeñas Industrias compatibles con las viviendas, excepto para el uso de transporte e industria auxiliar del automóvil.

c. Terciario, en sus usos pormenorizados:

- Hotelero.
- Comercial en Categorías I y II.
- Relación y espectáculos en Categorías I y II.
- Oficinas en todas sus Categorías.

d. Dotacional equipamiento: en todas sus clases, excepto en Servicios Técnicos de Infraestructuras, a no ser que fuera estrictamente necesarios y, justificadamente, así lo informaran los servicios técnicos municipales.

e. Garaje: en todas sus categorías, excepto cuando sea incompatible con las determinaciones relativas a la protección arqueológica.

2. Son usos compatibles en los grados 2.º y 3.º los que se señalan a continuación:

a. Residencial: vivienda en edificación colectiva y residencia comunitaria en casos excepcionales, donde se cumplan las siguientes condiciones:

a. Parcela mínima de 150 m<sup>2</sup> y dimensión mínima de fachada mayor que 8 m.

b. Inmuebles protegidos en los que el Catálogo entienda que estos usos garantizarían la conservación y uso del bien.

b. Industrial en categoría a. Talleres y Pequeñas Industrias compatibles con las viviendas, excepto para el uso de transporte e industria auxiliar del automóvil.

c. Terciario, en sus usos pormenorizados:

- Hotelero.
- Comercial en Categoría I.
- Relación y espectáculos en Categoría I.
- Oficinas en todas sus Categorías.

d. Dotacional equipamiento: en todas sus clases, excepto en Servicios Técnicos de Infraestructuras, a no ser que fuera estrictamente necesarios y, justificadamente, así lo informaran los servicios técnicos municipales.

e. Garaje: en categoría 1.<sup>a</sup> para parcelas con fachada mayor de seis (6 m) metros y que estén en calles de ancho mayor que cuatro (4 m) metros no señaladas en los planos de Ordenación como estrictamente peatonales; en categoría 2.<sup>a</sup>, excepto cuando sea incompatible con las determinaciones relativas a la protección arqueológica.

Artículo 8.10. Conservación del parcelario.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral. Los proyectos recogerán la totalidad de la parcela aún en el caso de que la intervención proyectada afecte solo a parte de ésta.

2. Todas las parcelas incluidas en el ámbito del Conjunto Histórico tienen la consideración de históricas, y por tanto no se establecen en esta ordenanza de zona condiciones de parcela mínima.

3. Con objeto de conservar la estructura parcelaria, cada parcela debe resolverse con independencia constructiva y debe resolver autónomamente su acceso, incluso en las entradas y salidas a sótano si lo tuviera.

4. Podrá permitirse justificadamente remodelaciones urbanas que alteren el parcelario en las actuaciones de desarrollo previstas y recogidas en las Fichas de Actuación, siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.

Artículo 8.11. Condiciones de agregación parcelaria.

No son autorizables operaciones de agregación de parcelas, salvo en los casos excepcionales siguientes:

a. Para agregar a un monumento o edificio catalogado una parcela colindante, según lo recogido en el artículo 6.32.

b. Para agregar dos parcelas siempre que una de ellas sea menor de 50m<sup>2</sup>, con el fin de garantizar las condiciones de habitabilidad de las viviendas. Específicamente, se permite agregar parcelas de uso cochera/almacén a fin de recuperar el uso residencial y la estructura parcelaria característica de este tejido urbano.

c. Para recuperar el parcelario histórico agregando parcelas segregadas que contienen estructura edificatoria común.

Cada parcela estará afectada, a lo sumo, por una sola licencia de agregación durante la vigencia del presente Plan, excepto los equipamientos y servicios señalados en él.

La agregación está sometida a la correspondiente licencia municipal y a la autorización de la administración competente.

Artículo 8.12. Condiciones de segregación parcelaria.

1. No son autorizables operaciones de segregación de parcelas, salvo para segregar el suelo edificable incluido en el ámbito de operaciones de reforma definidas en el presente Plan.

2. No son autorizables operaciones de segregación en las parcelas incluidas en el Catálogo de Bienes Protegidos del Conjunto Histórico de Martos, a no ser que lo determinara así la propia ficha de catálogo o que la segregación fuera compatible con los objetivos de la protección.

Artículo 8.13. Posición de la edificación en la parcela.

1. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en los planos OU-6ch Ordenación Completa.

2. No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces, o de paso a la parcela colindante.

3. En las parcelas históricas con jardín delantero, el plano de fachada de retranqueará de la alineación oficial exterior la distancia referida en plano, o al menos cinco (5) metros.

4. La ocupación de la parcela por plantas sobre rasante se establece para cada grado:

a. Grado 1.º: se establece un fondo edificable máximo, según los siguientes casos:

- Cuando la parcela tenga hasta 20 m de fondo, el fondo máximo edificable será de 15 m. Si la parcela sobre la que se actúa tiene un fondo igual o menor a dieciocho (18) metros, podrá modificarse la disposición de la edificación en la parcela, superando el fondo edificable pero manteniendo la edificabilidad que resulta de aplicar el fondo edificable máximo de quince (15) metros.

- Cuando la parcela tenga más de 20 m de fondo, el fondo máximo edificable será de 20 m. Si la parcela sobre la que se actúa tiene un fondo igual o menor a veintitrés (23) metros, podrá modificarse la disposición de la edificación en la parcela, superando el fondo edificable pero manteniendo la edificabilidad que resulta de aplicar el fondo edificable máximo de veinte (20) metros.

b. Grados 2.º y 3.º:

- Para parcelas de superficie inferior a cien (100) metros se admite ocupar el cien por cien (100%) de la parcela, salvo las limitaciones establecidas en las normas urbanísticas del PGOU en lo que se refiere a condiciones de calidad e higiene en los edificios.

- Para parcelas entre cien (100) metros y ciento cincuenta (150) metros: ochenta por ciento (80%).

- Para parcelas de superficie superior a ciento cincuenta (150) metros: sesenta y cinco por ciento (65%).

- Para el subgrado 1-2a, su ocupación máxima será del 25%.

5. El ámbito delimitado como espacio libre (L) interior de manzana en los planos de Ordenación Completa, no podrá ser ocupado por edificación aun cuando en una parcela se sitúe dentro del fondo edificable permitido.

6. La ocupación del subsuelo estará regulada por el Artículo 5.4. Uso del subsuelo y el Artículo 6.52. Condiciones generales de protección arqueológica en el Conjunto Histórico.

7. En cualquier caso no se podrá ocupar el subsuelo del patio de la vivienda.

#### Artículo 8.14. Cuerpos y elementos salientes.

1. Elementos salientes: se autorizan los zócalos y elementos salientes en planta baja, prohibiéndose las marquesinas en la zona de grado 1-2 y 1-3. En plantas altas, se autorizan cornisas y aleros con un vuelo máximo de 30 cm.

2. Cuerpos salientes: se prohíben cuerpos salientes cerrados en fachada y patios, así como cuerpos abiertos tipo terraza. En la zona de ordenanza 1-3 solo son autorizables los cuerpos abiertos tipo balcón para aquellas fachadas existentes que sean rehabilitadas.

#### Artículo 8.15. Altura de la edificación.

1. La altura en número de plantas, incluyendo la planta baja, se establece en la existente para los inmuebles actuales, excepto los señalados como elementos discordantes.

2. Para los solares y las obras de nueva planta derivadas de declaraciones de ruina previas, la altura en plantas de la edificación es la reflejada en los planos de Ordenación Completa del Conjunto Histórico O.U.6.ch.

3. Cuando en el grado 1-3.ª, la altura sea de tres (3) plantas, la última tendrá consideración de planta cámara.

4. Con carácter de mínimo obligatorio se permite una planta menos del máximo, salvo en la zona de ordenanza 1-2 y 1-3.º cuando la altura sea de dos plantas. En este caso, al menos la primera crujía de la edificación deberá tener dos (2) plantas.

5. Se establecen las siguientes alturas reguladoras máximas, en función del número de plantas permitido:

#### Nº PLANTAS ALTURA MÁXIMA.

GRADOS 1.º y 2.º GRADO 3.º

2 7,25 m 6,20 m.

3 10,50 m 8,20\* m.

4 13,75 m

\* La planta 3.ª tendrá consideración de planta cámara.

#### Artículo 8.16. Condiciones constructivas.

1. La estructura portante de la edificación se resolverá definiendo crujías paralelas a fachada o patio, preferentemente con muros de carga, con objeto de mantener la organización espacial característica de las construcciones del Conjunto Histórico y la expresión formal de predominio del macizo sobre el hueco.

En el caso de utilizar pórticos con soportes aislados, las líneas de carga se dispondrán en coherencia con la organización espacial y tipológica de la edificación, coincidiendo con las fachadas a vial y patios y con las particiones interiores del edificio, ya sea entre usuarios distintos o entre estancias de la misma vivienda.

2. En los edificios con altura máxima señalada de tres (3) o menos plantas, la cubierta se resolverá con tejado de teja en su color natural, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc. Además de esto:

- En zona de ordenanza 1-1.º y 1-2.º el 20% de la planta de cubierta podrá ser azotea, nunca en crujía de fachada excepto si se trata de una rehabilitación en edificio existente, y se cubrirá asimismo con material cerámico.

- En zona de ordenanza 1-1.º, para edificios de altura mayor que 3 plantas, la cubierta podrá ser plana, debiendo en este caso rematarse la fachada con alero visto de teja árabe que se prolongará formando tejado, al menos tres (3) metros, desde la línea de fachada. La azotea se cubrirá asimismo con material cerámico.

- Se prohíbe la utilización de cualquier otro tipo de material.

3. El casetón de acceso a la azotea, cuya superficie no debe superar la estrictamente necesaria para su función ni estar destinado a espacios habitables, no podrá tener más de 3,20 m de altura total, quedando integrado en la composición de cubierta y siempre por debajo de un plano virtual de inclinación del 70% que pase por la línea de arranque de la cubierta en fachada.

#### Artículo 8.17. Condiciones de imagen urbana.

1. La composición de las fachadas a vial y a patios es libre, tomando como criterio la neutralidad y simplicidad de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo, ajustándose a las siguientes condiciones, según la zona de ordenanza:

a. Para la zona de ordenanza 1-3.º, los huecos de ventana serán de proporciones sensiblemente cuadradas, evitando excesivas simetrías, de manera que la suma de longitudes de huecos no superará las siguientes proporciones:

- Planta baja: 40% de hueco.

- Planta primera: 30% de hueco.

- Planta cámara: 25% de hueco.

Estos valores podrán incrementarse un 5% para fachadas de longitud menor a 4,5 m.

b. Para las zonas de ordenanza 1-1.º y 1-2.º, los huecos podrán ser de proporciones cuadradas ó rectangulares tipo balcón o balconcillo, no superando las siguientes proporciones:

- Planta baja: 50% de hueco.

- Planta primera y siguientes: 40% de hueco.

- Última planta, por encima de planta primera: 30% de hueco.

Estos valores podrán incrementarse un 5% en las dos primeras plantas para fachadas de longitud menor a 4,5 m.

2. Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá estar definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sean comerciales el cerramiento de la planta baja deberá mantener la misma proporción de macizos y huecos.

3. Se prohíben las terrazas no voladas y embocaduras abiertas de garaje. Las hojas de las puertas de éstos serán de giro vertical y apertura hacia el interior, salvo exigencias impuestas por normativas sectoriales.

4. Los materiales de acabado en fachada exterior y en la interior a patios principales serán acordes con las tradicionales en el Conjunto Histórico, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

a. Los paramentos de fachada serán enfoscados y pintados con aspecto y textura acorde al del sector.

- En los grados 1-2.º y 1-3.º se pintarán en blanco.

- En el grado 1-1.º se pintarán en blanco, gris, ocre u otros tonos claros.

b. Pueden utilizarse, con la tradicional austeridad con que aparecen en el Conjunto Histórico, materiales pétreos u otros de tratamiento y textura análogos en zócalos, cornisas, recercados y elementos especiales de la composición. Se prohíben en todo caso los azulejos, mármoles y cualquier material con acabado pulido.

c. La carpintería de la puerta principal y de cochera o garaje ha de ser de madera barnizada o pintada. El resto de carpintería será de madera o metálica en tonos oscuros, barnizada o pintada, quedando prohibidos los elementos sin tratamiento. Las rejas serán de hierro con tratamiento similar al tradicional, enrasadas con el plano de fachada en planta baja, pudiendo volar en las altas. Se pintarán de tonos oscuros próximos al color del hierro forjado, admitiéndose también el gris plumbagina.

5. Los paramentos que puedan ser visibles desde el espacio público, tales como medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc. deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a condiciones estéticas, que las fachadas principales. Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes a la red de alcantarillado. En planta baja no podrán ser conducciones vistas.

6. En las obras de nueva edificación y rehabilitación se procurará que los tendidos eléctricos y telefónicos en fachada queden ocultos, bien mediante su canalización subterránea por debajo de la acera, o bien mediante molduras en fachada.

7. Los elementos técnicos de las instalaciones de climatización, ventilación, telecomunicaciones, ascensores o similares que deban ir por encima del último forjado, deben quedar previstos en el proyecto de edificación con dimensiones ajustadas a las exigencias funcionales e integradas en el diseño general de cubiertas. En ningún caso serán autorizables grandes elementos de telecomunicaciones, instalaciones o publicidad que por sus dimensiones afecten negativamente al paisaje urbano. En cualquier caso deben quedar por debajo de un plano virtual de inclinación de 35º que pase por la línea de arranque de cubierta.

8. No se permite la instalación de placas y captadores solares en el Conjunto Histórico, salvo que en proyecto se justifique, a juicio de los técnicos municipales correspondientes que deban analizarlo, que por la volumetría de la edificación no van a ser visibles desde la ciudad, la Peña o los corredores visuales que constituyen las vías de comunicación y vías pecuarias.

### CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 2. MANZANA CERRADA

#### Artículo 8.18. Ámbito y Tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Ordenación Completa OU-6 con el código «2-x».

2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras configurando manzanas cerradas con patio central o manzanas cerradas densas.

#### Artículo 8.19. Clasificación en grados.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación en la zona, se distinguen dos (2) grados, que corresponden cada uno de ellos a las parcelas señaladas en los planos de Ordenación Completa OU-6 con los códigos «1.º» y «2.º» a continuación del número 2 correspondiente a la ordenanza.

2. Las parcelas señaladas con la ordenanza 2\*, procedentes del desarrollo de unidades de ejecución del planeamiento anterior, se regularán en sus condiciones particulares por la ordenanza dada en el correspondiente instrumento de desarrollo.

#### Artículo 8.20. Uso característico (OE).

1. En el grado 1.º el uso característico es el residencial.

2. En el grado 2.º el uso característico es el de vivienda en edificación unifamiliar.

#### Artículo 8.21. Usos compatibles (OE).

1. Son usos compatibles en el grado 1.º los que se señalan a continuación:

a. Industrial en categoría a. Talleres y Pequeñas Industrias compatibles con las viviendas.

b. Terciario, en sus usos pormenorizados:

- Hotelero.

- Residencial comunitario.

- Comercial en todas sus Categorías.

- Relación y espectáculos en todas sus Categorías.

- Oficinas en todas sus Categorías.

- Aparcamientos en Categoría 2.<sup>a</sup>

c. Dotacional: en todas sus clases.

2. Son usos compatibles en el grado 2.º los que se señalan a continuación:

a. Residencial: vivienda en edificación colectiva y residencia comunitaria.

b. Industrial en categoría a. Talleres y Pequeñas Industrias compatibles con las viviendas, excepto para el uso de transporte e industria auxiliar del automóvil.

c. Terciario, en sus usos pormenorizados:

- Hotelero.

- Residencial Comunitario.

- Comercial en Categoría I.

- Relación y espectáculos en Categoría I y II.

- Oficinas en todas sus Categorías.

d. Dotacional: en todas sus clases.

#### Artículo 8.22. Condiciones de parcelación.

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

a. Longitud mínima del lindero frontal:

- Grado 2-1: doce (12) metros.

- Grado 2-2: cinco (5) metros.

b. Superficie mínima de parcela:

- Grado 2-1: trescientos (300) metros cuadrados.

- Grado 2-2: cien (100) metros cuadrados.

c. La forma de la parcela permitirá inscribirse en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

2. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o parcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie.

3. Se podrán hacer agregaciones parcelarias sin límite máximo de superficie salvo en el grado 2-2, donde se prohíben agregaciones parcelarias de más de 1.000 m<sup>2</sup>, excepto si se trata de un uso dotacional.

#### Artículo 8.23. Posición de la edificación en la parcela.

1. En ambos grados, la línea de edificación coincidirá con la alineación a vial, señalada en los planos de Ordenación Completa OU-6. También en el grado 1.º se admiten:

a. Los soportales y la separación de la alineación exterior, con un mínimo de 3 m, cuando se trate de actuaciones conjuntas en todo el frente de una manzana previa aprobación municipal del Estudio de Detalle correspondiente.

b. Los patios abiertos a fachada en una longitud no superior al cincuenta por ciento (50%) del frente de la fachada del edificio, sin que resulten medianeras vistas.

2. Las plantas bajas podrán ocupar la totalidad de la parcela exceptuando los espacios delimitados como libres de edificación «L». Tal excepción no opera respecto de las plantas bajo rasante que, por tanto, podrán ocupar la totalidad de aquélla.

3. En plantas piso se establece la ocupación en base a los criterios siguientes, que se podrán aplicar uno u otro de manera excluyente:

a. Un fondo edificable máximo de 20 m que no podrá ser superado por ningún cuerpo saliente. Cuando la parcela sobre la que se actúe tenga un fondo igual o menor a 23 m, podrá modificarse la disposición de la edificación en la parcela, superando el fondo edificable pero manteniendo la edificabilidad que resulta de aplicar el fondo edificable máximo de 20 m.

b. Una ocupación del 75% de parcela, con al menos un patio de parcela cualificado, de dimensiones mínimas según la altura de la edificación:

#### Nº PLANTAS LADO MÍNIMO PATIO.

2 plantas 4 m.

3 plantas 5,5 m.

4 plantas 7 m.

5 plantas 8,5 m.

Más de 5 plantas 10 m.

4. Ninguna vivienda en edificación colectiva de nueva planta tendrá pieza habitable con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con su fachada. A estos efectos los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

Se recomienda que todas las viviendas de nueva planta se dispongan de modo que sea posible la ventilación natural cruzada entre fachadas opuestas.

#### Artículo 8.24. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se establece para cada grado:

a. Grado 2-1: tres (3) plantas, excepto en los frentes de manzana grafiados con los números romanos «II, IV, V y VI» en los que pueden construirse respectivamente dos (2), cuatro (4), cinco (5), y seis (6) plantas. En los frentes de manzana grafiados en los planos con la letra «A», a continuación del número romano, se admite la construcción de una sola planta ático con las condiciones que se establecen en el Artículo 7.43.

b. Grado 2-2: dos (2) plantas, excepto en los frentes de manzana grafiados con el número romano «III» en los que pueden construirse tres (3) plantas.

2. En ambos grados se permiten las edificaciones con una planta menos de la máxima fijada.

3. La altura de la edificación debe adaptarse a la de las parcelas colindantes para armonizar sus cotas en el conjunto de la fachada de la calle. Con este fin se establecen las siguientes alturas reguladoras máximas, en función del número de plantas permitido:

#### Nº DE PLANTAS ALTURA MAX.

1 4,25 m.

2 7,50 m.

3 11,00 m.

4 14,20 m.

5 17,40 m.

6 20,60 m.



4. La altura mínima de la edificación vendrá determinada por las alturas libres mínimas obligatorias según los usos de la edificación.

Artículo 8.25. Condiciones de edificabilidad (OE).

Son las derivadas de las condiciones de altura y posición en la parcela.

Artículo 8.26. Cuerpos y elementos salientes.

1. Cuerpos salientes: se admiten en general los balcones, balconadas y cierres. Para las calles de ancho mayor a 9 m, se permiten también los miradores, terrazas y cuerpos volados cerrados con un vuelo máximo del 7% del ancho de la calle, sin superar los 110 cm.

Se admiten excepcionalmente los miradores, terrazas y cuerpos volados cerrados sobre calles de ancho menor que den a plazas o espacios libres públicos, sin superar los 110 cm, ni el ancho de la acera si es menor.

2. Elementos salientes: el vuelo máximo de cornisas y aleros sobre la alineación de la edificación será la siguiente:

a. En calles de menos de 9 m: 60cm.

b. En calles de ancho igual o superior a 9m: igual a la de los cuerpos salientes.

Artículo 8.27. Condiciones de imagen urbana.

1. No se emplearán en la construcción cubiertas que puedan reflejar el sol o produzcan brillo metálico.

2. Los paramentos que puedan ser visibles desde el espacio público, tales como medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc. deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a condiciones estéticas, que las fachadas principales. Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes a la red de alcantarillado. En planta baja no podrán ser conducciones vistas.

3. La resolución de tejados y azoteas se ajustará a modelos tradicionales, utilizando materiales cerámicos y prohibiéndose otros acabados (láminas asfálticas autoprotegidas, cubiertas de fibrocemento, remates prefabricados de chimeneas de ventilación..).

#### CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 3. ALINEACIONES Y ALTURAS DETERMINADAS

Artículo 8.28. Ámbito y Tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Ordenación Completa OU-6 con el código «3».

2. Responde, en general, a la tipología de edificación abierta con las alineaciones fijadas en los planos de Ordenación Completa OU-6.

Artículo 8.29. Uso característico (OE).

El uso característico es el residencial.

Artículo 8.30. Usos compatibles (OE).

Son usos compatibles:

a. Industrial en categoría a. Talleres y Pequeñas Industrias compatibles con las viviendas.

b. Terciario, en sus usos pormenorizados:

- Hotelero.

- Comercial en todas sus Categorías.

- Relación y espectáculos en todas sus Categorías.

- Oficinas en todas sus Categorías.

c. Dotacional: en todas sus clases.

Artículo 8.31. Posición de la edificación.

1. La posición de la edificación está determinada gráficamente en los planos de Ordenación Completa OU-6, pudiendo ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela, excepto los espacios delimitados como libres de edificación «L» que tan solo pueden ser ocupados por edificaciones bajo rasante y siempre que se destinen a aparcamiento de vehículos.

2. La línea de fachada en planta baja podrá separarse de la alineación oficial a vial con los soportales contemplados en el artículo 7.28.7. en actuaciones por manzana o que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) del frente de una manzana.

3. La línea de fachada podrá separarse respecto a la alineación a vial a partir de la planta segunda en una longitud no superior al cincuenta por ciento (50%) de toda la fachada, garantizando el correcto tratamiento de las medianeras que pudieran crearse en la edificación colindante.

4. Cualquier otra alteración de las condiciones de posición de la edificación requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle que deberá cumplir las siguientes condiciones:

a. No deberán dejarse medianeras vistas, por lo que se tratarán adecuadamente o la nueva edificación se adosará a las mismas.

b. No podrán producirse fachadas con la misma alineación, retranqueo y mismo tratamiento con longitud superior a sesenta (60) metros.

c. Cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de las alturas de coronación. Podrá reducirse el valor de la separación hasta la séptima parte (1/7), con un mínimo de cuatro con cincuenta (4,50) metros, en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

- Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

- Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.

- Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en la que existen construcciones adosadas al lindero medianero o así se prevea en instrumentos de planeamiento de desarrollo.

#### Artículo 8.32. Altura de la edificación.

1. La altura reguladora máxima de la edificación es la que se establece en los planos de Ordenación Completa OU-6. En los espacios sin altura asignada y que no aparecen grafiados como libres de edificación se podrá edificar una altura de una (1) planta.

2. La altura máxima será, en función del número de plantas permitido:

#### Nº DE PLANTAS ALTURA MAX.

1 4,25 m.

2 7,50 m.

3 11,00 m.

4 14,20 m.

5 17,40 m.

6 20,60 m.

#### Artículo 8.33. Condiciones de edificabilidad (OE).

Son las derivadas de las condiciones de altura y posición en la parcela.

#### Artículo 8.34. Cuerpos y elementos salientes.

1. Cuerpos salientes: se admiten en general los balcones, balconadas y cierres. Para las calles de ancho mayor a 9m, se permiten también los miradores, terrazas y cuerpos volados cerrados con un vuelo máximo del 7% del ancho de la calle, sin superar los 110 cm ni el ancho de la acera.

Se admiten excepcionalmente los miradores, terrazas y cuerpos volados cerrados sobre calles de ancho menor que den a plazas o espacios libres públicos, sin superar los 110 cm, ni el ancho de la acera si es menor.

2. Elementos salientes: el vuelo máximo de cornisas y aleros sobre la alineación de la edificación será la siguiente:

c. En calles de menos de 9 m: 60 cm.

d. En calles de ancho igual o superior a 9 m: igual a la de los cuerpos salientes.

#### Artículo 8.35. Condiciones de parcelación.

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

a. Longitud mínima del lindero frontal: doce (12) metros.

b. Superficie mínima de parcela: trescientos (300) metros cuadrados.

c. La forma de la parcela permitirá inscribirse en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

2. Por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o parcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie.

3. Se podrán hacer agregaciones parcelarias sin límite máximo de superficie.

4. En todos los casos se admitirán las agregaciones y segregaciones necesarias derivadas de la delimitación de actuaciones y unidades de ejecución previstas por el plan.

## CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 4. VIVIENDA UNIFAMILIAR

## Artículo 8.36. Ámbito y Tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Ordenación Completa OU-6 con el código «4-x».
2. Responde al tipo de vivienda unifamiliar adosada, pareada o aislada.

## Artículo 8.37. Clasificación en grados.

1. A efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación en la zona se distinguen cinco (5) grados que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la documentación gráfica del PGOU, con los códigos «1.º», «2.º», «3.º», «4.º», «5.º», «6.º» y «7.º» a continuación del número 4 correspondiente a la ordenanza.

2. En determinados ámbitos de Áreas Urbanas, Áreas de Reforma Interior (ARI) se grafía un asterisco a continuación del número 4 correspondiente a la ordenanza, ya que existen variaciones sobre edificabilidad, tamaño de parcela, etc. en relación con las generales. Dichas condiciones particulares se determinan en la ficha correspondiente al ARI o AU.

3. Asimismo, se grafía un asterisco a continuación del número 4 correspondiente a la ordenanza en aquellos ámbitos provenientes del desarrollo de unidades o áreas de ejecución del planeamiento anterior, que se regularán en sus condiciones particulares por la ordenanza dada en el correspondiente instrumento de desarrollo.

## Artículo 8.38. Uso característico (OE).

El uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar.

## Artículo 8.39. Usos compatibles (OE).

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

- a. Se admite el uso de dos viviendas unifamiliares, en las parcelas con ordenanza 4.3, sin segregación de parcela.
- b. Industrial en categoría a. Talleres y Pequeñas Industrias compatibles con las viviendas solo para los grados 1.º y 5.º, excepto para el uso de transporte e industria auxiliar del automóvil.
- c. Terciario, en sus usos pormenorizados:
  - Residencia comunitaria.
  - Hotelero en edificio exclusivo.
  - Comercial en Categoría I en planta baja y sótano, según las condiciones de uso reguladas.
  - Relación y espectáculos en Categorías I y II.
  - Oficinas en todas sus Categorías.
- d. Dotacional: equipamiento.

## Artículo 8.40. Condiciones de la parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

- a. Longitud mínima del lindero frontal:
  - Grados 1.º, 5.º y 6.º: ocho (8) metros.
  - Grado 2.º: doce (12) metros.
  - Grado 3.º: dieciocho (18) metros.
  - Grado 4.º: treinta (30) metros.
  - Grado 7.º: ocho metros y medio (8,50 m).
- b. Superficie mínima de parcela:
  - Grado 1.º: ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
  - Grado 2.º y 6.º: doscientos cuarenta (240) metros cuadrados.
  - Grado 3.º: quinientos (500) metros cuadrados.
  - Grado 4.º: mil (1000) metros cuadrados.
  - Grado 5.º: ciento veinticinco (125) metros cuadrados.
  - Grado 7.º: ciento setenta y cinco (175) metros cuadrados.
- c. La forma de la parcela deberá permitir inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

## Artículo 8.41. Posición de la edificación.

1. La alineación de la edificación podrá coincidir o quedar retranqueado en relación a la alineación a vial según se establece para cada grado:

- Grados 1.º y 5.º: No se establece retranqueo. En el tramo de la calle Reina Sofía comprendido entre la Avenida Teniente General Chamorro Martínez y calle Platero, el retranqueo será de dos (2) metros.

- Grados 2.º, 3.º y 4.º: Se establece un retranqueo mínimo de 5m. En la parcela situada en Molino Bordo, calificada con el grado 3.º, con fachada en esquina a las calles Maleza y Sierra, el retranqueo a la calle Sierra será de tres (3) metros.

- Grado 6.º - Se establece un retranqueo de cuatro (4) metros. En las parcelas en esquina, el retranqueo se hará sobre la fachada menor; concretamente, en las parcelas con fachada al camino de Belda, el retranqueo se realizará en las fachadas que den a las calles restantes.

- Grado 7.º - Se establece un retranqueo de dos metros y medio (2,5). En las parcelas en esquina, el retranqueo se hará sobre la fachada menor; concretamente, en las parcelas con fachada al camino de Belda, el retranqueo se realizará en las fachadas que den a las calles restantes.

2. Las separaciones mínimas a linderos son las siguientes:

a. Linderos laterales:

- Grados 1.º, 5º y 6º: No se establece separación a lindero, sin perjuicio de que exista servidumbre previa de luces de la parcela colindante.

- Grado 2.º: separación a lindero mínima de 3m. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los dos linderos laterales cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias.

Que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario.

Cuando la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en la que existan construcciones adosadas a uno de los dos linderos medianeros.

- Grado 3.º: Se establece una separación a lindero mínima de tres (3) metros.

- Grado 4º: se establece una separación a lindero mínima de cinco (5) metros, excepto en la urbanización Molino Bordo que será de cuatro (4) metros.

- Grado 7º: no se establece separación a lindero salvo en la manzana entre las calles Camino de los Allozos y la Vía Verde y con fachada hacia la carretera de Monte Lope Álvarez. En ella, podrá haber viviendas adosadas (sin separación a lindero) ó pareadas:

En el caso de que se trate de viviendas pareadas el retranqueo lateral se establecerá en 2 m y deberán posicionarse conforme al proyecto de reparcelación existente.

En el caso de que se trate de viviendas adosadas, se deberá obtener previamente de la propiedad del solar colindante autorización para adosarse al lindero medianero, y las medianeras deberán ser tratadas de tal forma que su aspecto y calidad sean con materiales tan dignos como los de la fachada.

b. Lindero trasero:

- Grados 2.º, 3.º, 6º y 7º: 3 m.

- Grado 4º: 5 m.

- Grados 1.º y 5º: No se establece retranqueo, sin perjuicio de que exista servidumbre previa de luces de la parcela colindante.

Artículo 8.42. Ocupación de la parcela.

1. Grado 1.º: ochenta por ciento (80%).

2. Grado 2.º, 6º y 7º: sesenta por ciento (60%).

3. Grado 3.º: treinta y seis por ciento (36%).

Esta ocupación ha de cumplirla en el caso de un uso residencial de dos viviendas unifamiliares, el conjunto de las dos viviendas.

4. Grado 4º: veinticinco por ciento (25%).

5. Grado 5º la planta baja podrá ocupar la totalidad de la parcela y en plantas piso se establece un fondo edificable máximo de 20m.

Artículo 8.43. Altura de la edificación.

1. En todos los casos, la edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas. En los grados 2.º, 3.º, 4º y 7º se admite la construcción de torreones sobre la última planta, con una superficie máxima construida del quince por ciento (15%) de la superficie construida en la última planta.

2. La altura máxima será, en función del número de plantas permitido:

Nº DE PLANTAS ALTURA MAX.

1 4,25 m.

2 7,50 m.

2+torreón 10,30 m.

#### Artículo 8.44. Cuerpos y elementos salientes.

1. Cuerpos salientes: se admiten en general los balcones, balconadas y cierres. Para las calles de ancho mayor a 9 m, se permiten también los miradores, terrazas y cuerpos volados cerrados con un vuelo máximo del 7% del ancho de la calle, sin superar los 110 cm.

2. Cuando la calle sea menor de 9 m, pero la edificación se encuentre retranqueada del vial, se podrán autorizar miradores, terrazas y los cuerpos volados cerrados, como máximo de 110 cm, siempre que no superen el límite de la alineación a vial.

3. Elementos salientes: el vuelo máximo de cornisas y aleros sobre la alineación de la edificación será la siguiente:

- a. En calles de menos de 9 m: 60cm.
- b. En calles de ancho igual o superior a 9 m: igual a la de los cuerpos salientes.

#### Artículo 8.45. Coeficiente de edificabilidad (OE).

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable es:

- Grado 1.º: uno con dos (1,2) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

En las parcelas indicadas como ordenanza 4.1a (entorno de la calle Albacete) se permitirá un incremento de edificabilidad de 60 m<sup>2</sup>t para satisfacer las necesidades de aparcamiento y almacenamiento de aperos agrícolas en la planta baja de la edificación.

- Grado 2.º: cero con siete (0,7) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

- Grados 3.º y 4.º: cero con cinco (0,5) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

En el caso de un uso residencial de dos viviendas unifamiliares, para ordenanza 4.3., el coeficiente de edificabilidad se refiere al conjunto de las dos viviendas.

- Grado 5º viene determinado por las condiciones de ocupación de la parcela y altura de la edificación.

- Grado 6º: cero con sesenta y dos (0,62) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

- Grado 7º: cero con noventa y cinco (0,95) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

#### Artículo 8.46. Condiciones de imagen urbana.

1. Todos los paramentos exteriores tendrán consideración de fachadas.

2. Los cerramientos de parcela tendrán una altura comprendida entre 2,00 y 1,80 metros.

3. En todas las parcelas calificadas con los grados 2.º, 3.º, 4º y 6º en los que se efectúen obras de nueva planta deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas, con un mínimo de uno (1) por cada 50 m<sup>2</sup> del espacio libre de la parcela. Así mismo, el retranqueo a vial deberá ser ajardinado.

Artículo 8.47. Condiciones complementarias para la agrupación de edificación y mancomunación de espacios libres de parcela.

1. Se admite la agrupación de la edificación y la mancomunación de espacios libres de parcela, de modo que todas ellas disfruten comunitariamente del espacio libre resultante siempre que se cumplan, además de lo indicado con carácter general en el Artículo 7.44, los siguientes requisitos:

a. La superficie total de la actuación no podrá ser inferior a 4000 m<sup>2</sup>.

b. La ocupación de suelo y edificabilidad que resulten del conjunto de la actuación no podrá superar los valores que resulten de aplicar los índices señalados en el Artículo 8.42 y Artículo 8.43, y no cabrá utilizar la solución de torreones contemplada en el Artículo 8.43.

c. El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a 20 m.

d. El espacio libre común se escriturará en proindiviso y se destinará a uso de jardín, área de juegos o piscina, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento o el vial privado de acceso. Sí podrá ser ocupado bajo rasante en un 50% para uso de garaje-aparcamiento enteramente subterráneo cuya cubierta permita su ajardinamiento.

e. En soluciones en hilera que configuren ordenaciones cerradas, el espacio libre interior contará al menos con una conexión con la vía pública de ancho superior a 5m que permita el acceso de vehículos de extinción de incendios, cumpliendo en cualquier caso la normativa sectorial aplicable.

f. Cabrá cercar parcelas de superficie inferior a la mínima establecida en el grado correspondiente, con un mínimo de 100 m<sup>2</sup>.

g. No podrán formarse hileras de viviendas cuya longitud de fachada a frente de calle sea superior a 100 m.

h. Resolverán la recogida de basuras de modo que suponga el número mínimo de detenciones para los vehículos del servicio.

2. En el caso de parcelas con ordenanza 4.1.º y 4.5º, se admite la agrupación de la edificación, independientemente de la distribución que se haga de los espacios libres de parcela, con el objetivo de resolver de forma conjunta un espacio común subterráneo destinado a aparcamiento.

3. Cuando se trate de proyectos de edificación unitarios para su edificación conjunta, el Estudio de Detalle exigido en el Artículo 7.44, contendrá además la división de la actuación en fases, así como las etapas de su construcción. Este documento justificará el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el apartado 1 anterior y podrá tramitarse previamente o con el proyecto de edificación, bien de la totalidad de la actuación o de su primera fase.

## CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 5. INDUSTRIAL

### Artículo 8.48. Ámbito y Tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Ordenación Completa OU-6 con el código «5-x».

2. Responde al tipo de edificación industrial aislada o adosada.

### Artículo 8.49. Clasificación en grados.

1. A efectos de la aplicación de la edificación y usos en la zona se distinguen tres (3) grados que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la documentación gráfica del PGOU, con los códigos «1.º» , «2.º» y «3.º» a continuación del número 5 correspondiente a la ordenanza.

2. Las parcelas señaladas con la ordenanza 5\*, procedentes del desarrollo de unidades de ejecución del planeamiento anterior, se regularán en sus condiciones particulares por la ordenanza dada en el correspondiente instrumento de desarrollo.

### Artículo 8.50. Uso característico (OE).

En todos los grados el uso característico es el industrial en todas sus categorías.

### Artículo 8.51. Usos compatibles (OE).

1. Son usos compatibles en los grados 1.º y 2.º los que se señalan a continuación:

a. Terciario, en sus usos pormenorizados:

- Comercio en Categoría I y III.

- Oficinas en todas sus Categorías.

- Relación y espectáculos en todas sus Categorías.

b. Dotacional: usos deportivo, público-administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales.

c. Dotacional: transportes.

2. Son usos compatibles en el grado 3.º los que se señalan a continuación:

a. Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de dos (2) viviendas por parcela y con una superficie máxima construida en total de 300 m<sup>2</sup>, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

b. Terciario:

- Comercio en Categoría I.

- Oficinas siempre que sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el quince por ciento (15%) de la superficie edificable.

c. Dotacional equipamiento: Se admiten los usos deportivo, público-administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales.

### Artículo 8.52. Condiciones de la parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

a. Longitud mínima del lindero frontal:

- Grado 1.º: 12 m.

- Grado 2.º: 12m.

- Grado 3.º: 50 m.

b. Superficie mínima de parcela:

- Grado 1.º: 300 m<sup>2</sup>.

- Grado 2.º: 400 m<sup>2</sup>.

- Grado 3.º: 10000 m<sup>2</sup>.

c. La forma de la parcela deberá permitir inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la establecida para el lindero frontal.

#### Artículo 8.53. Posición de la edificación.

##### 1. Alineación a vial:

a. Grado 1.º: la edificación podrá alinearse a vial. En caso de retranqueo este será como mínimo de 5m, debiendo garantizarse el correcto tratamiento de las paredes adosadas a los linderos laterales de las edificaciones colindantes.

b. Grado 2.º: el plano de fachada de la nueva edificación deberá retranquearse un mínimo de 5 m.

c. Grado 3.º: el plano de fachada de la nueva edificación deberá retranquearse un mínimo de 10 m.

d. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y queden ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo, casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de 5 m<sup>2</sup> y altura de coronación inferior a 3m. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres. También, y de manera excepcional, se podrán ocupar los retranqueos con instalaciones de transformación energética exigidas por normativas sectoriales, y siempre que no sea viable englobarlos en el conjunto edificado. En todo caso, será el Ayuntamiento el que autorice finalmente dicha ocupación.

##### 2. Separación a linderos:

a. Grados 1.º y 2.º: En general no se establece retranqueo, aunque si se produce este será como mínimo de 3m. Cuando el lindero trasero coincida con el límite del suelo urbano se fija un retranqueo de 5 m.

En el grado 2.º, para edificaciones de más de 1500 m<sup>2</sup> construidos, se establece un retranqueo mínimo a linderos laterales y trasero de 3 m.

b. Grado 3.º: 5 m.

c. Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las condiciones de seguridad frente al fuego, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes de aplicar ambas.

#### Artículo 8.54. Ocupación de la parcela.

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la que se determina para cada grado:

- Grado 1.º: cien por cien (100%) de la superficie de parcela, salvo que el lindero testero o trasero coincida con el límite del suelo urbano en cuyo caso será la resultante de aplicar los retranqueos.

- Grado 2.º: entre el treinta por ciento (30%) y el ochenta por ciento (80%).

- Grado 3.º: setenta por ciento (70%) de la superficie de parcela.

#### Artículo 8.55. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada grado:

- Grados 1.º y 2.º: dos (baja + 1).

- Grado 3.º: tres (baja +2).

2. La altura máxima total en metros se establece para cada grado:

- Grado 1.º: 9,50m.

- Grados 2.º y 3.º: 12 m.

Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

3. La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante será de 2,50 m.

4. En el grado 2.º, la altura mínima de fachada a vial será de seis (6) metros.

#### Artículo 8.56. Coeficiente de edificabilidad (OE).

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado:

a. Grados 1.º y 2.º : un (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela.

b. Grado 3.º: cero con ochenta (0,80) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

#### Artículo 8.57. Cuerpos y elementos salientes.

1. Cuerpos salientes. Se admite todo tipo de cuerpo saliente para calles de ancho mayor a 10 m, con un vuelo máximo del 7% del ancho de la calle, sin superar los 110 cm y sin sobresalir en ningún caso del acerado de la calle.

Se admiten asimismo para calles de ancho menor que den a plazas o espacios libres públicos, sin superar los 110 cm, ni el ancho de la acera.

2. Elementos salientes: el vuelo máximo sobre la alineación de la edificación será la siguiente:
  - a. En calles de menos de 10m: 60 cm.
  - b. En calles de ancho igual o superior a 9 m: igual a la de los cuerpos salientes.

Artículo 8.58. Condiciones de seguridad frente al fuego.

1. En edificación entre medianeras, el inmueble resolverá en sí mismo sus condiciones de seguridad frente al fuego y el riesgo que genere sobre las fincas colindantes, a cuyos efectos adecuará su diseño y materiales constructivos.
2. En función del tamaño, forma y diseño de la construcción, y de la actividad a que se destine, cabrá prohibir que se recurra a soluciones adosadas a uno o varios linderos, cuando ello suponga riesgo razonable para la seguridad de la propia construcción o de sus colindantes, en razón a la tecnología de prevención y extinción disponible.

Artículo 8.59. Condiciones de los minipoligonos industriales.

1. En los grados 1.º y 2.º de esta Ordenanza se admite la ejecución de minipoligonos industriales, cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios, cumpliéndose los siguientes requisitos:
  - a. No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en terrenos de superficie inferior a 5.000 m<sup>2</sup> ni superiores a 20.000 m<sup>2</sup>.
  - b. Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan para el grado que sea de aplicación, considerando el conjunto como una unidad a efectos de separación de linderos.
  - c. El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante será del setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela delimitada por los linderos y la alineación exterior.
  - d. No se podrá superar el coeficiente de edificabilidad y la altura de la edificación que se señalan para el grado que le es de aplicación.
  - e. Si se dispusiera viario interior la separación entre las edificaciones será como mínimo de 16 m.
  - f. La superficie de producción y almacenaje de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a 200 m<sup>2</sup> debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación.
2. Para la ejecución de un minipoligono será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle y la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje. Si la construcción va a desarrollarse en fases, el Estudio de Detalle deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de apertura en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior.

Artículo 8.60. Condiciones de imagen urbana.

1. La tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio.
2. Las industrias que necesiten espacios abiertos para su proceso de producción deberán desarrollar esta actividad en terrenos que no sean visibles desde los viales, y permaneciendo ocultos en la medida de lo posible por cuerpos de edificación.
3. Se incluirá un tratamiento de borde mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.
4. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
5. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados 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.
6. Cualquiera que sea la tipología de edificación, será obligatoria la construcción de un cerramiento perimetral que defina los límites de la parcela. Los cerramientos habrán de cumplir las siguientes condiciones:
  - a. La altura total de la cerca será de dos (2) metros y dispondrá de puerta practicable.
  - b. Las cercas medianeras se construirán por la industria que primero se establezca, con la calidad y condiciones estéticas acordes con la fachada de la edificación.



## CAPÍTULO 7. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 6. EQUIPAMIENTOS

## Artículo 8.61. Ámbito y Tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Ordenación Completa OU-6 con el código «6».

2. Su tipología responde a la edificación dotacional aislada o adosada. Cuando se adopte la tipología de aislada en un área de edificios entre medianeras, deberán tratarse éstas como fachadas, siendo a cargo del promotor de la edificación dotacional las obras que ello conlleve, las cuales deberán ejecutarse al tiempo que la actuación.

## Artículo 8.62. Uso característico (OE).

1. El uso característico que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:

## a. EQ: EQUIPAMIENTO.

- E: Educativo.
- D: Deportivo.
- SAN: Sanitario.
- SIPS: Interés Público y Social.
- SU: Servicios urbanos.
- SI: Servicios infraestructurales.

## Artículo 8.63. Usos compatibles (OE).

1. En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso característico pormenorizado señalado en el plano, podrá disponerse cualquier otro uso dotacional que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

2. En todas las parcelas calificadas para usos dotacionales se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. Se considera compatible la residencia comunitaria con los usos característicos docente y religioso.

3. Los usos característicos asignados podrán modificarse con las condiciones señaladas en el artículo 5.30.

## 4. Posición de la edificación.

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

- a. No queden medianeras al descubierto.
- b. Si las parcelas colindantes están calificadas con las Ordenanzas de Edificación Unifamiliar o Equipamiento y Servicios, o bien están clasificadas como suelo urbanizable o no urbanizable, deberán separarse de los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de 5 m.

## Artículo 8.64. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será la predominante en la zona en que se ubique. La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación.

2. En cualquier caso, se deberá garantizar la integración paisajística de la edificación en su entorno.

## Artículo 8.65. Coeficiente de edificabilidad (OE).

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:

- a. Educativo y deportivo: cero con seis (0,6) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
- b. Sanitario, social-asistencial, cultural y religioso: uno con cinco (1,5) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
- c. Público-administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales: un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.

2. En cualquier caso, se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta ordenanza, pudiendo aumentar un quince por ciento (15%) las edificabilidades existentes en el momento de aprobación del Plan General, siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.

## CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 7. SERVICIOS TERCIARIOS

## Artículo 8.66. Ámbito y Tipología.

1. El ámbito de aplicación es la zona identificada con trama en los planos del PGOU.
2. Su tipología responde a la edificación aislada o adosada.

Artículo 8.67. Uso característico (OE).

El uso característico es el terciario, en cualquiera de las categorías definidas en este plan, siempre que ésta no haya sido concretada en la ordenación pormenorizada.

Artículo 8.68. Usos compatibles (OE).

Son usos compatibles los siguientes:

- a. Equipamiento Comunitario (excepto tanatorio y cementerio).
- b. Aparcamientos.
- c. Se podrá permitir el uso de vivienda unifamiliar vinculada al uso terciario principal de la parcela.

Artículo 8.69. Posición de la edificación.

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

- a. No queden medianeras al descubierto.
- b. Si las parcelas colindantes están calificadas con las Ordenanzas de Edificación Unifamiliar o Equipamiento, o bien están clasificadas como suelo urbanizable o no urbanizable, deberán separarse de los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de 5 m.

Artículo 8.70. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación en número de plantas será la predominante en la zona en que se ubique. La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación.

Artículo 8.71. Coeficiente de edificabilidad (OE).

1. Para usos terciarios en el suelo urbano, los edificios íntegramente dedicados a este uso, deberán cumplir las ordenanzas fijadas la zona donde se ubique.

2. Para usos terciarios en suelo urbanizable, regirán las siguientes condiciones de ordenación:

a. La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>.
- Longitud mínima de fachada: 10 m.
- Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 m de diámetro.

No se fija parcela máxima para los Planes Parciales a desarrollar en el Suelo Urbanizable, pudiendo concentrarse el uso comercial en Centros o Zonas específicamente destinadas a ello en aquellos sectores cuya ficha urbanística lo permita específicamente, y de acuerdo a la legislación sectorial de aplicación.

b. La edificabilidad máxima sobre parcela neta resultante de la ordenación del Plan Parcial será de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre parcela.

c. La altura máxima edificable será de 12 m.

## CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 8. EDIFICACIÓN EN NÚCLEOS RURALES

Artículo 8.72. Ámbito y Tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en los núcleos de Monte Lope Álvarez, Las Casillas y La Carrasca.

2. Su tipología responde a la edificación entre medianeras y edificación unifamiliar adosada.

Artículo 8.73. Uso característico (OE).

El uso característico es el residencial.

Artículo 8.74. Usos compatibles (OE).

1. Industrial en categoría a. Talleres y Pequeñas Industrias compatibles con las viviendas.

En la parcela señalada con la leyenda 8\* en planos, será compatible transitoriamente la actividad industrial de la almazara existente.

2. Terciario, en sus usos pormenorizados:

- Hotelero.
- Comercial en Categoría I.
- Relación y espectáculos en Categoría I.
- Oficinas en todas sus Categorías.

3. Dotacional equipamiento: en todas sus clases.

4. Dotacional para Transporte y Comunicaciones: en su clase de aparcamientos en todas sus categorías. También se admite la construcción de cocheras individuales.

Artículo 8.75. Condiciones de la parcela.

1. La parcela mínima será la existente.
2. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan las condiciones siguientes:
  - Longitud mínima del lindero frontal: 7 m.
  - Superficie mínima de parcela: 150 m<sup>2</sup>.

Artículo 8.76. Posición de la edificación.

1. El plano de fachada de la nueva edificación podrá coincidir con la alineación oficial exterior, o retranquearse de la misma un mínimo de 3 m, sin dejar medianeras al descubierto. Si las edificaciones colindantes están retranqueadas, la nueva edificación deberá ajustarse al retranqueo de las mismas, sin dejar medianeras vistas.
2. La línea de la nueva edificación podrá adosarse a los linderos laterales, sin perjuicio de que exista servidumbre previa de luces de la parcela colindante. No obstante, si una o las dos edificaciones colindantes están separadas del lindero lateral, la nueva edificación deberá asimismo retranquearse del lindero correspondiente un mínimo de 3 m.
3. La línea de edificación deberá retranquearse del lindero testero un mínimo de 3 m.

Artículo 8.77. Ocupación de la parcela.

El coeficiente de ocupación máxima de la parcela por la edificación se establece en el ochenta por ciento (80%).

Artículo 8.78. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se establece en dos (2) plantas. Se admite la construcción de una sola planta bajo cubierta o buhardilla por encima de dicha altura, cuya cubierta cumplirá en cualquier caso las condiciones generales que se señalan en el artículo 7.21 y en el punto 2 del presente artículo.
2. La altura reguladora máxima se establece en 8m.

Artículo 8.79. Condiciones de edificabilidad (OE).

Son las derivadas de las condiciones de altura y posición en la parcela.

Artículo 8.80. Condiciones de imagen urbana.

1. Los únicos cuerpos salientes permitidos sobre la alineación exterior son los balcones, balconadas y cierres.
2. El saliente máximo de cornisas y aleros será de sesenta (60) centímetros.
3. No se permiten los salientes del tipo marquesina.
4. Las fachadas podrán ser de mampostería vista y/o enfoscadas y pintadas en blanco u otros colores claros, tratándose de armonizar con el conjunto.
5. Sólo será autorizable la cubierta inclinada con teja cerámica en su color natural ó terminación de aspecto similar, debiendo de ser del mismo material empleado los elementos complementarios de la cubierta.
6. Se admiten recercados en los huecos de la fachada de piedra o de ladrillo visto, siempre en tonos claros.

## TÍTULO IX. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 9.1. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.

1. El suelo urbano no consolidado se desarrolla en los ámbitos de ordenación que se identifican y delimitan en el plano de ordenación completa OU-6, con los objetivos, criterios de ordenación y determinaciones de gestión que se recogen en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas.
2. El desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado se realizará:
  - a. En suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución:
    - Directamente, a través de la concesión de licencia urbanística y del cumplimiento de los deberes urbanísticos pendientes, conforme a los criterios establecidos por la legislación urbanística de aplicación y por el propio Plan.

- Para aquellos suelos delimitados en las Áreas de Planeamiento Incorporado, conforme a las condiciones derivadas de su planeamiento de desarrollo y de las determinaciones complementarias que se establezcan en el presente Plan.

b. En los sectores, áreas de reforma interior y áreas de incremento establecidas por el Plan para los que se establece la ordenación detallada:

En función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

c. En los sectores, áreas de reforma interior de aprovechamiento establecidas por el Plan para los que no se establece la ordenación detallada:

Previa aprobación del planeamiento de desarrollo que corresponda, en función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

d. Áreas transitorias:

En función de la ordenación y régimen urbanístico aprobados, cuyas características se recogen en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

#### Artículo 9.2. Unidades de ejecución y sistemas de actuación.

1. Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por el Plan de los Sectores o de las Áreas de Reforma Interior comporta la de unidades de ejecución coincidentes con las mismas, si bien podrán delimitarse otras unidades de ejecución de conformidad con la normativa urbanística vigente.

2. Los sectores y áreas de reforma interior se ejecutarán por el sistema de actuación determinado al momento de delimitación de la unidad de ejecución, conforme a la iniciativa pública o privada definida en la ficha de planeamiento y gestión, sin perjuicio de las facultades de la Administración en caso de incumplimiento de plazos.

#### Artículo 9.3. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.

1. En suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, el plazo para la conversión de parcelas en solares será el establecido para el suelo urbano consolidado por estas Normas.

2. En suelo urbano no consolidado incluido en sectores y áreas de reforma interior con ordenación detallada, el plazo para el desarrollo de la urbanización y la edificación será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

3. En suelo urbano no consolidado incluido en sectores y áreas de reforma interior sujetos a planeamiento de desarrollo, el plazo para el desarrollo de la ordenación detallada será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

#### Artículo 9.4. Áreas de Planeamiento Aprobado.

El Plan delimita las siguientes Áreas, en suelo urbano:

Nombre delimitación	Tipo suelo urbano	Planeamiento que desarrollan
Cruz Roja	PA-SUNC-UE-1	no consolidado UA-1 PGOU 99.
Polígono Industrial	PA-SUB-O-11	no consolidado Modificación puntual PGOU99.
Fernando IV	PA-SUNC-UE-26	no consolidado UA-1 PGOU 99.
Fuente de la Villa II	PA-SUNC-UE-9a	no consolidado Modificación puntual PGOU 99.
Fuente de la Villa I	PA-SUNC-UE-9b	no consolidado Modificación puntual PGOU 99.
Av. Alhambra	PA-SUB-O-R6	no consolidado SUNP-R6 PGOU 99.
General Chamorro M.	PA-SUB-O-R9	no consolidado Modificación puntual PGOU 99.

El Plan recoge las fichas de planeamiento y gestión de aquellas a las que el propio Plan incorpora determinaciones complementarias o sustitutivas. Para las demás, las determinaciones urbanísticas serán las recogidas en sus correspondientes documentos de planeamiento de desarrollo.

#### Artículo 9.5. Áreas de Incremento de Aprovechamiento.

1. En el Suelo Urbano No Consolidado se delimitan unas áreas, grafiadas como AIA-x en la planimetría de ordenación completa (OU-6), a las que el instrumento de planeamiento les atribuye un aprovechamiento objetivo

considerablemente superior al existente, y en las que la ejecución de dicho incremento en su aprovechamiento requiere una mejora en los servicios públicos y/o de urbanización existentes en su entorno.

2. El incremento que se genera sobre el aprovechamiento objetivo conllevará una cesión para el municipio de suelo para dotaciones conforme a la media dotacional resultante en la zona de suelo urbano donde se ubique, así como de suelo necesario para la materialización del diez por ciento (10%) del incremento sobre el aprovechamiento objetivo de la parcela, esto es, el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente.

3. Ambas cesiones se sustituirán por su valor en metálico. Para ello, se fija un coeficiente conjunto de cálculo sobre el metro cuadrado de parcela en cada una de las zonas de incremento de aprovechamiento:

4. La cesión de aprovechamiento se transmitirá en metálico con ocasión de la solicitud de licencia de edificación, y su pago deberá ser previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras. Dicho valor monetarizado se calculará en base al valor de la unidad de aprovechamiento que el Ayuntamiento establezca con carácter general para la gestión del Plan.

5. El destino de dicha cesión de aprovechamiento será la mejora de la urbanización o infraestructuras básicas del entorno del área de incremento de aprovechamiento, y en concreto:

- AIA-1: AMV-1c.
- AIA-2: mejora en las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento calle Concepción Puchol.
- AIA-3a: AMV-1a.
- AIA-3b: AMV-1b
- AIA-4: mejora en las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento calle San Francisco.
- AIA-5: mejora en las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento calle Félix R. de la Fuente.
- AIA-6: actuación de mejora de viario AMV-7.
- AIA-7: actuación de mejora de viario AMV-9.
- AIA-8: mejora en las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento AV. San Amador.
- AIA-9: mejora en las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento AV. De los Toreros y de Miraflores.

6. El Ayuntamiento podrá aprobar un cuadro pormenorizado de parcelas afectadas y valores correspondientes a la cesión de aprovechamiento atribuible al municipio, que complete lo recogido en estas Normas.

## CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 9.6. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio.

1. El Plan delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado áreas de reparto de cargas y beneficios, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en unidades de aprovechamiento (u.a.) por m<sup>2</sup> de suelo, así como los factores de ponderación del resto de usos y tipologías en relación con aquél.

2. En los sectores y las áreas de reforma interior para los que el Plan no establece la ordenación detallada que derive directamente en un Proyecto de Urbanización, se delimitan las siguientes áreas de reparto:

Núcleo Principal.

Nombre delimitación	Tipología característica	Aprovechamiento medio
AR-2.1. ARI-1	vivienda uni/plurifamiliar	0,4655u.a./m <sup>2</sup> suelo.
AR-2.2. ARI-2	vivienda unifamiliar	0,6274u.a./m <sup>2</sup> suelo.
ARI-9	vivienda unifamiliar	
AR-2.3. AU-3	vivienda unifamiliar	0,5442u.a./m <sup>2</sup> suelo.
AR-2.4. AU-4	vivienda plurifamiliar	0,7732 u.a./m <sup>2</sup> suelo.
AR-2.5 AU-5	vivienda unifamiliar	0,5159 u.a./m <sup>2</sup> suelo.
AR-2.6 AU-6	vivienda unifamiliar	0,4207 u.a./m <sup>2</sup> suelo.
AR-2.7. ARI-7	vivienda unifamiliar	0,4289 u.a./m <sup>2</sup> suelo.
AR-2.8. ARI-8	dotacional	0u.a./m <sup>2</sup> suelo.
AR-2.10. ARI-10	vivienda unifamiliar	0,7117 u.a./m <sup>2</sup> suelo.
ARI-11	vivienda uni/plurifamiliar	
AR-2.11. ARI-13	vivienda plurifamiliar	1,0153 u.a./m <sup>2</sup> suelo.
ARI-15	vivienda plurifamiliar	
AR-2.12. ARI-12	vivienda plurifamiliar	0,9098u.a. /m <sup>2</sup> suelo.
AR-2.13. AU-14	industrial	0,2941 u.a. /m <sup>2</sup> suelo.

Nombre delimitación	Tipología característica	Aprovechamiento medio
AR-2.14. ARI-17	vivienda unifamiliar	0,3502u.a./m <sup>2</sup> suelo.
AR-3.1. SU-NC_R1	vivienda pluri/unifamiliar	0,5820 u.a./m <sup>2</sup> suelo.
AR-3.3. SU-NC_R3	vivienda unifamiliar	0,2459 u.a./m <sup>2</sup> suelo.
AR-3.4. SU-NC_R4	uni/plurifamiliar	0,8701u.a./m <sup>2</sup> suelo.
AR-3.5. SU-NC_R7	vivienda unifamiliar	0,2151 u.a./m <sup>2</sup> suelo.
SU-NC_R8	vivienda unifamiliar	
AR-3.7. SU-NC_R13	uni/plurifamiliar	0,8602 u.a./m <sup>2</sup> suelo.

Núcleos Secundarios.

Nombre delimitación	Tipología característica	Aprovechamiento medio.
Monte Lope AR-5.1.	AU_ml1 vivienda unifamiliar	0,7037 u.a./m <sup>2</sup> suelo.
Monte Lope AR-5.2.	AU_ml2 vivienda unifamiliar	0,5292u.a./m <sup>2</sup> suelo.
Monte Lope AR-5.3.	AU_ml3 vivienda unifamiliar	0,3741u.a./m <sup>2</sup> suelo.
Monte Lope AR-5.4.	ARI_ml4 vivienda unifamiliar	0,5115u.a./m <sup>2</sup> suelo.
Monte Lope AR-5.7.	ARI_El Moro vivienda unifamiliar	0,3413 u.a./m <sup>2</sup> suelo.

En estas áreas, se establecen los coeficientes de ponderación de cada uno de los usos y tipologías, que se recogen en la ficha de planeamiento y gestión. Este coeficiente podrá ser concretado por el planeamiento de desarrollo para cada una de las zonas que resulten de la ordenación detallada, así como las que reflejen las distintas situaciones y características urbanísticas dentro del ámbito.

3. En las áreas de reforma interior para los que el Plan establece la ordenación detallada, se delimitan las siguientes áreas de reparto:

nombre delimitación tipología característica aprovechamiento medio.

AR-2.6. AU-6 vivienda unifamiliar 0,4207 u.a./m<sup>2</sup>suelo.

En estas áreas, se establecen los coeficientes de ponderación de cada uno de los usos y tipologías, que se recogen en la ficha de planeamiento y gestión.

TÍTULO X. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 10.1. Definición y delimitación. (OE).

El Plan clasifica los siguientes sectores de suelo urbanizable:

Núcleo Principal.

Uso global	Denominación	Superficie
Identificación		
RESIDENCIAL		
SUB-S_R2	Ronda Oeste I	39.216 m <sup>2</sup>
SUB-S_R5	Ronda Oeste II	199.517 m <sup>2</sup>
SUB-S_R10	Ctra. Fuensanta I	106.080 m <sup>2</sup>
SUB-S_R11	Ctra. Fuensanta II	50.484 m <sup>2</sup>
SUB-S_R12	Ctra. Fuensanta III	62.689 m <sup>2</sup>
SUB-S_R14	Romeral	18.608 m <sup>2</sup>
TERCIARIO		
SUB-S_T1	La Atalaya	77.700 m <sup>2</sup>
SUB-S_T2	Estadio	91.690 m <sup>2</sup>
SUB-S_T3	Ctra. Monte Lope I	50.280 m <sup>2</sup>
SUB-S_T4	Ctra. Monte Lope II	110.610 m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL		
SUB-S_I1	Polígono Olivarero	350.377 m <sup>2</sup>

Núcleos Secundarios.

Uso global Identificación	Denominación	Superficie.
RESIDENCIAL		
Las Casillas SUB-S-casR1	Casillas	1 24.560 m <sup>2</sup>
SUB-S_casR2	Casillas	2 54.631m <sup>2</sup>

INDUSTRIAL

Monte Lope SUB-O_mll1	Polígono Ind. Monte Lope	26.349 m <sup>2</sup>
-----------------------	--------------------------	-----------------------

Además, el Plan delimita las siguientes zonas de Suelo Urbanizable No Sectorizado:

Identificación	Denominación	Superficie.
Núcleo Principal		
SUB-NS_1	Camino de Belda	218.457 m <sup>2</sup>
SUB-NS_2	Arroyo Virgen de la Villa I	19.822 m <sup>2</sup>
SUB-NS_3	Arroyo Virgen de la Villa II	98.458 m <sup>2</sup>
SUB-NS_4	Miguel Hernández	55.097 m <sup>2</sup>
SUB-NS_5	Santa Bárbara	61.587 m <sup>2</sup>
Monte Lope SUB-NS_ml1	Victoria-Fruteros	27.058 m <sup>2</sup> .

El Plan clasifica también como suelo urbanizable los siguientes sistemas generales que adscribe o incluye en áreas de reparto o en ámbitos de planeamiento incorporado:

Sistema General	Denominación	Superficie.
SG.V-10a	Ronda Oeste (SUB-S_T1)	2.157 m <sup>2</sup>
SG.V-10b	Ronda Oeste (PA-SUB-O_R6)	6.045 m <sup>2</sup>
SG.V-10c	Ronda Oeste (PA-SUB-O_R9)	3.679 m <sup>2</sup>
SG.V-10d	Ronda Oeste (SUB-S_R5)	11.233 m <sup>2</sup>
SG.V-10e	Ronda Oeste (SUNC-R13)	4.735 m <sup>2</sup>
SG.V-10f	Ronda Oeste (SUB-S_R2)	5.160 m <sup>2</sup>
SG.V-10g	Ronda Oeste (SU-NC_R1)	6.618 m <sup>2</sup>
SG.V-11a	Prolongación C/ Linares (PA-SUB-O_R9)	
SG.V-11b	Prolongación C/ Linares (SUB-S_T2)	8.968 m <sup>2</sup>
SG.V-Camino	Prolongación Avda. Olivares(SUB-S_T1)	2.692 m <sup>2</sup>
SG.EL-10	Parque Norte AR-3.2.y AR-4.2.	61.669 m <sup>2</sup>
SG.EL-6PA-SUBO_R6		12.567 m <sup>2</sup>
SG.EL-9PA-SUB-S_R9		2.366 m <sup>2</sup>
SG.EL-cas	Arroyo Las Máquinas	6.671 m <sup>2</sup>
SG.EL-11	Jardines de Medel (SUB-S_R11)	13.316 m <sup>2</sup>
SG.EQ-16	Equip. Deport. SUNC-R13	2.075 m <sup>2</sup>
SG.EQ-17	Equip. Deport. Sector SUB-S	T1 5.394 m <sup>2</sup>
SG.EQ-19	Subestación eléctrica PIOM	3.505 m <sup>2</sup>
SG.EQ-20	Equip. Deport. Sector SUB-S_T2	14.227 m <sup>2</sup>
SG.EQ-21	Depósito de agua no potable	2.192 m <sup>2</sup>
SG-EQ-cas1	Depósito de Agua Potable	500 m <sup>2</sup>

Un porcentaje de los sistemas generales S.G.\_V ronda, se desarrollarán dentro de los Sectores de Suelo No Sectorizado SUB-NS\_1, SUB-NS\_2, SUB-NS\_3, SUB-NS\_4 y SUB-NS\_5.

El Plan clasifica también los siguientes sistemas generales no adscritos a área de reparto y que la Administración competente deberá adquirir mediante los mecanismos que establece la ley.

Sistema General	Denominación	Superficie.
SG.EL-2(A)	Ampliación Parque Lavadero	4.683 m <sup>2</sup>
SG.EL-3(A)	Ampliación Parque de la Peña	3.620 m <sup>2</sup>
SG.EL-7	Zona norte Plaza de la Fuente de la Villa	10.672 m <sup>2</sup>
	EDAR Las Casillas Sin definir.	
	EDAR Monte Lope Sin definir.	

El Plan clasifica también los siguientes sistemas generales no adscritos a área de reparto por encontrarse ejecutados en su totalidad:

Sistema General	Denominación	Superficie.
SG.V-1	Av. Tte. Gral. Chamorro Martínez	
SG.V-2	Av. Fuente de la Villa	
SG.V-3	Ctra. Monte Lope – C/ Isabel II	
SG.V-4	Av. Príncipe Felipe	
SG.V-5	Av. Luis Moris Marrodán	
SG.V-6	Av. de los Olivares	
SG.V-7	Camino Rompeserones	
SG.V-8	Ctra. de Las Casillas	
SG.V-9	Viario Polígono Industrial	
SG.EL-1	Plaza de la Constitución	1.460 m <sup>2</sup>
SG.EL-2	Parque del Lavadero	7.475 m <sup>2</sup>
SG.EL-3	Parque Paseo de la Peña	33.461 m <sup>2</sup>
SG.EL-4	Parque Manuel Carrasco	45.908 m <sup>2</sup>
SG.EL-5	Plaza de la Fuente Nueva	1.890 m <sup>2</sup>
SG.EQ-1	Ayuntamiento	687 m <sup>2</sup>
SG.EQ-2	Cementerio	30.467 m <sup>2</sup>
SG.EQ-3	Depósito del Portillo	364 m <sup>2</sup>
SG.EQ-4	Depósito El Calvario	1.012 m <sup>2</sup>
SG.EQ-5	Ampliación del depósito El Calvario	1.388 m <sup>2</sup>
SG.EQ-6	Centro de Salud	4.653 m <sup>2</sup>
SG.EQ-7	ETAP	9.316 m <sup>2</sup>
SG.EQ-8	IES San Felipe Neri	14.713 m <sup>2</sup>
SG.EQ-9	Punto Limpio	1.487 m <sup>2</sup>
SG.EQ-10	IES Fernando III	11.198 m <sup>2</sup>
SG.EQ-11	Piscina Municipal Descubierta	8.362 m <sup>2</sup>
SG.EQ-12	Plaza de Toros	6.022 m <sup>2</sup>
SG.EQ-13	Equipamiento Cultural «El Hotelito»	1.539 m <sup>2</sup>
SG.EQ-14	Subestación eléctrica norte	9.805 m <sup>2</sup>
SG.EQ-15	Polideportivo	37.243 m <sup>2</sup>
SG.EQ-18	Parque Manuel Carrasco II	13.190 m <sup>2</sup>

Artículo 10.2. Desarrollo del suelo urbanizable ordenado.

1. El suelo urbanizable sectorizado se desarrollará mediante los oportunos proyectos de urbanización y/o estudios de detalle en su caso, conforme a las unidades de ejecución delimitadas en el Plan.

Artículo 10.3. Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado.

1. El suelo urbanizable sectorizado se desarrollará mediante los correspondientes Planes Parciales, salvo los sistemas generales que se desarrollaran mediante Planes Especiales conforme al Título II de estas Normas.

2. Estos Planes Especiales deberán plantear la totalidad de la ordenación estructural del sistema, especialmente en el caso de la Ronda Viaria, a fin de garantizar la coordinación y viabilidad del conjunto a partir de su ejecución por fases.

3. En el caso de resultar necesaria la transformación, conforme a las determinaciones del Plan, de los sistemas generales no incluidos en área de reparto, su urbanización se llevará a cabo directamente mediante obra pública ordinaria, y su edificación, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de la administración actuante.

Artículo 10.4. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

Las determinaciones específicas que el plan establece para cada sector, quedan resumidas en las correspondientes Fichas Urbanísticas, que con carácter normativo y vinculante se anexan a estas Normas. Se establecen las siguientes determinaciones:

1. Ordenación estructural: con carácter vinculante para los instrumentos de desarrollo y ejecución.
  - a. Clasificación del suelo (Planos OU-1).
  - b. Uso global (Planos OU-2 y en Fichas Urbanísticas).



c. Edificabilidad global del sector, respecto de la superficie computable. (Planos OU-2 y en Fichas Urbanísticas).

d. En su caso, densidad global de viviendas para el sector, respecto a la superficie bruta del mismo (Planos OU-2 y en Fichas Urbanísticas).

e. Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública. (Fichas Urbanísticas).

f. Sistemas Generales adscritos y/o incluidos en el sector y otras cargas exteriores (Fichas Urbanísticas).

g. Áreas de reparto y aprovechamiento medio correspondiente, con desglose de aprovechamiento Objetivo, Subjetivo, de Cesión y Exceso. (Fichas Urbanísticas).

2. Ordenación pormenorizada Preceptiva: Con carácter vinculante para los instrumentos de desarrollo y ejecución.

h. Las previsiones de programación y gestión para ordenación pormenorizada de cada sector (Fichas Urbanísticas), indicando con carácter vinculante:

- El sistema de actuación establecido para la unidad de ejecución, en función de la iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que solo podrán ser realizada por los agentes públicos o privados legitimados para ello por la legislación urbanística.

- El grado de prioridad programado, lo que supone la sujeción a los plazos de ejecución previstos en el

- La figura de planeamiento de desarrollo prevista para el sector.

i. Objetivos, criterios y directrices de ordenación interior para el sector con relación al sistema viario, sistema de espacios libres y a la zonificación residencial (Planos OU-6 y en Fichas Urbanísticas):

- Sobre usos, tipologías y reparto de edificabilidades.

- Sobre integración de edificaciones existentes.

- El carácter vinculante u orientativo del trazado viario, con sus continuidades con las vías existentes en suelo urbano. En caso de ser vinculante, se mantendrá obligatoriamente, pudiendo ajustarse por razones justificadas derivadas de la topografía del terreno u otros parámetros.

- Sobre ubicación de espacios libres, equipamientos, infraestructuras y cesiones de aprovechamiento.

- Sobre integración de edificaciones existentes.

- Sobre viario general de trazado vinculante, que podrá adaptarse por razones justificadas derivadas de la topografía u otros condicionantes, siempre que se mantengan las continuidades planteadas con las vías existentes o previstas en su entorno.

- La coherencia de las normas particulares de edificación contenidas en los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de edificación y uso contenidas en los Títulos V y VI de estas Normas.

j. Condiciones Particulares de Ordenación impuestas por el Plan referidas a múltiples aspectos. (Fichas Urbanísticas).

k. Condiciones por Legislación Sectorial, derivadas de la situación del sector respecto de elementos afectados por dicha legislación. (Fichas Urbanísticas y Normas Urbanísticas).

l. Condiciones de protección arqueológica, derivadas de la situación del sector respecto de la zonificación arqueológica establecida por el Plan. (Plano OU-8, Fichas Urbanísticas y Normas Urbanísticas).

3. Ordenación pormenorizada Potestativa (en su caso): Revisable por los instrumentos de desarrollo.

m. Para suelo urbanizable sectorizado:

- Con carácter orientativo: el trazado viario interior, total o parcialmente, y la situación de espacios libres y equipamientos públicos.

n. Para suelo urbanizable ordenado:

- Ordenación urbanística detallada y trazado pormenorizado de la trama urbana, espacios públicos y dotaciones comunitarias de carácter local.(Planos OU-6):

- Usos pormenorizados y ordenanzas de la edificación. (Planos OU-6 y Fichas urbanísticas).

Artículo 10.5. Desarrollo y determinaciones del suelo urbanizable no sectorizado.

1. El desarrollo del suelo clasificado como urbanizable no sectorizado se realizará mediante el correspondiente Plan de Sectorización, siempre que se cumplan las condiciones para su sectorización que se recogen en este artículo y las que se determinen con carácter específico para cada zona, en su caso.

2. No se podrá proceder a la sectorización si existen en el núcleo donde se encuentre la zona a sectorizar suelos programados (áreas y sectores) sin desarrollar que supongan al menos el treinta (30) por ciento de las viviendas previstas por el plan en ese núcleo de población, excepto si en la ficha correspondiente se determina otro porcentaje distinto.

3. En el suelo urbanizable no sectorizado, el Plan determina los usos prohibidos o incompatibles, así como, con carácter orientativo, el trazado viario con sus continuidades con las vías existentes o previstas y la disposición de los sistemas generales.

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 10.6. Áreas de reparto y Aprovechamientos medios. (OE).

1. El Plan delimita nueve áreas de reparto en suelo urbanizable, que incluyen los sistemas generales adscritos para su gestión. A los efectos de determinación de aprovechamientos medios, se establece para cada sector un coeficiente global de ponderación, obtenido a partir de los coeficientes de uso, tipología y localización del mismo.

2. Los aprovechamientos medios correspondientes en cada área de reparto, expresados en unidades del uso y tipología característicos, y calculados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística son los siguientes:

Núcleo Principal:

Área de reparto Identificación sector	Denominación sector	Uso global característico	Aprovechamiento medio.
AR-3.2 SUB-S_R2	Ronda Oeste I	residencia	0,3490.
SUB-S_R5	Ronda Oeste II	residencial	
SUB-S_R14	Romeral	residencial	
AR-3.6 SUB-S_R10	Ctra. Fuensanta I	residencial	0,3222.
SUB-S_R11	Ctra. Fuensanta II	residencial	
SUB-S_R12	Ctra. Fuensanta III	residencial	
AR-4.1 SUB-S_T1	Huertos Atalaya	terciario	0,3809.
SUB-S_T2	Estadio terciario		
AR-4.2 SUB-S_T3	Ctra. Monte Lope I	terciario	0,3511.
SUB-S_T4	Ctra. Monte Lope II	terciario	
AR-4.3 SUB-S_I1	PIOM	ndustrial	0,3710.

Núcleos Secundarios:

Área de reparto Identificación sector	Denominación sector	Uso global característico	Aprovechamiento medio.
AR-5.4. SUB-O_mll1	Polígono Monte Lope	industrial	0,3552.
AR-5.5. SUB-S_casR1	Casillas Norte	residencial	0,2621.
SUB-S-casR2	Casillas Este	residencial	

TÍTULO XI. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 11.1. Ámbito.

1. El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, así recogido en el plano de ordenación territorial OT-1, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente.

2. Subsidiariamente, las disposiciones de este Plan General, se complementarán con las limitaciones que con carácter general señalan las legislaciones sectoriales en cuanto a las propiedades, usos, construcciones e instalaciones cuyo soporte sea esta clase de suelo.

Artículo 11.2. Categorías y subcategorías.

De acuerdo con los criterios de la legislación urbanística, el Plan distingue las categorías y subcategorías de Suelo No Urbanizable que se relacionan en el presente artículo, a los efectos de determinar el régimen urbanístico de aplicación. Su delimitación se recoge en el plano de ordenación territorial OT-1.

1. Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica (OE):

Se incluyen aquellos terrenos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande la preservación de sus características (art. 46.1.a. de la LOUA).

- SNUP-LE\_ Dominio Público Hidráulico.

También los que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general (art. 46.1.b. de la LOUA).

- SNUP-LE\_ Patrimonio Histórico-Cultural.
- SNUP-LE\_ Carreteras.
- SNUP-LE\_ Vías Pecuarias.
- SNUP-LE\_ Hábitats de Interés Comunitario.
- SNUP-LE\_ Montes Públicos.

Así mismo, se incluyen aquellos que presentan riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales: (art. 46.1.i. de la LOUA), cuando tales riesgos quedan acreditados en el planeamiento sectorial (art. 46.2.a. de la LOUA).

- SNUP-LE\_ Zonas Inundables.

2. Suelo No Urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística (OE):

El régimen de especial protección les viene otorgado, bien por alguna figura de planificación territorial, que establezca disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de la utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable:

- SNUP-P\_ Complejos Serranos del PEPMF
- SNUP-P\_ Espacios Forestales del PEPMF.
- SNUP-P\_ Zonas Húmedas Transformadas\*

\*Además de la HT-6 (Charca del Hituelo) recogida en el Catálogo de Espacios Protegidos del PEPMF, se han incluido en esta subcategoría del SNU-P otras lagunas de interés ambiental existentes en la campiña marteña.

O bien, por el propio Plan General, que en la planificación urbanística que establece, excluye estos terrenos de proceso urbanizador atendiendo a valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental paisajístico o histórico, que concurren en esas áreas concretas del territorio.

- SNUP-P\_ Peña de Martos.
- SNUP-P\_ Sotos y Manchas de Vegetación Forestal.
- SNUP-P\_ Acuíferos.
- SNUP-P\_ Recursos Culturales

3. Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

Se incluyen aquellos terrenos que, constituyen el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, procede preservar.

- SNU\_HRD

4. Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural.

Se incluyen aquellos terrenos que, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo, se considera necesaria la preservación de su carácter rural.

- SNU\_CN

Artículo 11.3. Sistemas generales territoriales (OE).

Tienen la consideración de Sistemas Generales los siguientes elementos vertebradores del territorio.

1. Sistema general territorial de comunicaciones e infraestructuras.

- SGT-IN\_CA Vías de comunicación. Carreteras, Caminos rurales y Vía Verde del Aceite.
- SGT-IN\_DE Estaciones depuradoras de aguas residuales y emisarios.
- SGT-IN\_AB Depósitos reguladores de agua y conducciones interurbanas.
- SGT-IN\_EN Subestaciones Eléctricas y líneas de alta tensión.
- SGT-IN\_GS Red de Gas Interurbana (gasoducto).

2. Sistema general territorial de espacios libres.

- SGT-EL\_1: Parque Rural el Vertedero (existente).
- SGT-EL\_2: Parque Rural Peña Este – La Victoria (existente).
- SGT-EL\_3: Parque Rural Embalse del Víboras (existente).

Artículo 11.4. Normativa complementaria.

Serán de aplicación al Suelo No Urbanizable, con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Jaén

(PEPMF), aprobado por Resolución de 7 de julio de 1986, del Consejero de Obras Públicas y Transportes BOJA 1-8-1986, y cuya normativa fue publicada por resolución de 14 de febrero de 2007 en BOJA 4-4-2007.

Artículo 11.5. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de Suelo No Urbanizable.

1. Son actuaciones de interés público en Suelo No Urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos establecidos en la legislación urbanística :

- Utilidad pública o interés social.
- Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.
- Compatibilidad con el régimen de la categoría de suelo.
- No inducción a la formación de nuevos asentamientos.

2. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística. Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles , considerada en base a los criterios establecidos en el presente artículo.

3. Se considerará que concurre el requisito de utilidad pública o interés social cuando concorra alguno de los siguientes supuestos u otros de naturaleza análoga:

- La utilidad pública o el interés social vienen determinados por la normativa sectorial.
- Se trata de un equipamiento necesario para el municipio.
- La actividad puede considerarse de carácter estratégico.
- Se generan efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.
- Se mejoran las condiciones de vida o empleo en grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.

4. Se considerará que concurre el requisito de necesidad o procedencia de implantación en Suelo No Urbanizable en base a los siguientes criterios:

a. Se estimará que concurre la necesidad de implantación en Suelo No Urbanizable en los siguientes casos:

- Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, clubes deportivos de actividades al aire libre, etc.), o se trate de áreas aptas para la implantación de determinados usos, así definidas por el Plan General.

- Ausencia de suelo urbano clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del Suelo Urbanizable destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.

- Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano.

- Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no edificada (zonas de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, secado al aire libre, etc.).

b. Se estimará que no procede la implantación de un uso en una determinada ubicación del Suelo No Urbanizable en los casos siguientes u otros de naturaleza análoga:

- El emplazamiento sea inmediato a suelos clasificados como urbanizables, aunque no se hayan desarrollado.

- La implantación en el emplazamiento pueda afectar negativamente el desarrollo urbanístico del Plan.

- La actuación no se ajusta al modelo de ordenación territorial establecido por el Plan.

- Pueden producirse afecciones negativas al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.

- Pueden producirse afecciones graves sobre la calidad de vida de la población, ya sea debido a la generación de ruidos, vibraciones, contaminación del aire, suelo o agua; por generar impactos ambientales severos sobre el medio abiótico, biótico o paisajístico; o porque la actuación sea claramente susceptible de padecer o intensificar riesgos naturales (geotécnicos, inundaciones, incendios).

5. Se considerará que concurre el requisito de posibilidad de inducción de nuevos asentamientos en base a lo establecido en el artículo Artículo 11.9 de las presentes Normas.

6. Se considerará la compatibilidad con el régimen urbanístico cuando se cumplan las normas que le sean de aplicación, así como las normas de aplicación directa de la legislación vigente.

Artículo 11.6. Régimen urbanístico.

1. Suelo No Urbanizable no adscrito a ninguna categoría de especial protección:

Son autorizables los actos precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de los terrenos, así como las edificaciones e instalaciones y actuaciones de interés público determinadas en la legislación urbanística.

2. Suelo No Urbanizable de especial protección: (OE).

Sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el presente Plan General o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido.

3. Suelo No Urbanizable en el que deban implantarse infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos.

Sólo se podrán llevar a cabo construcciones, obras o instalaciones de naturaleza provisional contempladas en la legislación urbanística.

Artículo 11.7. Garantía y prestación compensatoria.

1. Para materializar los actos de obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario deberá asegurar la prestación de garantía en los términos previstos en la legislación urbanística.

2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación, el promotor de la actuación deberá pagar la prestación compensatoria en ella establecida, con objeto de gravar las obras o instalaciones no vinculadas a la explotación.

Artículo 11.8. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones. (OE).

1. Quedan prohibidas en Suelo No Urbanizable las segregaciones o divisiones de terrenos que constituyan parcelaciones urbanísticas conforme a lo establecido en la legislación vigente.

2. Requerirán de licencia municipal de segregación aquellas segregaciones o divisiones que, estando expresamente permitidas por la presente normativa, tengan por finalidad la implantación de usos urbanísticos.

Dicha licencia municipal requerirá la aprobación previa o simultánea del oportuno Proyecto de Actuación o Plan Especial que legitime el uso urbanístico del terreno o finca.

3. Se expedirá declaración municipal de innecesariedad para las segregaciones o divisiones de naturaleza rústica que no tengan finalidad urbanística.

4. Son indivisibles los terrenos y fincas que reúnen las condiciones dimensionales y de afectación establecidas a estos efectos por la legislación urbanística.

Artículo 11.9. Formación de nuevos asentamientos. (OE).

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

2. Se considera que existe riesgo objetivo de formación de nuevos asentamientos cuando se incumplan las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este Título y, en todo caso, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a. Tipología, morfología y estructura del asentamiento manifiestamente en pugna con la estructura rural del suelo.

b. Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos catastrales, con anchura de rodadura superior a 2 metros, asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.

c. Servicios de agua o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con captación o transformación comunes, o con saneamiento individual o unificado, que no estén aprobados por las administraciones competentes.

d. Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.

e. Existencia de almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada existentes o en proyecto.

f. Utilización de alguna de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias.

g. Existencia de lotes de parcelación dando frente (o a menos de cien metros) a vía pública o privada existente o en proyecto.

h. Se prevea edificar una vivienda a menos de mil (1000) metros de suelo Urbano o Urbanizable o a menos de doscientos cincuenta (250) metros de un asentamiento existente en suelo no urbanizable sin que forme parte de dicho asentamiento.

3. Además de la exigencia del cumplimiento de las citadas normas de implantación, se adoptarán las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos:

a. Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera autorizados por la Administración.

b. Se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo, salvo que previamente se aporte la correspondiente licencia urbanística aprobatoria de la actuación.

c. Se extremará la vigilancia para evitar que por parte de las compañías suministradoras de servicios se efectúen contratos para edificios, construcciones o instalaciones que carezcan de la preceptiva licencia municipal.

#### Artículo 11.10. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones.

1. A efectos de este Título, los usos en el Suelo No Urbanizable pueden ser:

a. **USOS PERMITIDOS:** Son aquellos que, previa licencia municipal y sin necesidad de plan especial o proyecto de actuación, pueden implantarse en este tipo suelo por ser necesarios para el normal aprovechamiento agrícola o forestal del suelo en función de la categoría a que pertenezcan.

b. **USOS AUTORIZABLES:** Usos cuya implantación es compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo, pero que necesitan de un Proyecto de Actuación o Plan Especial para poder ser autorizados.

c. **USOS PROHIBIDOS:** Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

2. El Plan establece los siguientes usos característicos del Suelo No Urbanizable:

a. **USOS AGRICOLAS Y FORESTALES:** Incluirá aquellas actividades propias del cultivo, producción y recolección de recursos vegetales. Dentro de ellos podemos distinguir los siguientes usos pormenorizados:

- **Agrícola Tradicional:** Cuando la actividad se realiza por los medios tradicionales y sin alteración de la topografía.

- **Forestal:** Cuando la actividad está ligada directamente a la explotación de especies arbóreas, arbustivas o de matorral para su aprovechamiento de forma controlada.

- **Invernaderos y Viveros:** Cuando la actividad requiere de instalaciones fijas o semipermanentes de abrigo para los cultivos, o de la realización de plantones.

- **Primera Transformación:** Incluye las actividades directamente ligadas a la explotación agrícola y ubicadas en ella, como almazaras, secaderos, bodegas, aserraderos o almacenaje, clasificación y embalaje de los productos.

b. **USOS PECUARIOS:** Incluirá aquellas actividades dedicadas a la cría de animales para aprovechamiento humano, como establos, granjas y similares. Podemos distinguir:

- **Ganadero intensivo:** Cuando la cría del ganado se realiza por medios industriales, en instalaciones como establos, granjas o similares.

- **Pastoril:** Áreas específicas de pastos, a donde es conducido periódicamente el ganado.

- **Ganadero extensivo:** Cuando la cría del ganado toma como soporte principal un ecosistema, natural o modificado por el hombre, ligado, por tanto grandes extensiones de terreno de carácter más o menos natural, como dehesas o similares.

c. **USOS MEDIOAMBIENTALES:** Incluirá aquellas actividades relacionadas con la conservación del medio ambiente natural, y por lo tanto aquellas cuya finalidad sea la regeneración de espacios naturales degradados, como canteras y vertederos, la reforestación de áreas calcinadas en incendios forestales y el acondicionamiento de áreas de interés agrícola, etnológico natural o ecológico para actividades recreativas, educativas, divulgativas y de investigación, siempre que no supongan una alteración relevante de sus valores ambientales.

3. Además de los usos característicos de Suelo No Urbanizable, definido anteriormente, el Plan regula la posible implantación de otros usos, distinguiendo once tipos de edificaciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable, para cada uno de los cuales establece determinaciones específicas recogidas en el Capítulo 3 de este Título:

- Edificación agrícola.
- Edificación vinculada a las grandes infraestructuras.
- Instalación agropecuaria.
- Vertedero de RCD's.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas.
- Establecimientos turísticos y de servicio.
- Edificación pública.
- Industria aislada.
- Vivienda vinculada a explotación.
- Infraestructuras territoriales.

4. Cada uno de estos tipos agrupa una serie de usos constructivos y edificatorios que se enumeran en la ficha correspondiente incluida en el Capítulo 3 del presente Título.

Artículo 11.11. Condiciones generales de implantación.

Los actos de construcción, edificación e instalación que se realicen en terrenos sujetos al régimen propio del Suelo No Urbanizable deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a. Las condiciones generales del presente Capítulo.
- b. Las condiciones particulares asignadas al tipo correspondiente en el CAPÍTULO 2 del presente Título.
- c. Las condiciones particulares de uso definidas a cada categoría de Suelo No Urbanizable en los capítulos 3 a 6 del presente Título.
- d. Las que pudieran venir impuestas por la legislación específica o normativa sectorial aplicable.

Artículo 11.12. Condiciones generales de la edificación.

Cualquiera que sea la categoría de suelo no urbanizable donde se inserten y el uso a que se destinen, las actuaciones o edificaciones cumplirán las siguientes condiciones generales:

a. Su configuración volumétrica y sus características constructivas serán tales que resulte una propuesta armónica e integrada al paisaje del entorno, comprendido el paisaje en sentido amplio, es decir, el entorno de elementos naturales y también la tipología y características de los edificios rurales tradicionales, todo ello de acuerdo con las condiciones concretas recogidas en el artículo siguiente.

b. Queda prohibida la utilización de materiales de desecho en construcciones y cerramientos.

c. El suministro de agua potable deberá realizarse por medios propios, con independencia de la red municipal, salvo que excepcionalmente, el Ayuntamiento considere factible la utilización de sus servicios.

d. Quedará garantizada la correcta evacuación y saneamiento de las aguas residuales que se generen, para lo que se implantará el sistema de depuración homologado más conveniente, en función del tipo de edificación o actividad, de manera que los vertidos al terreno o a los cauces, se ajusten a los parámetros establecidos en el R.D. 01/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas, la Ley 9/2010 de \_aguas de Andalucía y R.D. 849/1986 Reglamento de Dominio Público Hidráulico, quedando expresamente prohibido realizar vertidos directos sin depuración previa, así como pozos negros u otros sistemas de depuración no homologados.

e. Cualquier actuación en suelo no urbanizable deberá contar con autorización de vertido si los genera y estos no se efectúan al alcantarillado municipal. También deberá contar con reconocimiento de derecho a aprovechamiento de aguas públicas (concesión, inscripción, etc.), si el abastecimiento va a realizarse de puntos distintos de la red municipal.

f. Cualquier actuación en suelo no urbanizable que se ubique a menos de 100 metros de un cauce público deberá ser autorizada expresamente por la Administración Hidráulica con competencias en materia de aguas y deberá justificar la no afección (inundabilidad) para avenidas de períodos de retorno de 500 años.

g. Aquellos terrenos que tengan la consideración de forestales según la normativa sectorial, estarán obligados a cumplir con las determinaciones de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y del Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, Reglamento Forestal de Andalucía. Cualquier intervención que afecte a este tipo de terrenos, de la índole que sea, precisa autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente según lo estipulado en la citada Ley Forestal y su Reglamento.

Artículo 11.13. Condiciones estéticas y de integración en el paisaje de la edificación.

Las construcciones y edificaciones que se autoricen en Suelo No Urbanizable deberán observar las siguientes reglas:

a. Ser adecuadas y proporcionadas al uso que se vinculen.

b. Tener el carácter de aisladas.

- Deberán retranquearse la distancia mínima a linderos establecidas en las condiciones particulares asignadas al uso correspondiente en el Capítulo 2 de este Título, y en su defecto, un mínimo de 10 m. a linderos privados y de 15 m. a linderos públicos.

c. No tener más de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes Normas. Para las naves de aperos, éstas no podrán tener más de una planta.

d. Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, aplicando las condiciones siguientes:

- Se tendrán en cuenta los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona.

- Todos sus paramentos exteriores y cubiertas deberán quedar totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan en mayor medida la integración en el paisaje.

- No utilizar tipologías o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

e. Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos o inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos, aplicando las siguientes medidas:

- No ubicarse en lugares sensibles por limitar el campo visual en miradores naturales, malograr perspectivas o panorámicas de calidad, en especial, las referentes a las inmediaciones de los núcleos urbanos, elementos singulares o zonas de calidad paisajística. En caso de que la ubicación prevista fuera susceptible de producir alguno de los efectos anteriormente mencionados, el Proyecto de Actuación o Plan Especial deberá contener un análisis de la incidencia paisajística de la actuación, así como las medidas para evitar la afección y lograr la mayor integración posible. En caso de que no fuera posible aminorar el impacto visual de una actuación en un lugar de gran fragilidad paisajística, el Ayuntamiento podrá desestimar la solicitud de autorización de uso.

- No generar contrastes de forma, color, textura, escala o dominancia espacial o rupturas de línea visual fuertes, que supongan una alteración negativa del paisaje.

f. Evitar la realización de movimientos de tierras importantes o la eliminación de vegetación natural, adaptándose a las condiciones topográficas y ambientales, mediante la aplicación de las siguientes medidas:

- Minimizar la afección a masas arbóreas o de matorrales.

- Minimizar la generación de taludes, resolviendo éstos con proporciones inferiores a 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m, realizados con técnicas que aseguren su integración en el paisaje (mampostería, piedra, etc.).

- Garantizar la estabilidad de los taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.

- Evitar la ubicación de edificaciones o construcciones en vaguadas, proximidades de ríos, arroyos o barrancos, zonas sensibles a riesgos naturales, etc., así como en lugares en los que puedan inducir o acrecentar cualquier tipo de riesgo natural (inundaciones, riesgos geotécnicos, incendios forestales, etc.).

#### Artículo 11.14. Edificaciones existentes en suelo no urbanizable.

1. Las obras que resulten autorizables en edificaciones existentes en suelo no urbanizable, bien por tratarse de construcciones legales o porque así se deduzca de la aplicación del régimen legal de fuera de ordenación o de su situación de asimilado a dicho régimen, cumplirán las siguientes condiciones:

- a. El resultado de las obras no supondrá disconformidad alguna con estas normas urbanísticas. Cuando dicha disconformidad ya existiera, las obras que resulten autorizables lo serán en aplicación del régimen legal de fuera de ordenación establecido en el Artículo 2.9. y en el Artículo 2.10 de estas normas y cumplirán con las condiciones establecidas en dicho régimen, y en ningún caso supondrán una mayor disconformidad con la ordenación vigente que la ya existente ni una acentuación o mayor evidencia de la misma.

- b. Cuando se trate de edificaciones tradicionales se mantendrá la tipología y composición, los materiales y características constructivas, alturas y volúmenes de la edificación, y las características de las cubiertas, con las necesarias adecuaciones o adaptaciones a las necesidades del nuevo uso.

- c. Cuando las obras que resulten autorizables sean de ampliación, la edificación o edificaciones que resultaran tendrán como límites superficiales los establecidos en las condiciones particulares del Capítulo 2 del presente Título, según el uso a que se destinen. Cuando la ampliación prevista lo sea sobre una edificación tradicional, se optará por integrar el volumen ampliado en el esquema tipológico y compositivo del edificio original, manteniendo sus alturas y materiales, o por diferenciarlo claramente de este en cuerpo edificatorio o edificio independiente.

3. No será exigible la tramitación previa de Plan Especial ni Proyecto de Actuación, para aquellas obras en edificaciones existentes que, resultando autorizables, y cuyo uso resulte compatible con la categoría de suelo no urbanizable de que se trate, cumplan con todos los requisitos siguientes:

- a. Que no impliquen ampliación de la parcela existente.

- b. Que no supongan cambio del uso principal de la edificación o instalación, ni establecimiento de nueva actividad.

- c. Que en el caso de uso residencial no supongan ampliación de superficie construida, y en el resto de usos el incremento no sea superior al treinta (30) por ciento de su superficie construida.

#### Artículo 11.15. Cierres de finca.

1. La cerca de cerramiento para el desarrollo normal de los usos del suelo o aquellos autorizables deberá ser cinegética y realizarse bien mediante alambradas o empalizadas y en cualquier caso, mediante setos de especies productoras de frutos carnosos a fin de favorecer la alimentación de los pájaros frugívoros, debiendo adaptarse e integrarse en el medio rural o entorno inmediato.



2. Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, (cárceles, instalaciones militares, etc.) se podrán autorizar otros tipos de cerramientos específicos.

3. En aquellas instalaciones y construcciones no vinculadas a explotaciones agrarias, las parcelas se arbolarán perimetralmente para reducir el impacto visual desde los núcleos de población, caminos y carreteras.

4. En todo caso, para este tipo de instalaciones se estará a lo dispuesto por la Ley 8/2003 de 28 de octubre, de la Flora y Fauna Silvestres y el Decreto 182/2005 de Reglamento de Ordenación de la Caza de Andalucía.

#### Artículo 11.16. Vertidos.

1. Se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial y a las normas generales de protección (Título V de estas normas).

2. Salvo casos debidamente justificados, se exigirá la depuración de las aguas residuales que genere cualquier actividad en Suelo No Urbanizable. En los casos excepcionales en los que el Ayuntamiento exima de la obligación de contar con algún sistema depurador, se deberá disponer de fosa séptica. Se prohíben expresamente los pozos negros o zanjas filtrantes como simples sistemas de depuración.

3. Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante incontrolado a cauces.

## CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

#### Artículo 11.17. Edificación Agrícola.

##### 1. Definición.

Edificaciones e instalaciones agrícolas y ganaderas vinculadas necesariamente a una explotación agrícola o ganadera, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

##### 2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a. Parcela mínima: se establecen como superficies mínimas de parcela las siguientes:

- Regadío: 0,25 Hectáreas.
- Secano: 2,5 Hectáreas.

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

Se entenderá por «parcela histórica» aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento general vigente.

Para la efectividad en la aplicación del concepto de «parcela histórica» deberá quedar acreditada dicha condición por la concurrencia de alguno de los siguientes requisitos:

- Posesión de inscripción registral de propiedad o en su defecto escritura pública.
- Inclusión de la parcela en la documentación del catastro de rústica.
- Identificación en documentos cartográficos oficiales.
- Existencia de elementos físicos que limiten los linderos de la parcela, de modo que pueda deducirse la condición de histórica.

b. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 m.

En el caso de que en una finca, la edificación agrícola tuviera una implantación histórica en un determinado emplazamiento que no cumpliera la anterior condición, y que se quisiera renovar la edificación, el Ayuntamiento podrá autorizar la reimplantación de la edificación, siempre que no se aumente el volumen de la misma, cumpla las condiciones estéticas y paisajísticas y no contravenga la normativa de protección sectorial específica que le sea de aplicación.

c. Distancia mínima de la edificación a carreteras: conforme a lo que disponga la legislación de carreteras.

##### 3. Usos.

Explotación agrícola vinculada a la finca sobre la que se asienta, que podrá albergar:

a. Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias.

b. Pequeñas cuadras o establos, zahúrdas, porquerizas y gallineros, para uso o consumo doméstico de la explotación, con superficie inferior a cincuenta (50) metros cuadrados.

c. Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores. Se podrán autorizar estas casetas con la superficie mínima edificada que necesiten para tales fines, de acuerdo con la información aportada, avalada por la Compañía Suministradora que realice o supervise la instalación.

#### 4. Condiciones particulares de la edificación.

Además de cumplir con las condiciones generales recogidas en el Capítulo anterior, la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:

**ALTURA:** Una planta, con una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros a los aleros y cuatrocientos cincuenta (450) centímetros a la cumbre o punto más alto de la cubierta. Excepcionalmente, se podrá permitir una altura superior para aquellas instalaciones que a juicio del Ayuntamiento, y previa justificación razonada, así lo requieran.

#### a. Separación a linderos.

- Parcela de regadío: 5 m.

- Parcela de secano: 30 m.

b. Ocupación: La edificación, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta más del 1 % de la superficie de la parcela de secano y del 1,5% de la superficie de la parcela de regadío.

#### c. Condiciones estéticas y paisajísticas.

- La tipología evidenciará de forma clara el destino de las mismas, evitándose, en consecuencia, disposiciones de luces, materiales e instalaciones asimilables a edificaciones residenciales.

- La estructura será metálica, de madera o de muros portantes, de modo que genere un espacio interior diáfano. Este espacio no podrá compartimentarse con ningún tipo de divisiones o tabiquerías.

- La cubierta será ligera, de pendiente no superior al 40% y terminación en teja, madera, chapa metálica o sintética, todas ellas con colores de fácil integración en el entorno.

- Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos pétreos, cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso en todo caso, a simples recercados de huecos.

- En caso de que la edificación agrícola se organice alrededor de un patio, este tendrá unas dimensiones proporcionadas a su altura y forma sensiblemente cuadrangular.

- Deberá contar con un extintor de eficacia 21a-113B.

- En caso de que la edificación cuente con suministro eléctrico, este deberá emplearse únicamente para alumbrado.

- Se prohíben las siguientes instalaciones, soluciones constructivas o elementos:

- Porches y pérgolas.
- Terrazas.
- Piscinas.
- Chimeneas.
- Dobles acristalamientos en ventanas.
- Instalaciones de fontanería y/o saneamiento.
- Césped, ni natural ni artificial.

#### 5. Tramitación.

• La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

• Para autorizarse este tipo de construcciones el peticionario deberá aportar la documentación necesaria y suficiente que acredite y demuestre que la finca se encuentra en explotación, el tipo de actividad primaria desarrollada en la misma (agrícola, forestal...) y que obtiene ingresos derivados de esa explotación (por lo que se hace necesaria la construcción de naves almacén y/o requiere instalaciones). En el caso de no acreditar estas circunstancias le será denegada la correspondiente licencia o autorización para este tipo de edificaciones.

#### Artículo 11.18. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

##### 1. Definición.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

##### 2. Implantación.

Parcela mínima: Doscientos (200) metros cuadrados.

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen más condiciones particulares de implantación, aplicándose en su caso las condiciones generales de esta Normativa, y las del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén.

### 3. Usos.

- a. Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.
- b. Instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario (centros de mantenimiento de carreteras).
- c. Puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.
- d. Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.
- e. Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.
- f. Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.
- g. Edificaciones vinculadas a oleoductos, gasoductos, depósitos de combustible y refinerías de petróleo.
- h. Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.
- i. Aeropuertos y helipuertos.
- j. Edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV.

### 4. Condiciones particulares de la edificación.

- a. Además de cumplir con las condiciones generales recogidas en el Capítulo anterior, la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:
  - b. Altura: No se limita. En caso de superar las dos plantas o siete (7) metros. de altura, deberá justificarse detalladamente en la solicitud de licencia tal necesidad.
  - c. Separación a linderos: en caso de que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determinara, la edificación principal se situará a más de veinticinco (25) metros de los linderos de los terrenos afectados a la instalación.
  - d. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo Artículo 11.13.

### 5. Tramitación.

Las obras públicas con excepcional o urgente interés público, se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación para las infraestructuras promovidas por la Administración.

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetas a licencia municipal.

### Artículo 11.19. Instalación agropecuaria.

#### 1. Definición.

Edificación o instalación destinada a la cría de todo tipo de ganado, ya sea en régimen extensivo o estabulación, así como al almacenamiento de productos relacionados con dicha actividad.

#### 2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: dos mil (2.000) metros.
- Distancia mínima a otras edificaciones: doscientos cincuenta (250) metros.
- Parcela mínima: cinco mil (5.000) metros cuadrados.

#### 3. Usos.

- Granjas avícolas, piscícolas y cunícolas. Instalaciones destinadas a la apicultura. En definitiva, usos en los que la cría de ganado constituye la principal actividad de la finca. No incluye actividades de transformación de productos primarios.

- Establos de ganado, vaquerizas y cebaderos.

#### 4. Condiciones particulares de la edificación.

Además de cumplir con las condiciones generales recogidas en el Capítulo anterior, la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:

- Altura: La que justificadamente necesite la instalación, y nunca superior a las dos (2) plantas ni a los diez (10) metros en el punto más alto de la cubierta.
- Ocupación. las edificaciones no ocuparán en planta más del veinticinco (25) por ciento de la superficie de la parcela.

#### 5. Tramitación.

Las instalaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público.

Artículo 11.20. Vertedero de Residuos de Construcción y Demolición (RCD's).

1. Definición.

Instalación destinada al vertido y clasificación, en su caso, de escombros,.

2. Implantación.

a. Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos: dos mil (2.000) metros.
- Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: quinientos (500) metros.
- Distancia mínima a otras edificaciones: mil (1.000) metros.
- Parcela mínima. No se establece.

b. Se situará en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores, desechos volátiles o polvo a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por el órgano competente un estudio detallado de este aspecto, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.

c. Dentro del estricto cumplimiento de la normativa de protección y del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén, se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

3. Usos.

- Vertederos de escombros y restos de obras.
- Plantas de reciclado o compostaje de residuos.

4. Condiciones particulares de la instalación.

La instalación de un vertedero de RCD's deberá de cumplir con el R.D. 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y tramitarse de acuerdo con los instrumentos previstos por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En caso de que la instalación cuente con una edificación para caseta, control, pequeña oficina, etc., cumplirá, además de las condiciones del Capítulo anterior, las siguientes:

a. En caso de que la instalación cuente con una edificación para caseta, control, pequeña oficina, etc., cumplirá, además de las condiciones del Capítulo anterior, las siguientes:

- Altura: La que justificadamente necesite la instalación, y nunca superior a las dos (2) plantas ni a los diez (10) metros en el punto más alto de la cubierta.
- Separación a los linderos: Diez (10) metros.
- Ocupación máxima: 25% de la superficie de la parcela.

b. Cerramiento de parcela: la parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne, estudiándose las especies más idóneas.

c. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el Artículo 11.13.

d. Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

En caso de generar vertidos, serán objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, de acuerdo con lo dispuesto en estas normas.

e. Cese de la actividad: una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus actividades, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cubierta vegetal, o en su caso a proceder a sellado del vertedero de acuerdo con la legislación sectorial vigente y las instrucciones de la Consejería de Medio Ambiente.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público.

Artículo 11.21. Instalación extractiva.

1. Definición.

Instalación destinada a la explotación directa o indirecta de los recursos litológicos del subsuelo, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

2. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo de industria (Artículo 11.25).

### 3. Usos.

- Minas a cielo abierto.
- Minas subterráneas.
- Canteras.
- Graveras.

### 4. Condiciones particulares de la instalación.

Además de cumplir la legislación sectorial que le sea de aplicación, en concreto el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, de gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras, y la normativa de protección, en concreto el Plan Especial de Protección del Medio Físico, los vertederos de estas instalaciones se localizarán en suelos no protegidos, lugares que no afecten al paisaje, ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desprendimiento por laderas de montaña o su acumulación en valles.

Estas actividades no podrán ubicarse en lugares donde exista riesgo de afección a núcleos de población por emisiones a la atmósfera (polvo, ruidos, vibraciones, etc.) generadas por la actividad.

En caso de que la instalación cuente con edificación, deberá cumplir, además de con las condiciones generales recogidas en el Capítulo anterior, con las siguientes:

a. Altura: En caso de superar las dos plantas o 7 m. de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

b. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del Artículo 11.13.

c. Infraestructuras y dotaciones: no se establecen requerimientos específicos. No obstante, los caminos de acceso a la explotación no podrán ser asfaltados, de manera que cuando cese la explotación sigan manteniendo su carácter rural.

d. Cese de las explotaciones: una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cubierta vegetal.

e. Plan de restauración: se debe atener a lo que se expone en el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, de gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras.

### 5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público.

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá aportar datos pormenorizados relativos al tipo y vida útil de la explotación, extensión superficial del recurso a explotar, objeto de la actividad, producción anual estimada, número de empleos directos e indirectos totales y locales, enumeración de los puestos de trabajo e itinerarios de tráfico generados por la actividad, así como la intensidad de los mismos prevista.

## Artículo 11.22. Instalaciones naturalísticas o recreativas.

### 1. Definición.

Instalaciones o conjuntos integrados destinados a posibilitar el esparcimiento al aire libre, a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza o destinadas a actividades recreativas en contacto con la naturaleza.

### 2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones: no integradas en el mismo complejo: ciento cincuenta (150) metros.

b. Parcela mínima:

- Adecuaciones naturalísticas: No se establece.

- Adecuaciones recreativas: No se establece.

- Parque rural: veinte (20) ha.

- Instalación de ocio: dos (2) ha.

- Complejos de ocio: tres (3) ha.

### 3. Usos.

• Adecuaciones naturalísticas. Se refiere a obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

• Adecuaciones recreativas: Obras o 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, aseos, pequeños quioscos, etc.

• Parque rural: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo, conocimiento del medio y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Puede contemplar la construcción de instalaciones permanentes complementarias, incluyendo equipamientos deportivos y servicios de restauración o alojamiento.

• Instalación de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas al aire libre, que suelen requerir pequeñas superficies de terreno (<3ha) y que llevan aparejadas menos de tres edificaciones de servicio o restauración de escasa envergadura. No incluye servicio de alojamiento.

• Integran este tipo de usos: acuaparks, campos de tiro, clubes hípicas, circuitos de carreras de vehículos, pistas de Karts, salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre, etc.

• Complejos de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas que suelen requerir una importante superficie de terreno (>3ha), contienen más de tres edificaciones de servicio, comerciales o de restauración de cierta envergadura, y que pueden llevar aparejados alojamientos no residenciales.

Además de los usos mencionados en el apartado d) que superen los límites establecidos de superficie o número de edificaciones, integran este grupo, usos como parques de atracciones, parques temáticos, campos de golf, etc., en cuyo caso se deberá cumplir además la legislación sectorial vigente.

Cuando estas instalaciones lleven aparejados hoteles, hostales o apartamentos turísticos, éstos deberán cumplir, además, las normas relativas al uso de establecimientos turísticos.

### 4. Condiciones particulares de la edificación.

Además de cumplir con las condiciones generales recogidas en el Capítulo anterior, la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:

#### • Altura:

- Adecuaciones naturalísticas: 1 planta.

- Adecuaciones recreativas: 1 planta.

- Parque rural: 2 plantas.

- Instalación de ocio: 2 plantas.

- Complejos de ocio: 2 plantas.

• Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio.

• Separación a linderos: las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

• Ocupación: las edificaciones ocuparán en planta, como máximo, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:

- Adecuaciones naturalísticas: 1%.

- Adecuaciones recreativas: 1%.

- Parque rural: 2%.

- Instalación de ocio: 5%.

- Complejos de ocio: 5%.

• Infraestructuras y dotaciones: deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

### 5. Tramitación.

La implantación de los usos contemplados en el presente artículo se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público, a excepción de las adecuaciones naturalísticas que solo requerirán, en su caso, licencia municipal, salvo que se trate de una obra promovida por el Ayuntamiento.

## Artículo 11.23. Establecimientos turísticos y de servicio.

### 1. Definición.

Conjunto de bienes muebles e inmuebles en suelo no urbanizable que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico o de

aprovechamiento en carretera. Dentro de este grupo se distinguen tres clases o tipos: Establecimientos para Alojamiento Turístico en el Medio Rural, Establecimientos Específicos de Restauración y Otros Establecimientos.

## 2. Usos.

• Establecimientos para Alojamiento Turístico en el Medio Rural. Se incluyen:

- 1.ª categoría: Campamentos de turismo o campings.

- 2.ª categoría: Establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales, complejos turísticos, villas turísticas y balnearios.

- 3.ª categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.

- 4.ª categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural en edificaciones ya existentes: casa rural de categoría básica, agro-turismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.

• Establecimientos Específicos de Restauración: aquellos que, reuniendo los requisitos reglamentados, son destinados por su titular, mediante oferta al público, a proporcionar comidas y bebidas consumibles en sus propias dependencias.

Incluye cafeterías, restaurantes, bares y aquellos que, por sus especiales características, establezca la normativa sectorial.

En cada caso deberá quedar justificada fehacientemente la procedencia o necesidad de implantación de este uso en suelo no urbanizable.

• Otros Establecimientos:

- Gasolineras.

## 3. Implantación, situación y ocupación de las edificaciones.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, los nuevos establecimientos que se pretendan implantar o legalizar cumplirán las siguientes condiciones particulares:

• Distancia mínima a núcleos urbanos: quinientos (500) metros., excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.

• Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma explotación: doscientos cincuenta (250) metros.

• Parcela mínima:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural: tres (3) hectáreas.

- Establecimientos específicos de restauración: dos (2) hectáreas.

- Otros establecimientos. Gasolineras: una (1) hectárea.

a. Separación a linderos: Las edificaciones se separarán un mínimo de diez (10) metros. de los linderos de la parcela.

• Ocupación: las edificaciones ocuparán en planta el cinco (5) por ciento como máximo de la superficie de la parcela.

4. Altura: La edificación tendrá un máximo de dos (2) plantas.

5. Sin perjuicio de lo establecido en Artículo 11.14. de estas normas para edificaciones existentes en suelo no urbanizable, se admiten los Establecimientos Turísticos No Colectivos de Alojamiento Rural y Establecimientos Específicos de Restauración en edificación tradicional existente, y se permiten ampliaciones de dicha edificación de hasta un treinta (30) por ciento de su superficie construida. En estos casos (con o sin ampliación), será admisible la parcela y situación de la edificación existente aunque no se cumplan las condiciones de implantación, situación y ocupación indicadas en el punto 3. anterior, no pudiendo la ampliación prevista en su caso, acentuar el incumplimiento de ninguno de los parámetros citados.

## 6. Otras condiciones.

• En caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el Artículo 11.13. debiéndose tener en cuenta, para valorar la viabilidad de la propuesta, las medidas adoptadas para su integración.

• Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

## 7. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público.

No obstante, los usos comprendidos en la cuarta (4ª) categoría deberán cumplir los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

- No son autorizables los usos turísticos residenciales, por lo que el alojamiento deberá tener carácter rotatorio. Esta condición deberá quedar expresamente recogida en el correspondiente proyecto de actuación o plan especial.

- El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial.

- Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.

- La prestación de garantía no cesará hasta alcanzar la concesión de licencia de actividad e inscripción de la actuación en el Registro de Actividades Turísticas. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la pérdida de la garantía.

- Previamente a la concesión de licencia deberá aportarse informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo.

#### Artículo 11.24. Edificación Pública.

##### 1. Definición.

Edificación de titularidad o uso público, que conforme a sus características propias de usos haya de emplazarse en el medio rural.

##### 2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, se valorarán como orientativas las siguientes distancias mínimas, teniendo no obstante en cuenta que el objetivo final en la implantación de la edificación sea la total integración en el medio rural y la inexistencia de tensiones urbanísticas.

- Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: quinientos (500) metros.

- Distancia mínima a otras edificaciones: cien (100) metros.

- Parcela mínima: Dos mil quinientos (2500) metros cuadrados.

##### 3. Usos.

- Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.

- Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.

- Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.

- Centros docentes, de formación sindical, profesional, casa de ejercicios, noviciados y seminarios.

- Centros sanitarios y hospitalarios.

- Cementerios.

- Equipamiento social.

##### 4. Condiciones particulares de la edificación.

Además de cumplir con las condiciones generales recogidas en el Capítulo anterior, la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:

- Altura: la edificación tendrá un máximo de dos (2) plantas y ocho (8) metros. Excepcionalmente el órgano competente podrá autorizar tres (3) plantas en razón a necesidades imperiosas justificadas en la funcionalidad, justificando en todo caso que no produciría impacto negativo.

- Separación a linderos: la edificación se separará un mínimo de veinte (20) metros. de los linderos de la parcela.

- Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en Artículo 11.13.

- Ocupación: las edificaciones ocuparán en planta el veinte (20) por ciento como máximo de la superficie de la parcela.

- Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas por la legislación sectorial. No obstante, el tratamiento de las aguas residuales se realizará mediante depuradora o, en su defecto, fosa séptica, según los casos. Concretamente, toda actividad con capacidad para, o que pueda concentrar habitualmente cien (100) o más personas, deberá disponer de depuradora.

##### 5. Tramitación.

La implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público, salvo la ejecución de dotaciones o equipamientos públicos previstos en el planeamiento, que estarán exentos incluso de licencia cuando sean de iniciativa municipal, y a licencia cuando estén promovidos por otras administraciones.



## Artículo 11.25. Industria aislada.

## 1. Definición.

Edificación o instalación destinada a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos, que puede incluir instalaciones de envasado, almacenamiento y distribución, y que por su naturaleza y/o dimensiones es incompatible y/o no tiene cabida en suelo urbano.

## 2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a suelo urbano o urbanizable residenciales o a Hábitat Rural diseminado: quinientos (500) metros. Excepto las que puedan resultar peligrosas o molestas para las personas que habiten en sus proximidades, en cuyo caso esta distancia no será menor que la indicada en su legislación específica ni de 500m en caso de que dicha legislación no la especifique.

- Distancia mínima a otras edificaciones: cien (100) metros.

- Parcela mínima: Treinta y cinco mil (35.000) metros cuadrados. Se exceptúan los almacenes para distribución urbana de materias peligrosas (GLP, butano, etc.) que podrán implantarse en parcelas de al menos cinco mil (5.000) metros cuadrados.

## 3. Usos.

- Gran industria: industrias y almacenes de carácter aislado, que por su naturaleza o actividad necesitan de una gran superficie de implantación. Tendrán ésta consideración aquellas industrias con superficie en planta edificada superior a los diez mil (10.000) metros cuadrados o aquellas que vinculen una superficie transformada superior a quince mil (15.000) metros cuadrados. Podrán albergar una vivienda para guarda.

- Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrarios primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos..) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras en ámbitos olivareros, industrias de transformación de productos hortofrutícolas en ámbitos con agricultura de regadío, etc. Excluye naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.

- Industria energética: aquella destinada a la producción de energía eléctrica a partir de distintos recursos y tecnologías, excepto los parques eólicos, que por su diferente concepción en cuanto a ocupación del suelo, tendrán la consideración de infraestructuras territoriales. Incluye centrales térmicas convencionales o de ciclo combinado (gas natural y combustible fósil), plantas de biomasa (orujo, ramón, rastrojos, purines, lodos de depuradora, etc.), plantas de cogeneración eléctrica, así como parques solares.

- Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales o técnicas (como las industrias que puedan resultar peligrosas o molestas para las personas que habiten en sus proximidades).

- Otras industrias: aquellas no incluidas en ninguno de los otros tipos y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación sectorial, respecto a las demás actividades urbanas, no exista Suelo Urbanizable desarrollado (planeamiento aprobado definitivamente) o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

## 4. Condiciones particulares de la edificación.

Además de cumplir con las condiciones generales recogidas en el Capítulo anterior, la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:

- Altura: La altura máxima de la edificación, respecto de la rasante natural del terreno en todo su perímetro, será de nueve (9) metros y se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas. Podrá autorizarse una altura mayor en determinados elementos si así lo requiere el proceso técnico de producción.

- Separación a linderos: la edificación se separará de los linderos de la parcela al menos el doble de su altura, con un mínimo de quince (15) metros.

- Ocupación. La ocupación de la edificación no superará en planta el diez (10) por ciento de la superficie de la parcela, con las siguientes excepciones:

- En gran industria, se autorizará una ocupación máxima del veinte (20) por ciento.

- En plantas de energía solar, la implantación podrá ocupar la totalidad de la parcela, cumpliendo la separación a linderos establecida.

- Condiciones estéticas y paisajísticas: se dispondrá de un arbolado perimetral de la parcela con especies de porte mediano o de porte grande, con una distancia máxima entre árboles de siete (7) metros o de diez (10) metros respectivamente. En caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en

emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el Artículo 11.13.

- Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Aquellas actividades potencialmente contaminadoras de las aguas subterráneas o superficiales deberán someter las aguas residuales que generen a un tratamiento depurador adecuado previamente a su vertido a cualquier cauce público. Se preverá en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

#### 5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público.

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá especificar o justificar, en su caso, a cual de los usos regulados en el presente artículo pertenece la actividad y aportar información sobre el tipo de actividad, materias primas utilizadas, procedencia de la materia prima, productos, procesos de producción, volumen de producción, tráfico inducido e itinerarios previstos, número de empleos directos e indirectos, mercado que se pretende cubrir y residuos o emisiones generados por la actividad.

### Artículo 11.26. Vivienda vinculada a explotación.

#### 1. Definición.

Se entiende como tal la edificación de carácter residencial, de uso permanente, temporal o estacionario, cuya necesidad queda justificada por su vinculación a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

#### 2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: mil (1.000) metros.
- Distancia mínima a otras edificaciones: doscientos (200) metros. No obstante, podrá situarse a menor distancia de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de cada una de ellas a otras edificaciones trescientos (300) metros.

- Parcela mínima:

- Cultivos de regadío: una (1) hectárea.
- Cultivos de secano: dos y media (2,5) hectáreas.
- Dehesas y terrenos forestales: diez (10) hectáreas.

- Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

#### 3. Usos.

Vivienda vinculada a fines agrarios.

#### 4. Condiciones particulares de la edificación.

Además de cumplir con las condiciones generales recogidas en el Capítulo anterior, la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:

- Altura: una o dos plantas y siete (7) metros como máximo.
- Ocupación: la superficie máxima edificada será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- Separación a linderos: diez (10) metros.
- Composición: la composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, prohibiéndose por tanto esquemas compositivos propios de zonas urbanas.

- Materiales: Se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y se encalarán o pintarán de blanco.

- Cubiertas: Las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.

- Cerramiento de parcela: es lo más deseable, para una mayor integración de la edificación en el entorno, evitar el cerramiento de la parcela; caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las Normas Generales de este Título.

#### 5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación para las actuaciones de interés público.

Para su autorización el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento correspondiente, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, la documentación registral, catastral, tributaria, agraria,

etc. necesaria para acreditar la naturaleza jurídica de los terrenos, la actividad agraria que se desarrolla sobre ellos, la vinculación de la vivienda a la actividad y la justificación de su necesidad.

#### Artículo 11.27. Infraestructuras territoriales.

##### 1. Definición.

Se consideran como tales las infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o deban servir a una instalación o construcción de interés público.

##### 2. Condiciones de implantación.

Dada la singularidad espacial de los usos de infraestructuras, no se establecen condiciones específicas de implantación.

##### 3. Usos.

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

###### a. De superficie:

- carreteras.
- vías férreas.
- aeropuertos y helipuertos.
- canales.
- depósitos de agua.
- estaciones depuradoras.
- antenas y repetidores.
- centros de transformación.

###### b. Aéreas:

- líneas de media y alta tensión.
- líneas telefónicas.

###### c. Subterráneas.

- redes de agua.
- emisarios.
- gasoductos y oleoductos.
- otras conducciones.

###### d. Parques eólicos.

##### 4. Condiciones generales para las infraestructuras de superficie.

- Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra, optando, en la medida de lo posible, por otros recursos técnicos como túneles o viaductos, sobre todo cuando se trate de terrenos de elevados valores ambientales o productivos. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

- Durante la ejecución de las obras se evitará la destrucción de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por razones constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, préstamos, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

- En aquellos tramos que por alteración de su trazado quedaran sin uso se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal.

##### 5. Condiciones generales para las infraestructuras subterráneas.

Todas las infraestructuras harán reposición del terreno vegetal en las zonas afectadas y contarán con la debida señalización.

##### 6. Tramitación.

- Para la implantación de infraestructuras y servicios cuya legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística (legislaciones de carreteras, ferrocarriles, obras hidráulicas y aeropuertos) se estará a lo previsto en la correspondiente legislación sectorial.

- Para las obras públicas con excepcional o urgente interés público se seguirá el procedimiento específico establecido en la legislación urbanística.

- La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetos a licencia municipal.

- La ejecución de nuevas infraestructuras no previstas en Planes de Ordenación del Territorio, el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, y las infraestructuras privadas al servicio de más de una explotación, que no se encuentran en el supuesto expresado en los párrafos anteriores (gasoductos, oleoductos, líneas de alta tensión, estaciones base de telecomunicaciones, etc.), se consideran actuaciones de interés público.

## CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA: SNUP-LE

Artículo 11.28. Normas comunes a todas las categorías de SNUP-LE (OE).

1. Esta subclase de suelo (SNUP-LE) está sujeta a las condiciones impuestas por la legislación específica que determina su clasificación como tal.

2. Tienen especial incidencia en esta subclase de suelos, las Normas Generales de Protección (TÍTULO VI), las cuales junto con la legislación específica (LE) que determina su clasificación, tienen carácter prevalente y superpuesto respecto del resto de las determinaciones que se establecen para cada categoría de suelo en los artículos siguientes. Dada la especial protección que se pretende para estos suelos, la superposición, en su caso, de determinaciones por los diferentes regímenes y normas que les sean de aplicación operarán siempre prevaleciendo aquellas que resulten más restrictivas.

3. Las actuaciones, usos y actividades que resulten autorizables en estos suelos, lo serán previo informe vinculante del organismo u organismos competentes encargados de su protección, administración o gestión, siendo, en todo caso, de obligado cumplimiento las medidas de prevención ambiental previstas por la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Artículo 11.29. SNUP-LE\_ Dominio Público Hidráulico y SNUP-LE\_ Zonas Inundables (OE).

1. SNUP-LE\_ Dominio Público Hidráulico.

a. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente, el terreno que constituye el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre (5m a partir del DPH). La red de cauces de Martos se recoge en el plano de ordenación OT-1. La delimitación de esta categoría de suelo se recoge, para los tramos con afección áreas urbanas o a sus crecimientos, en los planos de ordenación urbana OU-1.

b. El régimen de protección de estos suelos queda definido en el Artículo 6.10 de estas normas. Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación.

c. El régimen de usos urbanísticos establecido es el siguiente:

- Toda actuación, uso o actividad realizar o implantar en esta categoría de suelo deberá contar con autorización previa de la Administración Hidráulica competente. En general podrán implantarse los usos que excepcionalmente autorice la Administración Hidráulica competente.

- En la zona de dominio público hidráulico se prohíbe cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstas.

- En zonas de servidumbre solo se podrán permitir usos de paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, así como para el varado y amarre ocasional de embarcaciones. No se podrán prever más construcciones que las destinadas a pasos transversales o a defensa frente a inundaciones. Se podrán planificar siembras o plantaciones de especies no arbóreas, que den continuidad a la vegetación de ribera propia del ámbito. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramientos u obstáculos deberá ser acorde con los fines indicados. No se permitirá la instalación de viales rodados a lo largo de las zonas de servidumbre.

d. Pasos transversales en ríos y arroyos.

- Se ejecutarán, previa autorización de la Administración Hidráulica competente, mediante estructuras de sección libre (puentes) y no sobre marcos prefabricados, teniendo en cuenta que deben evacuar la avenida de 500 años sin empeorar las condiciones preexistentes. Asimismo se cuidará su diseño de modo que no sea necesaria ninguna estructura dentro del cauce.

- Con el fin de evitar las afecciones a la vegetación de ribera, los estribos se situarán fuera de la zona de servidumbre. Caso de afección a la vegetación de ribera, deberá considerarse el principio de compensación relativo a la superficie forestal arbolada, de forma que se proceda a la repoblación en las zonas próximas a las afectadas por la obra, en extensión equivalente a la que deba desarbolarse por necesidades de la obra y con ejemplares de igual o mayor valor ecológico que las especies autóctonas eliminadas. Estos aspectos serán recogidos en un estudio, anexo al proyecto de obra, sobre medidas de protección de la vegetación, que deberá ser comunicado a la Consejería de Medio Ambiente.

2. SNUP-LE\_ Zonas Inundables.

a. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente, aquellos terrenos asociados a los cauces que resultan inundables para avenidas con períodos de retorno de 500 años, de acuerdo con los estudios realizados para cauces próximos a desarrollos urbanos. La red de cauces de Martos se recoge en el plano de ordenación OT-1. La delimitación de esta categoría de suelo se recoge, para los tramos con afección áreas urbanas o a sus crecimientos, en los planos de ordenación urbana OU-1.

b. El régimen de protección de estos suelos queda definido en el Artículo 6.10 de estas normas. Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación.

c. Fuera del dominio público hidráulico y de las zonas de servidumbre, en desarrollo de las previsiones del plan, se podrán prever espacios libres destinados a jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento.

#### Artículo 11.30. SNUP-LE\_ Patrimonio Histórico – Cultural (OE).

1. Se incluyen en este tipo de suelo los lugares o elementos de alto valor científico o cultural, por ser yacimientos arqueológicos, geológicos o paleontológicos de especial relevancia, monumentos, conjuntos o elementos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con inscripción específica, declarados como Bienes de Interés Cultural o en proceso de incoación de expediente, todos ellos situados fuera de los límites de suelo urbano y urbanizable. Aparecen grafiados en el plano de clasificación territorial OT-1.

2. El objeto del Plan en este suelo es establecer la identificación y protección urbanística de los elementos de mayor interés o proyección a escala municipal, independientemente de las medidas de protección de contenidas en la legislación sectorial.

3. Conforme a lo establecido en la normativa sectorial, tanto la transformación del bien como de su entorno estará sujeta a la autorización del órgano competente en materia de Patrimonio Histórico.

4. Se incluye en este suelo el entorno de los bienes que se relacionan a continuación, incluidos en este tipo de suelo por estar inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz:

Denominación del Bien: Castillo de Torreviboras.

Régimen de Protección B.I.C Fecha Disposición BOE 29/06/1985.

Estado Administrativo Declarado Tipología Monumento.

Tipo de Patrimonio Inmueble

Denominación del Bien Castillo de los Carvajales.

Régimen de Protección B.I.C Fecha Disposición BOE 29/06/1985.

Estado Administrativo Declarado Tipología Monumento.

Tipo de Patrimonio Inmueble

Denominación del Bien Torre del Castillejo de Belda.

Régimen de Protección B.I.C Fecha Disposición BOE 29/06/1985.

Estado Administrativo Declarado Tipología Monumento.

Tipo de Patrimonio Inmueble

Denominación del Bien Torre del Cerro de la Atalaya.

Régimen de Protección B.I.C Fecha Disposición BOE 29/06/1985.

Estado Administrativo Declarado Tipología Monumento.

Tipo de Patrimonio Inmueble

Denominación del Bien Zona Arqueológica de Martos (área situada en suelo no urbanizable).

Régimen de Protección B.I.C Fecha Disposición 19/05/2003.

Estado Administrativo Inscrito Tipología Zona Arqueológica.

Tipo de Patrimonio Inmueble

Denominación del Bien Puente de Martos.

Régimen de Protección BCG Fecha disposición Disposición adicional 6.ª Ley 14/2007.

Estado Administrativo \_ Tipología

Tipo de Patrimonio Inmueble

Denominación del Bien Puente sobre el Arroyo Salado de Martos.

Régimen de Protección BCG Fecha Disposición Disposición adicional 6.ª Ley 14/2007.

Estado Administrativo \_ Tipología

Tipo de Patrimonio Inmueble

5. La protección del Plan coincide con el entorno protegido del bien en los casos en los que esté delimitado, estableciéndose en caso contrario un perímetro cautelar constituido por las parcelas y espacios que circunden al bien en una distancia de 200m en suelo urbanizable y no urbanizable y de 50 m en suelo urbano, medida a partir del elemento objeto de protección, en virtud de la disposición adicional cuarta de la ley 14/2007 LPHA. Este ámbito de protección cautelar urbanística será sustituido por el de delimitación del entorno en el momento en que el órgano competente en materia de patrimonio histórico la apruebe.

6. Le es de aplicación la legislación sectorial específica vigente y supletoriamente los artículos correspondientes contenidos en el Título VI «Condiciones Generales, de estas normas de Protección», de estas normas.

7. Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación en el BIC o en su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo como cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles recogidos en la inscripción.

Artículo 11.31. SNUP-LE\_ Carreteras(OE).

1. Este tipo de suelo queda sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación.
2. Integra las infraestructuras viarias para tráfico rodado que, por razón de la preservación de su funcionalidad, tienen establecidas por la referida normativa sectorial a que están sometidas, limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.
3. El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el derivado del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial y supletoriamente Artículo 6.21 de estas normas.
4. Según mapa oficial, las carreteras que discurren por el término municipal son:

- A-316 Úbeda-Cabra.
- A-6052 Martos-Lendínez.
- JA-3300 Martos-Los Villares.
- JA-3305 Martos-Fuensanta.
- JA-3306 Martos-La Carrasca.
- JA-3307 Las Casillas-Alcaudete.
- JA-3308 Martos-Monte Lope Álvarez.
- JA-3309 Martos-Jamilena.
- JV- 2131 Los Valencianos.
- JV-2210 de JA-3305 a Baños de Martos.

Artículo 11.32. SNUP-LE\_ Montes Públicos(OE).

1. Ámbitos así delimitados en el plano territorial de Clasificación del Suelo OT-1, correspondientes a los terrenos que tienen la condición legal de Montes Públicos y que por tanto quedan sometidos y protegidos por la legislación sectorial vigente.

IDENTIFICACION	DENOMINACIÓN	TITULAR.
JA-70067-AY	La Peña de Martos	Ayuntamiento de Martos.
JA-70069-AY	Sierra de la Grana	Ayuntamiento de Martos.
JA-60009-EP	Corona Rústica Embalse del Víboras	Estado.

2. Cualquier actuación en esta clase de suelo quedará sometida a la autorización previa de la administración titular, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que le sean exigibles en función del tipo de actuación de que se trate.

3. Sin perjuicio de la obligada aplicación, por superposición, del régimen correspondiente a otras categorías de suelo no urbanizable, el régimen de uso de estos suelos será el que dimana de la legislación específica que los protege<sup>138</sup>.

Artículo 11.33. SNUP-LE\_ Vías Pecuarias.

1. Las Vías Pecuarias del T.M. de Martos son elementos de articulación territorial que gozan de protección por la legislación sectorial , por lo que se clasifican en este PGOU como SNUP-LE\_ Vías Pecuarias. Se incluyen en esta categoría de suelo no urbanizable las vías pecuarias del término municipal, conforme a clasificación vigente por Resolución de fecha de 10 de octubre de 2000 (BOJA 23/12/2000), según quedan recogidas en el plano de ordenación territorial OT-1.

2. Dado que la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada, el plano territorial de ordenación OT-1 recoge su trazado aproximado. Estos trazados quedan clasificados como SNUP-LE\_ Vías Pecuarias con su ancho legal correspondiente en cada caso, considerándose transitorios hasta que pasen a definitivos tras la aprobación de los correspondientes deslindes.

3. El régimen de protección de estos suelos queda definido en el Artículo 6.22 de estas normas. Además, le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación ambiental.

4. Dentro de los terrenos pertenecientes a la red de vías pecuarias se prohíbe cualquier uso edificatorio. En caso de desafectación de cualquier tramo de vías pecuarias, el régimen normativo aplicable será el del tipo de suelo por el que discurra.

Artículo 11.34. SNUP-LE\_ Hábitats de Interés Comunitario (OE).

1. Se integran en esta categoría de suelo los terrenos delimitados como tal en el plano territorial de clasificación del suelo, por tener la consideración de «Hábitats de Interés Comunitario» dentro de los recogidos la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna silvestre. En estos suelos será de aplicación la legislación específica vigente.

2. En general, el uso característico de este suelo será el actual, agropecuario o forestal, siempre que no suponga la alteración de la vegetación, fauna, o de formaciones geológicas y edafológicas de gran interés.

3. Cualquier actuación estará sometida al trámite de prevención ambiental que en su caso le corresponda. Así mismo, cualquier actividad en el entorno de estos enclaves que pudiera afectar a los mismos debe ser objeto de una evaluación de sus repercusiones.

4. Limitaciones complementarias respecto a los usos:

• Permitidos:

- Usos Agrícolas y Forestales: Agrícola Tradicional y Forestal.

- Usos Pecuarios: Pastoril.

- Usos Medioambientales.

• Autorizables:

- La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.

- La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético, debidamente autorizadas por el organismo competente.

- Las adecuaciones naturalísticas, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo 2 de este Título.

- Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto siguiente, se consideran usos excepcionales autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo, siempre de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 2 de este Título. Deberán, en todo caso, someterse a las correspondientes medidas de prevención ambiental previstas por la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

• Prohibidos:

- El resto de usos Agrícolas, Pecuarios y Forestales.

- La tala de árboles para transformación de usos.

- Las Instalaciones Agropecuarias.

- Las Instalaciones Extractivas.

- Los Vertederos.

- Los Parques Rurales, Instalaciones de Ocio y Complejos de Ocio.

- Los Establecimientos Turísticos.

- La Edificación Pública.

- La Industria Aislada.

- Los parques de atracciones.

- Los aeropuertos y helipuertos.

#### CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCION POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA. SNUP-P

Artículo 11.35. Normas comunes a todas las categorías de SNUP-P (OE).

1. Los terrenos incluidos en esta subclase (SNUP-P) estarán sujetos a las normas y determinaciones que contenidas en los instrumentos de planificación territorial que, en su caso, les afecten.

2. Tienen especial incidencia en esta subclase de suelos, las Normas Generales de Protección (TÍTULO VI de estas normas), las cuales junto con las normas de los instrumentos de planificación territorial que, en su caso, han determinado su clasificación, tienen carácter prevalente y superpuesto respecto del resto de las determinaciones que se establecen para cada categoría de suelo en los artículos siguientes. Dada la especial protección que se pretende para estos suelos, la superposición, en su caso, de determinaciones por los diferentes regímenes y normas que les sean de aplicación operarán siempre prevaleciendo aquellas que resulten más restrictivas.

3. Las actuaciones, usos y actividades que resulten autorizables en estos suelos, lo serán previo informe vinculante del organismo u organismos competentes en la protección de los valores que dan lugar a su clasificación, o de los encargados de su administración o gestión cuando se trate de bienes de dominio o uso

público, siendo, en todo caso, de obligado cumplimiento las medidas de prevención ambiental previstas por la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Artículo 11.36. SNUP-P\_ Complejos Serranos de Interés Ambiental (OE).

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos delimitados bajo la denominación de Complejos Serranos de Interés Ambiental por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén, dentro del municipio de Martos. Los ámbitos delimitados aparecen grafiados en el plano de clasificación del suelo territorial OT-1, con la misma denominación que en el PEPMF:

- CS-22. Pico del Viento.
- CS-26. Sierra de Ahillos y Caracolera.
- CS-27. Cuerdas del Castillo y Majanillos.
- CS-28. Sierras Alta y de la Pandera.

Se trata de terrenos vulnerables desde el punto de vista ambiental y, por ende, de escasa capacidad de acogida de usos urbanos, debido fundamentalmente a sus fuertes pendientes. Por ello, el objetivo del Plan es la preservación del carácter forestal de los terrenos y de sus importantes valores ecológicos y paisajísticos.

2. La regulación del PGOU sobre esta subclase de suelo, tiene por objeto la integración de las normas de protección del PEPMF y adicionalmente, la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, permitiendo solo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.

3. Sin perjuicio de la obligada aplicación, por superposición, del régimen correspondiente a otras categorías de suelo no urbanizable, se establece el siguiente régimen de usos y actividades, dentro de los regulados en el Capítulo 2 de este Título:

A. Usos y actividades Permitidos:

a. Edificación agrícola. Solo casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores.

B. Usos y actividades Autorizables:

a. Edificación vinculada a grandes infraestructuras, solo si se encuadra en alguno de los usos siguientes:

- Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles y otras instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario.
- Puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.
- Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.
- Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.

• Edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV.

b. Instalación agropecuaria, solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:

• Piscifactorías, apícolas, cebaderos y aserraderos.

c. Instalaciones naturalísticas y recreativas, solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:

- Adecuaciones naturalísticas.
- Adecuaciones recreativas.
- Parque rural.

d. Establecimientos turísticos y de servicio que se encuadren en alguno de los usos siguientes:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural.
- Establecimientos específicos de restauración.

Solo si cumplen con las siguientes condiciones adicionales:

- No situarse a distancias mayores de un (1) Kilómetro del núcleo de población más próximo.
- No afectar a una superficie superior al cinco (5) por ciento el espacio protegido.
- No deberá implicar alteración de la cobertura arbórea ni de la topografía originaria de los terrenos.
- No suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.
- Los establecimientos específicos de restauración, solo podrán autorizarse en edificaciones ya existentes.

e. Edificación pública.

f. Vivienda vinculada a explotación, si adicionalmente se cumplen todas las condiciones siguientes:



- Que la explotación a la que está vinculada se sitúe a más de dos (2) kilómetros de cualquier núcleo de población.
  - Que la explotación vinculada al uso residencial no cuente con terreno suficiente fuera del SNU de Especial Protección.
- g. Infraestructuras territoriales, excepto las prohibidas en el punto siguiente.

C. Usos y actividades Prohibidos:

- a. Los usos y actividades reguladas en el Capítulo 2 de este Título que no estén considerados como autorizables en el apartado anterior.
- b. Por integración de las determinaciones del PEPMF, los siguientes:
- La tala de árboles que implique transformaciones del uso forestal del suelo.
  - Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
  - Los parques de atracciones.
  - Los aeropuertos y helipuertos.
  - Las viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, de servicio público de guardería.
  - Las Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes conmemorativas.

Artículo 11.37. SNUP-P\_Espacios Forestales de Interés Recreativo (OE).

1. Se incluyen en esta categoría los suelos así delimitados en el plano territorial de Clasificación del Suelo a partir del área de protección denominada FR-4 (Jabalruz y Sierra de la Grana) por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén y que correspondiente a Espacios Forestales de Interés Recreativo. El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano territorial de clasificación del suelo OT-1.

2. El uso característico de este suelo es el forestal, siendo complementario el aprovechamiento cinegético. Los usos de recreo y ocio extensivo son compatibles en ciertas condiciones.

3. La regulación del PGOU sobre esta categoría de suelo, tiene por objeto la integración de las normas de protección del PEPMF y adicionalmente, la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, permitiendo solo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.

4. Sin perjuicio de la obligada aplicación, por superposición, del régimen correspondiente a otras categorías de suelo no urbanizable, se establece el siguiente régimen de usos y actividades, dentro de los regulados en el Capítulo 2 de este Título:

A. Usos y actividades Permitidos:

- a. Edificación agrícola. Solo casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores.

B. Usos y actividades Autorizables:

- a. Edificación vinculada a grandes infraestructuras, solo si se encuadra en alguno de los usos siguientes:

- Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles y otras instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario.
- Puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.
- Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.
- Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.

- Edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV.

- b. Instalación agropecuaria, solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:

- Instalaciones destinadas a la apicultura.

- c. Instalaciones naturalísticas y recreativas, solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:

- Adecuaciones naturalísticas,
- Adecuaciones recreativas.
- Parque rural.

- d. Establecimientos turísticos y de servicio que se encuadren en alguno de los usos siguientes:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural de 1.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> 4.<sup>a</sup> Categoría.
- Establecimientos específicos de restauración en edificaciones existentes.

Solo si cumplen con las siguientes condiciones adicionales:

- o No situarse a distancias mayores de un (1) Kilómetro del núcleo de población más próximo.

- o No afectar a una superficie superior al cinco (5) por ciento el espacio protegido.
- o No deberá implicar alteración de la cobertura arbórea ni de la topografía originaria de los terrenos.
- o No suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.
- e. Vivienda vinculada a explotación, si adicionalmente se cumplen todas las condiciones siguientes:
  - Que la explotación a la que está vinculada se sitúe a más de dos (2) kilómetros de cualquier núcleo de población.
  - Que la explotación vinculada al uso residencial no cuente con terreno suficiente fuera del SNU de Especial Protección.
- f. Infraestructuras territoriales, excepto las prohibidas en el punto siguiente.

#### C. Usos y actividades Prohibidos:

- a. Los usos y actividades reguladas en el Capítulo 2 de este Título que no estén considerados como autorizables en el apartado anterior.
- b. Por integración de las determinaciones del PEPMF, los siguientes:
  - La tala de árboles que implique transformaciones del uso forestal del suelo.
  - Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos, instalaciones ganaderas y piscifactorías.
  - Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas.
  - Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
  - Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.
  - La vivienda no ligada a la explotación de los recursos primarios o de guardería.
  - Los parques de atracciones y las construcciones hoteleras de nueva planta.
  - Las construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto centros de educación ligados al medio.
  - La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.
  - Los aeropuertos y helipuertos, instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones y las infraestructuras marítimo-terrestres tipo B.

#### Artículo 11.38. SNUP-P\_ Zonas Húmedas Transformadas (OE).

1. Se incluyen en esta categoría los suelos así delimitados en el plano territorial de Clasificación del Suelo OT-1, y comprenden los terrenos Catalogados como Zonas Húmedas Transformadas (HT-6) por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén así como otras lagunas de interés ambiental existentes en la campiña marteña..

- ZH-1. Laguna del Hituelo I.
- ZH-2. Laguna del Hituelo II.
- ZH-3. Laguna de Naranjeras.
- ZH-4. Laguna de Rompisaco.
- ZH-5. Laguna de Mojones.
- ZH-6. Laguna de las Ceras.

2. El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural en especial la lámina de agua, compatible con el aprovechamiento agrario tradicional que hace posible la existencia de este recurso.

3. La regulación del PGOU sobre esta categoría de suelo, tiene por objeto la integración de las normas de protección del PEPMF y adicionalmente, la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, permitiendo solo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.

4. Sin perjuicio de la obligada aplicación, por superposición, del régimen correspondiente a otras categorías de suelo no urbanizable, se establece el siguiente régimen de usos y actividades, dentro de los regulados en el Capítulo 2 de este Título:

#### A. Usos y actividades Autorizables:

- Instalaciones naturalísticas y recreativas, solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:
- Adecuaciones naturalísticas,.

#### B. Usos y actividades Prohibidos:

- a. Los usos y actividades reguladas en el Capítulo 2 de este Título que no estén considerados como autorizables en el apartado anterior.
- b. Por integración de las determinaciones del PEPMF, los siguientes:

- La tala de árboles para transformación de usos.
- Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos, incluidos los invernaderos.
- Las actividades extractivas y mineras, junto con las instalaciones anejas y las infraestructuras de servicio.
- Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas.
- El vertido de residuos y la instalación de vertederos de cualquier tipo, así como sus instalaciones anejas.
- La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta.
- Las construcciones y edificaciones singulares.
- Las viviendas familiares en cualquiera de sus supuestos.
- Las construcciones y edificaciones industriales.
- Los vertederos de residuos industriales de cualquier tipo e instalaciones anejas.
- Los parques de atracciones.
- Los aeropuertos y helipuertos.
- Las infraestructuras para experimentación industrial.
- Las instalaciones publicitarias y los símbolos o imágenes conmemorativos.

Artículo 11.39. SNUP-P\_ Sotos y manchas forestales (OE).

1. Se incluyen en esta categoría los suelos así delimitados en el plano territorial de Clasificación del Suelo OT-1, por constituir islas forestales en terrenos agrícolas o sotos asociados a cauces.
2. Cualquier actuación con afección directa a estos espacios o que suponga cualquier transformación en un entorno de 100 m a su alrededor estará sometida al trámite de prevención ambiental que le corresponda, tanto por la naturaleza forestal de los terrenos como por su pertenencia al SNUP.
3. La regulación del PGOU sobre esta categoría de suelo, pretende la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de estas islas forestales. Las limitaciones y régimen que se establece, lo será exclusivamente para las áreas delimitadas, no afectando al resto de la parcela.
4. El uso característico de este suelo es el forestal.
5. Sin perjuicio de la obligada aplicación, por superposición, del régimen correspondiente a otras categorías de suelo no urbanizable que impliquen mayores restricciones, se establece el siguiente régimen de usos y actividades, dentro de los regulados en el Capítulo 2 de este Título:

A. Usos y actividades Autorizables:

Instalaciones naturalísticas y recreativas, solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:

- Adecuaciones naturalísticas.
- Adecuaciones recreativas.

B. Usos y actividades Prohibidos:

- a. Los usos y actividades reguladas en el Capítulo 2 de este Título que no estén considerados como autorizables en el apartado anterior.
- b. La tala de árboles que implique transformaciones del uso forestal del suelo.

Artículo 11.40. SNUP-P\_ Peña de Martos (OE).

1. Se incluyen en esta categoría los suelos así delimitados en el plano territorial de Clasificación del Suelo por constituir un referente territorial de valor paisajístico de primer orden. El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación correspondiente.
2. El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, junto a su utilización como área de ocio y recreo extensivo.
3. Sin perjuicio de la obligada aplicación, por superposición, del régimen correspondiente a otras categorías de suelo no urbanizable, se establece el siguiente régimen de usos y actividades, dentro de los regulados en el Capítulo 2 de este Título:

A. Usos y actividades Autorizables:

Instalaciones naturalísticas y recreativas, solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:

- Adecuaciones naturalísticas.

B. Usos y actividades PROHIBIDOS:

Los usos y actividades reguladas en el Capítulo 2 de este Título que no estén considerados como autorizables en el apartado anterior.

## Artículo 11.41. SNUP-P\_ Acuíferos(OE).

1. Se incluyen en esta categoría los suelos así delimitados en el plano territorial de Clasificación del suelo por constituir áreas de recarga de acuíferos, de acuerdo con información elaborada a partir del Atlas Hidrogeológico de la Provincia de Jaén.

2. Sin perjuicio de la obligada aplicación, por superposición, del régimen correspondiente a otras categorías de suelo no urbanizable, se establece el siguiente régimen de usos y actividades, dentro de los regulados en el Capítulo 2 de este Título:

## A. Usos y actividades Permitidos:

a. Edificación agrícola solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:

- Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias, excepto almacenamiento de productos fitosanitarios y residuos.
- Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores.

## B. Usos y actividades Autorizables:

a. Edificación vinculada a grandes infraestructuras, solo si se encuadra en alguno de los usos siguientes:

- Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles y otras instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario.
- Puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.
- Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.
- Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.
- Edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV.

b. Instalaciones naturalísticas y recreativas, solo si se encuadra en alguno de los usos específicos siguientes:

- Adecuaciones naturalísticas.

c. Establecimientos turísticos y de servicio que se encuadren en alguno de los usos siguientes:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural de 4ª Categoría.
- Establecimientos específicos de restauración en edificación existente.

d. Infraestructuras territoriales, excepto estaciones depuradoras de aguas residuales o cualquier otra que pueda suponer afección a las aguas subterráneas.

## C. Usos y actividades Prohibidos:

Se prohíben los usos y actividades reguladas en el Capítulo 2 de este Título que no estén considerados como permitidos ni autorizables en los apartados anteriores.

## Artículo 11.42. SNUP-P\_ Recursos Culturales (OE).

1. Se integran en este tipo de suelo elementos naturales o contruidos singulares, caracterizados por sus valores naturales, paisajísticos, arquitectónicos, culturales, históricos o etnológicos, y que, a pesar de no estar declarados como B.I.C. ni, en algunos casos, inscritos en el Registro Andaluz de Patrimonio Histórico, forman parte del conjunto patrimonial histórico, cultural y natural del municipio, estando además fuertemente arraigados entre la población local.

El Plan pretende en estos suelos la protección, conservación y recuperación de su patrimonio, así como su difusión y conocimiento.

2. Los elementos incluidos en este suelo quedan identificados y localizados en el plano de ordenación territorial OT-1 mediante iconos que distinguen los distintos tipos que se relacionan a continuación:

- Vía verde del aceite y sus construcciones asociadas.
- Patrimonio natural: Se recogen los elementos vegetales de interés situados fuera del núcleo urbano, que se han incorporado al Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan:
  - Encina del Cerro del Viento.
  - La Estaca Grande.
  - El Olivo del Llano del Chinche.
  - Los Tres Olivos de la Candonga.
  - Olivar Centenario de Martos (Olivos Centenarios del Llano de Motril).
- Patrimonio etnológico (arquitectónico e hidrológico): edificaciones y construcciones civiles de interés no incluidos en otras categorías e incorporados al Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan.
  - Baños del Agua Hedionda.

- Viaducto del Higueral FF.CC.
- Viaducto del Salado FF.CC.
- Estación Vado Jaén. FF.CC.
- Cortijo de Vado Jaén.
- Cortijo del Madroño.
- Cortijo de Cazalla.
- Cortijo del Hituelo.
- Cortijo del Pozo de la Orden.
- Casería de Santa María (La Silera).
- Cortijo de Vado Baena (Media Panilla).
- Balsa del Coracho.
- Fuente de los Nonos.
- Fuente de los Caños.
- Pozo de la Venta Parbares.
- Pilar de Sales.
- Fuente del Coracho.
- Pozo de las Monjas.
- Pilar de El Sapillo.
- Fuente del Caño.
- Fábrica La Mezquita.
- Fuente de Don García.
- Acueducto de los Baños.

Además de éstas se incluyen también los siguientes elementos:

- Era de los Jiménez.
- Era de los Aliados 1.
- Era de los Aliados 2.
- Era de los Jarruña.
- Chozo de piedra de Manuel el de los Mudos.
- Chozo de piedra de la Era de la Mesa.
- Lavadero de la Fuente del Caño.

• Patrimonio arqueológico: yacimientos arqueológicos en suelo no urbanizable incluidos en la Carta Arqueológica de Martos no protegidos por legislación específica por no estar declarados BIC.

3. El Plan establece las siguientes determinaciones urbanísticas en estos elementos:

- Vía verde del aceite.

Solo se permite su uso como vía de tránsito no motorizado. Se podrán autorizar adecuaciones naturalísticas y obras de adecuación para usos públicos en edificaciones existentes asociadas a la vía.

- Patrimonio arqueológico:

El Plan señala un perímetro cautelar de 100 m de radio medido desde el polígono de delimitación conformado por los vértices de geo-referenciación de los yacimientos, en el que las actuaciones sujetas a licencia deberán contar previamente con informe favorable de la Administración competente en materia de cultura.

- Patrimonio cultural etnológico y natural:

El régimen de autorización de actuaciones es el que se recoge en la ficha correspondiente del Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan.

4. El régimen de usos que el Plan establece para el Patrimonio Arqueológico en Suelo No Urbanizable es el siguiente:

- Permitidos:

Siempre que no afecten a, materiales arqueológicos superficiales ni a materiales de construcción:

- Mantenimiento de los cultivos y usos forestales existentes.
- Mantenimiento de los usos ganaderos existentes.
- Mantenimiento de los actuales sistemas de riego.
- Mantenimiento de la red viaria ya existente, siempre que no implique la remoción del terreno ni de la pavimentación.

- No tendrá consideración de uso permitido aquel que requiera la ocupación total o parcial de cualquiera de los inmuebles existentes en los yacimientos arqueológicos, tanto soterrados como emergentes.

- Autorizables:

Usos, actividades y aprovechamientos compatibles previa autorización administrativa de la administración competente en materia de patrimonio histórico:

- Ampliación o introducción de nuevos sistemas de regadío, abastecimiento de agua o desagüe, siempre que no implique la remoción del subsuelo.
  - Sondeos de aguas subterráneas así como cualquier tipo de sondeo geológico.
  - Explotaciones forestales en general.
  - El cambio de uso de la tierra y del subsuelo atendiendo al uso que actualmente presenta el yacimiento arqueológico, incluyendo toda la actividad que suponga roturación, movimiento de tierras o incorporación de un nuevo sistema de riego.
  - Dispersión de todo tipo de terreras y acumulaciones de tierra.
  - Toda obra que afecte directa o indirectamente al total del espacio contenido dentro de los límites del yacimiento arqueológico, ya sean sistemas de cubrición, construcciones de nueva planta, reparaciones mayores de caminos o a la imagen estética del conjunto.
  - Instalaciones o actuaciones orientadas a potenciar los valores del yacimiento.
- Prohibidos:  
Quedan expresamente prohibidas las siguientes actividades: El uso de detectores de metales.
  - Acumulaciones de tierra o excavaciones no controladas, por cuanto dañan la imagen del Yacimiento Arqueológico y suponen un grave riesgo para la conservación de sus restos materiales.
  - Las actividades extractivas y mineras, junto con las instalaciones anejas y las infraestructuras de servicio.
  - La introducción de nuevos sistemas de riego aparente no aparente, así como otras captaciones de agua, que requieran la remoción del subsuelo.
  - Las actuaciones de carácter infraestructural ya sean senderos, caminos o carreteras de nuevo trazado, o una actuación específica en las existentes y su respectiva señalización. Así como las instalaciones de alta tensión y otras eléctricas, telefonía, etc.
  - Cualquier tipo de vallado de nuevo trazado que no esté relacionado con la protección y la difusión pública del yacimiento arqueológico.
  - El vertido de toda clase de residuos y la instalación de vertederos de cualquier tipo, así como sus instalaciones anejas.
  - Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes conmemorativas que no estén relacionadas con la difusión pública del yacimiento.
  - Todas aquellas construcciones que no sean las destinadas a la difusión pública del yacimiento, entendidas estas primeras como campamentos de turismo, albergues sociales, instalaciones deportivas aisladas e instalaciones hoteleras de nueva planta.
  - Las infraestructuras y construcciones industriales.
  - La construcción o instalación de industrias agrarias, incluyendo dentro de las mismas las instalaciones de primera transformación, almazaras, invernaderos, establos, piscifactorías, etc.
  - Labores de roturación de la tierra a profundidad superior de 50 cm, así como el uso de asurcadores y subsuladores.
  - Tala de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.

#### CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO. SNU-HRD

##### Artículo 11.43. Ámbito del Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado (OE).

Se corresponde con el suelo grafiado en los planos de Estructura Territorial perteneciente a procesos históricos de asentamientos dispersos de cierta cohesión y de tipología estrictamente de vivienda rural vinculada a usos agropecuarios o forestales y edificaciones complementarias.

##### Artículo 11.44. Régimen de usos en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado (OE).

1. El régimen de usos establecido por el Plan en este tipo de suelo es el siguiente:

- Permitidos:
  - Edificación agrícola.
  - Vivienda del Hábitat Rural Diseminado, con las condiciones específicas indicadas en los artículos siguientes.
- Autorizables:
  - Instalaciones naturalísticas o recreativas en sus categorías de Adecuación Naturalística, Adecuación Recreativa e Instalaciones de ocio.
  - Establecimientos turísticos, excepto los de alojamiento turístico en medio rural de 1.ª y 2.ª categoría.

- Edificación pública. Solamente equipamiento social.
- Infraestructuras territoriales.

- Prohibidos:

Se prohíben los usos y actividades reguladas en el Capítulo 2 de este Título que no estén considerados como permitidos ni autorizables en los apartados anteriores.

Artículo 11.45. Segregaciones en SNU-HRD (OE).

No se autorizarán segregaciones que den como resultado alguna parcela de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo vigente en Martos:

- Regadío: dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
- Secano: veinticinco mil (25.000) metros cuadrados

Artículo 11.46. Condiciones específicas del uso Vivienda del Hábitat Rural Diseminado (OE).

1. Condiciones particulares de implantación de la edificación. Serán de obligado cumplimiento, con la excepción indicada en el Artículo 11.47. , las siguientes condiciones:

- Distancia mínima a otras viviendas: setenta y cinco (75) metros.
- Separación mínima a todos los linderos: quince (15) metros.
- Parcela mínima. Secano: veinticinco mil (25.000) metros cuadrados. Regadío: dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
- Ocupación: la superficie máxima ocupada por la edificación será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

- Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

2. Condiciones particulares de la edificación. Además de cumplir con las condiciones generales recogidas en el Artículo 11.12, la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:

- Altura máxima: dos plantas y siete (7) metros.
- Composición: la composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, prohibiéndose por tanto esquemas compositivos propios de zonas urbanas.
- Materiales: se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y se encalarán o pintarán de blanco.
- Cubiertas: las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.
- Cerramiento de parcela: es lo más deseable, para una mayor integración de la edificación en el entorno, evitar el cerramiento de la parcela; caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las Normas Generales de este Título.

- Vinculación al medio rural: Para la obtención de licencia el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, la documentación registral, catastral, tributaria, agraria, etc. que acredite la naturaleza jurídica de los terrenos, la actividad propia del medio rural que se desarrolla sobre ellos y la vinculación de la vivienda a dicha actividad, así como justificación de la necesidad de su implantación.

- Condiciones estéticas: Cubiertas inclinadas de teja curva con una pendiente de entre el treinta (30) y el sesenta (60) por ciento. Fachadas en color claro de composición simple, con una superficie de huecos inferior al quince (15) por ciento del plano de la fachada. Se prohíbe la utilización de elementos impropios de la arquitectura del medio rural, como balaustres, columnatas, etc.

3. Infraestructuras. El acceso a infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, electricidad, etc, deberá realizarse de forma autosuficiente. No obstante el Ayuntamiento, podrá promover planes de mejora de las infraestructuras existentes en los diseminados históricos de Media Panilla, Los Parvares, Los Cortijuelos, Venta de Pantalones y Villar Bajo, para lo cual podrá proceder a la repercusión de los gastos mediante la emisión de Contribuciones Especiales en suelo no urbanizable.

Artículo 11.47. Edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado (OE).

Los edificios existentes anteriormente a la aprobación inicial del Plan quedan exentos del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación exigidas en el Artículo 11.46.1.

## CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Artículo 11.48. Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural.

1. Se incluyen en esta categoría los suelos así delimitados en el plano territorial de Clasificación del Suelo por considerarse necesaria la preservación de su carácter rural por su destino fundamentalmente agrícola.

La moderada capacidad productiva del suelo, la ausencia de valores ambientales intrínsecos de importancia, y la relativamente buena accesibilidad, le confieren mayor capacidad de acogida de edificaciones e instalaciones que hayan de ubicarse en el Suelo No Urbanizable respecto a otras zonas del territorio municipal.

2. El régimen de usos establecido por el Plan en este tipo de suelo es el siguiente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo 2 de este Título:

- Permitidos:
  - Edificación agrícola.
  
- Autorizables:
  - Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
  - Instalación agropecuaria.
  - Vertederos.
  - Instalaciones extractivas.
  - Instalaciones naturalísticas o recreativas.
  - Establecimientos turísticos y de servicio.
  - Edificación pública.
  - Industria aislada.
  - Vivienda vinculada a explotación.
  - Infraestructuras territoriales.

- Prohibidos:

- Ninguno.

3. En esta categoría de suelo tienen especial incidencia las Normas Generales de Protección Ambiental (Título VI. Capítulo 2).

4. En el caso de cercados se estará a lo dispuesto por la Ley 8/2003, de 28 de octubre de la Flora y Fauna Silvestres y el Decreto 182/2005, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de la Caza de Andalucía.

## CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES

Artículo 11.49. Sistemas generales territoriales (OE).

1. Integran estos suelos los elementos que el Plan clasifica como sistema general en Suelo No Urbanizable, conforme a lo dispuesto en el Título II de estas Normas. Los suelos afectados quedan identificados en los planos de ordenación estructural OT-2 y OT-4.

2. Se identifican dos tipos de Sistemas Generales:

- Sistema general territorial infraestructuras.
  - SGT-IN\_CA Vías de comunicación. Carreteras, Caminos rurales, Vías Pecuarias y Vía Verde del Aceite.
  - SGT-IN\_DE Estaciones depuradoras de aguas residuales y emisarios.
  - SGT-IN\_AB Depósitos reguladores de agua y conducciones interurbanas.
  - SGT-IN\_EN Subestaciones Eléctricas y líneas de alta tensión.
  - SGT-IN\_TE Instalaciones de Telecomunicaciones.
  - SGT-IN\_GS Red de Gas Interurbana (gasoducto).
- Sistema general territorial de espacios libres.
  - SGT-EL\_1: Parque Rural el Vertedero (existente).
  - SGT-EL\_2: Parque Rural Peña Este – La Victoria (existente).
  - SGT-EL\_3: Parque Rural Embalse del Víboras (existente).

3. Para los Sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras, se estará a lo dispuesto en su propia normativa sectorial y en estas normas (Título VI: Normas Generales de Protección), en particular en cuanto a zonas de servidumbre y afección, así como en cuanto a su régimen.

4. Queda prohibida cualquier edificación o instalación dentro de estos suelos hasta la aprobación del trazado de las infraestructuras, del proyecto de equipamiento o del correspondiente Plan Especial.